

Wohnungspolitische Positionen der Parteien

zur Landtagswahl 2016
in Baden-Württemberg



Fragen und Antworten zur Landtagswahl 2016 in Baden-Württemberg

vbw – Wir bauen Heimat

Seit mehr als 100 Jahren stehen der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen und seine rund 300 Mitgliedsunternehmen den Städten und Gemeinden Baden-Württembergs und damit auch seinen Menschen als verlässliche Partner im Wohnungsbau zur Seite.

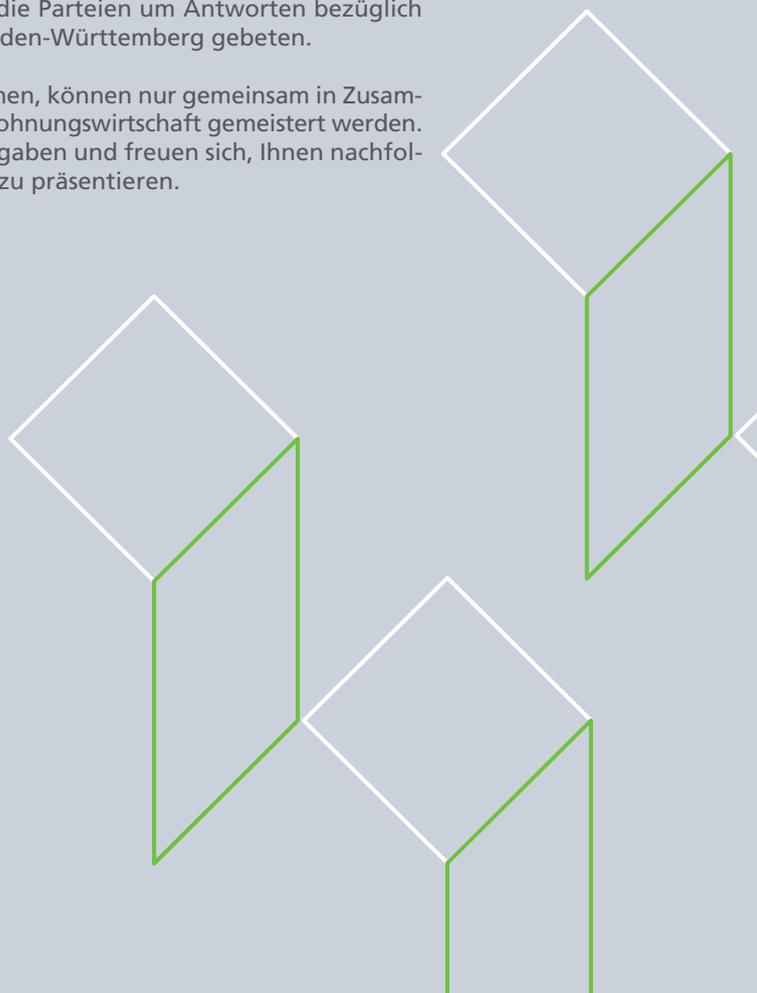
Wir sind stolz auf unsere Tradition, sind aber gleichzeitig auf die Zukunft ausgerichtet. Wie niemand sonst in der Wohnungswirtschaft stehen wir ein für gutes bezahlbares, alters- und behindertengerechtes, gleichzeitig aber auch modernes und nachhaltiges Wohnen.

Herausforderungen für Wohnungswirtschaft, Politik und Gesellschaft

Wir stehen vor großen Herausforderungen. Die ohnehin schon angespannte Lage am Wohnungsmarkt wird durch die aktuelle Situation in Europa und der Welt noch verschärft.

Der vbw hat zur **Landtagswahl am 13. März 2016** den derzeit im Landtag vertretenen Parteien Bündnis 90/Die Grünen, SPD, CDU und FDP Fragen zu den wesentlichen Themen des vbw und seiner Mitgliedsunternehmen gestellt. Unter den Stichworten **Bezahlbares Wohnen, Wohnungsneubau, Wohnraumförderung, Bündnis für Wohnen, Demografischer Wandel, Flüchtlinge, Baukosten** und **Klimaschutz** haben wir die Parteien um Antworten bezüglich ihrer Pläne für die Zukunft des Wohnungsbaus in Baden-Württemberg gebeten.

