

Landtagswahl 2026

Bezahlbarer Wohnraum für Baden-Württemberg

Im Frühjahr 2026 wird in Baden-Württemberg ein neuer Landtag gewählt. Die kommende Regierung steht vor der Herausforderung, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen – ein zentraler Faktor für die Zukunftsfähigkeit des Landes.

Laut dem Bündnis „Zukunft braucht Fläche“ fehlen rund 200.000 Wohnungen. Doch der Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen wird durch steigende Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten sowie hohe kommunale Anforderungen und mangelndes Bauland erschwert. Dies treibt die Mieten weiter in die Höhe.

Um mehr leistbaren Wohnraum zu schaffen und bestehende Wohnungen bezahlbar zu halten, müssen Bauvorgaben und Wohnraumförderung überprüft werden. Nur so lässt sich die Preisspirale durchbrechen und soziale Verdrängung verhindern.

vbw als Partner der Politik

Mit rund 270 Mitgliedsunternehmen bewirtschaftet der vbw über 460.000 Wohnungen in Baden-Württemberg. Er fördert den Bau und die Verwaltung von Wohnraum zu fairen Preisen – mit durchschnittlichen Mieten von 7,33 Euro pro Quadratmeter (Stand: Dezember 2023), deutlich unter den regionalen Mietspiegeln. So trägt die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft maßgeblich zur Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten bei.

Bauen bezahlbarer machen

- **Einführung einer neuen Gebäudekategorie mit abgesenkten Bau-standards**

Baustandards müssen abgesenkt werden, damit Baukosten sinken. Erforderlich ist eine neue Gebäudekategorie, die einfach zu nutzen ist, bei Vermietungen Rechtssicherheit garantiert und Haftungsfragen eindeutig klärt – mit klaren rechtssicheren Hinweisen zu Abweichungsmöglichkeiten, mietvertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten und Haftungsfragen. Der „Hamburg-Standard“ kann als Vorbild für das Land dienen.

- **Senkung der Stellplatzpflicht auf 0 Stellplätze pro Wohnung**

Der Mindeststellplatzschlüssel in der LBO muss auf 0 abgesenkt werden. Wollen Kommunen davon abweichen, müssen sie eine Satzung erlassen.

- **Gutachten Geltung verschaffen und Prüfstatikverfahren vereinfachen**

Sofern von öffentlich bestellten und vereidigten Gutachtern erstellt, müssen Gutachten verbindlich gelten und nicht von einer Interpretation der Baurechtsbehörden abhängig sein. Das Prüfstatikverfahren ist zu komplex und muss vereinfacht werden.

- **Artenschutzrecht sinnvoll anwenden**

Bestehende Leitfäden müssen mit dem Ziel einer pragmatischen und flexiblen Anwendung der artenschutzrechtlichen Vorgaben überarbeitet werden.

- **Vollständigkeitsprüfung bei Genehmigungsverfahren flexibilisieren**

Nachweise, die derzeit im Rahmen der Vollständigkeitsprüfung des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden, sollten bis zum Baubeginn nachgereicht werden können.

Klimaschutz effizienter gestalten

- **Diskrepanz zwischen teuren Effizienzstandards und erzielbaren Energieeinsparungen anerkennen**
Es müssen die zahlreichen Studienergebnisse anerkannt werden, die belegen, dass überhöhte Energiestandards kontraproduktiv sind und berechnete Energieeinsparungen nicht eintreten.
- **Emissionsminderungspfad als zentrales Steuerungselement für die Dekarbonisierung**
Besser als eine Vielzahl an Einzelregelungen ist ein verbindlicher Emissionsminderungspfad als zentrales Steuerungselement.
- **Geringinvestive Maßnahmen für Emissionseinsparungen priorisieren**
Konsequente Fokussierung auf die effizientesten Mittel zur sofortigen Emissionsminderung und landesseitige Förderung.
- **Förderung des Bestandserhalts und der Kreislaufwirtschaft**
Der Bestandserhalt muss gefördert werden, um graue Emissionen zu minimieren und die Kreislaufwirtschaft weiter voranzubringen.
- **Anpassung der Landeswohnraumförderung für einen effizienten Klimaschutz**
Keine zusätzlichen kostentreibenden und nachweislich nicht zweckmäßigen energetischen Vorgaben für das Landeswohnraumförderungsprogramm und zielgerichtete Förderung effizienter energetischer Maßnahmen.