Die Herausforderungen, die hinter diesen Fragen stehen, können nur gemeinsam in Zusammenarbeit mit dem Land, den Kommunen und der Wohnungswirtschaft gemeistert werden. Der vbw und seine Mitglieder stellen sich diesen Aufgaben und freuen sich, Ihnen nachfolgend die Antworten der Parteien in einer Übersicht zu präsentieren.





Bezahlbares Wohnen:

Wie wollen Sie zur Schaffung von Wohnraum zu angemessenen Preisen beitragen?

Wie stehen Sie zur Einführung einer Mietpreisbremse und zur Kappungsgrenze?

Instrumente wie die Mietpreisbremse, Kappungsgrenze oder Zweckentfremdung sind für uns neben Neubau- und Sanierungsförderung wichtige Instrumente, um das Angebot guten Wohnens zu stärken.

Mietpreisbremse und Kappungsgrenze sind behutsam dort eingesetzt, wo die Mietniveaus ungewöhnlich hoch sind.

Wohnungsneubau:

Was wollen Sie unternehmen, um den Wohnungsneubau für Investoren wieder attraktiver zu machen?

Ist die derzeitige Raum-/Regionalplanung angemessen?

Wie stehen Sie zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren?

Die Stärke des ländlichen Raumes muss erhalten werden, Zersiedelung muss eingedämmt werden.

Der Fokus muss vor allem auf Neubau von bezahlbarem Wohnraum liegen.

Das Wohnraumförderprogramm wurde novelliert und die vergünstigte Abgabe von Landesgrundstücken zu Zwecken des Mietwohnraumbaus beschlossen.

Die LBO lässt ausreichend Spielräume für Ausnahmen zu. Das Baugesetzbuch des Bundes sollte insgesamt flexibler sein im Bereich der Mischnutzungen.

Regelungen, die die zügige Erteilung von Genehmigungen behindern können, sind im Prüfstand gestellt werden (z.B. Genehmigungsverfahren).

Das Netto-Null-Ziel beim Wohnungsbau überprüft werden.

Kommunen müssen finanziell unterstützt werden (Zuweisungen der Bundesregierung der vergangenen Jahren stärken).

Wohnraumförderung:

Der Bedarf an Sozialwohnungen steigt. Wie soll der Bedarf an geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2025 ermittelt werden?

Wie soll das Landeswohnraumförderungsprogramm ausgerichtet sein?

Wie stehen Sie zur Förderung von genossenschaftlichem Wohnen?

Durch steuerliche Anreize auf Bundesebene wollen wir gezielt privates Kapital für den sozialen Wohnungsbau aktivieren.

Die Förderung genossenschaftlichen Wohnens halten wir für einen der wichtigsten Bausteine einer modernen Wohnungsbaupolitik überhaupt, er muss ausgebaut werden. Derzeit wird der Erwerb von Anteilen gefördert.

Einen besonderen Handlungsbedarf sehen wir beim Ausbau der Fördermöglichkeiten für altersgerechtes Wohnen. Wir wollen prüfen, ob über die Landesförderbank zusätzliche Angebote gemacht werden können.

Neben Sozialmietwohnungen sollen auch genossenschaftliche Mietwohnungen gefördert werden.

Neben dem Neubau ist auch die Erhaltung bzw. Verlängerung von Sozialwohnungen im Bestand erforderlich.

L-Bank Programme für den Wohnungsbau ohne Sozialbindung ausgeweitet werden.

Förderprogramme und L-Bank Programme für kaufwillige Familien unterstützen.

40 Millionen Euro vom Bund für den Wohnungsbau sollen in den Wohnungsbau fließen.

Bündnis für Wohnen:

Wie stehen Sie zu einem solchen Bündnis?

Wo müssten die Schwerpunkte liegen?

Im grünen Wahlprogramm haben wir festgelegt, dass es ein Landesbündnis für bezahlbares und klimafreundliches Wohnen zwischen Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft und Mieter geben soll.

Schwerpunkte eines Bündnisses sollten die Ertüchtigung des Bestandes sowie die Förderung von Neubau sein mit dem Ziel, gerade in Ballungsgebieten bezahlbaren Wohnraum und durchmischte Wohnquartiere zu schaffen.

Mit unserem wohnungspolitischen Programm haben wir bereits eine Anzahl von Maßnahmen umgesetzt, das auch ganz konkret gebracht hat.

Wir sind offen für ein Landesbündnis für Wohnen. Es sollte sich an den vorhandenen Bündnisse anknüpfen und auf kommunaler Ebene gehen. Die Schwerpunkte entsprechen dem Programm.



...ungsgrenze werden
..., wo Mieten unverhält-

...ge Fertigstellung von
...önnen, müssen auf
...werden (Bauleitplanung,
...).

...Flächenverbrauch muss

...ziell weiter gestärkt
...s Landes sind in den
...k gestiegen).

...ngen sollen auch
...wohnungen verstärkt

...uch die Etablierung
...sozialmietwohnungen

...genossenschaftlichen
...albindung sollen

...Bank sollen weiterhin
...erstützen.

...und für Flüchtlingshilfe
...bau fließen.

...olitischen Dialog in 2012
...t „Bündnis für Wohnen“
...z konkrete Ergebnisse

...desweites Bündnis
...jedoch in die bereits
...auf Bundes- und
...ut einfügen und
...echend setzen.



Zur Einführung einer Kappungs- und Mietpreisbremse fehlt es in Baden-Württemberg an einer rechtssicheren Bemessungsgrundlage. Die CDU wird diese Maßnahmen aussetzen, bis eine einheitliche Datengrundlage, wie qualifizierte Mietpreisspiegel, flächendeckend vorliegt. Ohne gerichtsfeste Bemessungsgrundlage ist die geplante Begrenzung der Wiedervermietungshöhe auf max. 10 Prozent der örtlichen Vergleichsmiete nicht möglich.

Die Aussetzung der Kappungs- und Mietpreisbremse in Baden-Württemberg trägt zum Bürokratieabbau bei. Die Personalressourcen der Städte und Gemeinden können für wichtigere Aufgaben, wie die Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren, eingesetzt werden.

Die CDU setzt auf die Evaluierung derzeitiger Wohnungsbaustandards, Beschleunigung von Genehmigungsverfahren und Entbürokratisierung im Wohnungsbau.

Das Land muss Grundstücke für den Neubau zur Verfügung stellen, notfalls auch unter dem Verkehrswert, um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

Die CDU sieht in den noch vorhandenen Konversionsflächen in Baden-Württemberg eine große Chance zur Ausweisung von neuem Wohnraum. Die CDU hat bereits 2012 ein Gesamtkonzept für Konversionen vorgelegt.

Das Städtebauprogramm und das Entwicklungsprogramm „Ländlicher Raum“ sollen zur Erfüllung der wohnungspolitischen Aufgaben genutzt werden.

Wir wollen ein Wohnraumförderungsprogramm „Wohnungsbau BW“ anstatt einzelner Programme. Dieses Programm soll 500 Millionen Euro für 2016/17 beinhalten.

Wir wollen Antragsverfahren vereinfachen und vereinheitlichen, um mehr Investitionen von privater Seite zu ermöglichen.

Energetische Komponenten im aktuellen Förderprogramm wollen wir aussetzen.

Ortsübliche Vergleichsmieten sind bei Sozialmietwohnungen zu berücksichtigen, anstatt eine landesweit einheitliche Regelung zu erlassen.

Wohnen im ländlichen Raum muss gefördert und attraktiver gemacht werden.

Die Wohnungsbaugenossenschaften sind wichtige Partner auf dem Wohnungsmarkt und müssen beim Verkauf von Bauland stärker berücksichtigt werden.

Wir wollen einen ständigen Wohnungsbaudialog einrichten. Diese „Wohnungsbau-Allianz“ soll besetzt sein mit Vertretern aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft.

Wir wollen ein bundesweites Bündnis, jedoch in die bereits bestehenden auf Bundes- und Landesebene einfügen und verbindlich setzen.



Der steigende Bedarf muss durch Wohnungsbau gedeckt und die Angebotslage verbessert werden.

Das staatliche Eingreifen in den Wohnungsmarkt durch Kappungsgrenze und Deckelung der Preise lehnen wir ab, diese Maßnahmen haben zum Preisanstieg der vergangenen Jahre maßgeblich beigetragen.