Verfahren deutlich beschleunigen

- **Digitalisierung der Bauplanungs- und Baugenehmigungsverfahren**
Beschleunigte Genehmigungsverfahren wirken sich positiv auf die Baukosten aus. Kommunen müssen durch das Land bei der weiteren Digitalisierung der Bauplanungs- und Baugenehmigungsverfahren stärker unterstützt werden.
- **Begrenzung von Bürgerentscheiden**
Die Möglichkeit, einen Bürgerentscheid innerhalb von drei Jahren durch einen neuen Bürgerentscheid abzuändern, muss gestrichen werden.
- **Anliegerbeteiligung ausgewogen gestalten**
Bei der Anliegerbeteiligung müssen Einsprüche begründet sein und analog zu Einsprüchen bei Vergabekammern mit einer Kostennote hinterlegt werden.

Wohnraumförderung konsequent ausbauen

- **Mehr Mittel für die Wohnraumförderung**

Für den geförderten Wohnungsbau müssen ausreichende Mittel bereitgestellt werden. Angestrebt werden muss, dass die Bundesmittel in gleicher Höhe durch das Land aufgestockt werden.

- **Verdoppelung der Subventionswerte**

Damit geförderter Wohnungsbau wirtschaftlich ist, muss die Förderung erhöht werden. Nötig ist eine Verdoppelung der Subventionswerte.

- **Neue Bezugsgröße für die Berechnung der geförderten Miete**

Als Berechnungsgrundlage für die geförderte Miete benötigt die Wohnungswirtschaft eine andere Bezugsgröße als die ortsübliche Vergleichsmiete.

- **Vereinfachung der Förderanträge**

Komplexe Förderanträge erschweren die Nutzung von Förderprogrammen. Prozesse müssen verschlankt und Förderanträge müssen vereinfacht werden.

Finanzierungsmöglichkeiten gezielt stärken

- **Einrichtung eines Bürgschaftsprogramms des Landes**

Um die niedrigeren Beleihungswerte geförderter Wohnungen auszugleichen, bedarf es eines landesseitigen Bürgschaftsprogramms.

- **Akzeptanz nachrangiger Besicherungen durch die L-Bank**

Überarbeitung der landesseitigen Vorgaben, damit eine nachrangige Besicherung durch die L-Bank möglich wird.

- **Entfall der Grunderwerbsteuer bei Fusionen von Wohnungsunternehmen**

Fusionsvorhaben gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen werden durch die Grunderwerbsteuer gefährdet. In diesen Fällen muss die Grunderwerbsteuer entfallen, denn anders als beim Immobilienkauf erfolgt kein Wechsel der wirtschaftlich Berechtigten.

- **Streichung der qualifizierten Subsidiaritätsklausel in §102 GemO**

Bauträrgeschäfte sind für kommunale Unternehmen essentiell, um zentrale Aufgaben, wie die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, finanziell umsetzen zu können. Der 2006 eingeführte § 102 der Gemeindeordnung muss gestrichen oder modifiziert werden, damit kommunale Wohnungsunternehmen ihren Aufgaben gerecht werden können.

Bauland verfügbar machen

- **Bauland schaffen für den Wohnungsbau**

Die Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich muss optimiert werden – aber auch neues Bauland ist nötig.

- **Konzeptvergabe für das bezahlbare Wohnen**

Kommunen müssen Konzeptvergaben unter Berücksichtigung der Kosten und Realisierbarkeit nutzen – sonst kann kein bezahlbarer Wohnraum entstehen.

- **Bezahlbare Mieten brauchen sehr niedrige Erbbauzinsen**

Grundstücksvergabe im Erbbaurecht bedarf niedriger Erbbauzinsen, damit bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

- **Anreize statt starrer Quoten für den Anteil geförderter Wohnungen**

Statt fester Vorgaben für den Anteil von zu errichtenden öffentlich geförderten Wohnungen sind Anreize für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums nötig.

Baden-Württemberg als Stimme für Wohnraum in Europa und Berlin

- **Wohnungswirtschaft braucht eine verlässliche Förderlandschaft**
Ein Förderwirrwarr der KfW, wie u.a. im Januar 2022, als die EH-55-Förderung über Nacht gestoppt wurde, darf sich nicht wiederholen.
- **Halbierung der Mehrwertsteuer für den geförderten Wohnungsbau**
Ein niedrigerer Mehrwertsteuersatz reduziert die Baukosten für soziale Wohnprojekte erheblich.
- **Einsatz für höhere EU-Subventionswerte im Wohnungsbau**
Wohnraumförderung muss europäisch gestärkt werden, damit die öffentliche Wohnungswirtschaft wirtschaftlich arbeiten kann.