Die Frage, wie Wohnungsneubau für Investoren wieder attraktiv wird, ist die Schlüsselfrage des Wohnungsmarktes.

Regelungen, die den Wohnungsneubau verteuern oder verhindern, lehnen wir ab (Mietpreisbremse, neue Landesbauordnung, Zweckentfremdungsverbotsgesetz).

Der Neubau wird attraktiver durch Maßnahmen wie Bürokratieabbau (Genehmigungsverfahren vereinfachen und beschleunigen), die ausreichende Ausweisung von Flächen und verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten.

Auch die Grunderwerbsteuer muss wieder gesenkt werden.

Die Beantragung von Fördermitteln muss vereinfacht und anwenderfreundlicher gestaltet werden.

Fördermöglichkeiten, beispielsweise für genossenschaftlichen Wohnungsbau, müssen bekannter gemacht werden.

Wir setzen auf eine Subjekt- statt einer Objektförderung und Belegungsrechte für sozial schwache Personen.

Bündnisse für Wohnen haben schon an vielen Standorten gezeigt, dass sie bei der Bekämpfung von akutem Wohnraumangel helfen können. Wir unterstützen solche Bündnisse vor Ort. Die Bereitschaft dazu muss aber von den örtlich betroffenen Organisationen kommen.



Demografischer Wandel:

Die Deutschen werden immer älter. Wie stellen Sie sich zu den Herausforderungen, die es im Wohnungsbau bei einer alternden Gesellschaft zu bewältigen gilt?

Einen besonderen Handlungsbedarf sehen wir beim Ausbau der Fördermöglichkeiten für altersgerechtes Wohnen.

Wir wollen prüfen, ob über die Landesförderbank zusätzliche Angebote gemacht werden können. Auf diese Weise könnten vermehrt barrierefreie Renovierungen und Neubauten angestoßen werden.

Wir sind der Ansicht, dass insbesondere Baugruppen, gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft und Genossenschaften in Zukunft verstärkt Impulse für eine soziale Stadtentwicklung geben können, indem z.B. Mehrgenerationenhäuser entstehen.

Wir begrüßen ausdrücklich zahlreicher Wohnungsunternehmen Modellen die genannten bewältigen.

Wir wollen so viel Selbständigkeit und so viel Hilfe wie nötig. Wohnungsbedarf sollten für unterschiedliche Wohnformen stehen. Mit dem Gesetz für Wohnformen, Teilhabe und wir die dafür notwendigen geschaffen. Jetzt wollen wir Umsetzung klappt.

Flüchtlinge:

Wie sieht ihr Konzept zur langfristigen Integration der Flüchtlinge aus?

Wie stehen Sie zu einem gesonderten Förderprogramm für Flüchtlinge, bei dem auch Unternehmen oder private Dritte antragsberechtigt sind?

Das neu aufgelegte Programm Flüchtlingswohnen läuft exzellent.

Das Programm für Flüchtlingswohnen wird derzeit an die Kommunen ausgereicht als Investitionszuschuss, um beihilferechtliche Schwierigkeiten aufgrund des EU-Rechts zu vermeiden und schnell handlungsfähig zu sein. Mittelfristig wollen wir Grüne die beiden Programme miteinander verzahnen. Die dezentrale Unterbringung in der Anschlussunterbringung ist für uns ein zentraler Baustein für gelungene Integration.

30 Millionen Euro wurden im Haushalt 2015/16 für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt.

Das Programm „Wohnraum für Flüchtlinge“ um weitere 30 Millionen Euro.

Baukosten:

Die Baukosten steigen massiv an und gleichzeitig wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gefordert. Wie wollen Sie diesem Dilemma begegnen?

Wie stehen Sie zur Einrichtung einer Baukostensenkungskommission?

Die gestiegenen Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Vorgaben bei Brand- und Schallschutz, Standsicherung oder Erdbebensicherheit schlagen bei den Baukosten zu Buche.

Die Regelungskompetenz reicht dabei von der EU-Ebene über Bund, Land bis hin zur Kommune, was die Arbeit einer Baukostenkommission erheblich erschweren würde.

Wir setzen uns für steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten beim sozialen Wohnungsbau ein und wollen die vergünstigte Abgabe von Landesgrundstücken für Wohnungsbau vorantreiben.

Ein großer Teil der Baukosten wird durch auf Marktentwicklungen und Maßnahmen auf Bundesebene zurückzuführen.

Die Ergebnisse der Baukostenstudie des Bundes sollten abgewertet werden.

Möglichkeiten der Kostensenkung in der Landesbauordnung müssen von den Gemeinden genutzt werden (z.B. bei Autostellplätzen).

Klimaschutz:

Die Klimaschutzpolitik ist eine große Herausforderung. Die Anforderungen an die energetischen Sanierungen und den Neubau steigen und dennoch sollen die Mieten bezahlbar bleiben. Wie planen Sie mit diesem Thema umzugehen?

Wir haben bereits eine Sanierungsoffensive gestartet, die wir im Rahmen eines landesweiten Energiemanagements konsequent fortführen wollen.

Das Förderprogramm Klimaschutz-Plus und andere Programme der Effizienzförderung wollen wir weiterentwickeln, um noch mehr private Investitionen in den Klimaschutz anzuregen.

Im Bund werden wir uns weiter dafür stark machen, dass energetische Sanierungsmaßnahmen steuerlich absetzbar werden. Für uns sind bezahlbare Mieten und Klimaschutz kein Gegensatz.

Städtebauliche Förderprogramme der L-Bank sollen bei der Sanierung im Bestand eingesetzt werden.

Auf Bundesebene setzt sich die Bundesregierung für eine bessere Absetzbarkeit von Sanierungsinvestitionen ein.

Im Neubau sollen keine Vermeidung bestehender Klimaauflagen durch raumförderungsprogramme.



die Anstrengungen
nehmen, mit innovati-
e Herausforderung zu

digkeit wie möglich
Je nach Unterstüt-
ere MitbürgerInnen
men zur Verfügung
r unterstützende
d Pflege (WTPG) haben
n Voraussetzungen
ir, dass es auch in der

den Kommunen im
unterbringung von
g gestellt.

n für Flüchtlinge“ wird
uro aufgestockt.

tensteigerungen sind
nd Gesetzesmaßnah-
ückzuführen.

senkungskommission
artet werden.

enkung in der neuen
n von Kommunen und
en (Bsp. Vorgaben zu

ramme sowie Pro-
Mieter und Vermieter
nd unterstützen.

n die SPD für eine
energetischen
n.

rschärfungen der
en im Landeswohn-
n erfolgen.



Es sollten Mehrgenerationenhäusern mit sozial-
orientiertem Wohnraum eingerichtet werden.

Konversionsflächen sollen genutzt werden,
um modernen Wohnraum für Zielgruppen
(z.B. Senioren, junge Familien, Studenten etc.)
bereitzustellen.

Die vom Bund zusätzlich zur Verfügung
gestellten Mittel sollen in vollem Umfang in
den Wohnungsbau fließen.

Ein einheitliches Programm für den Wohnungs-
bau in BW und kein separates Programm für
Flüchtlinge.

Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz
gefährdet den sozialen Frieden. Eigentum
muss geschützt werden.

Die Plausibilitätsprüfung muss ausgesetzt und
zu ursprünglichen Regelungen zurückgekehrt
werden.

Wir wollen Änderungen in der Landesbauordnung
(Fassadenbegrünung, Ersatz für Kfz-Stellplätze,
Pflicht für Fahrradstellplätze, Anzeigepflicht,
Einschränkungen des Kenntnisvergabeverfahrens),
mindestens bis die Wohnungsnot überwunden ist.

Das aktuelle Erneuerbare-Wärme-Gesetz sollte
ausgesetzt werden.

Die neue ENEC 2016 sollte in der jetzigen Lage
verschoben werden.

Bei Mietwohnungsneubau und energetischer
Sanierung sollte die degressive Abschreibung
eingeführt werden.



Wir treten für eine stärkere Berücksichtigung
flexibel gestaltbaren Wohnraums auch im Miet-
wohnungsbau ein.

Wir wollen die Vorschriften im neuen „Wohn-,
Teilhabe- und Pflegegesetz“ flexibler gestalten,
um es zu einer interessanten Alternative für
die Schaffung altersgerechten Wohnraums zu
machen.

Die Aufnahmeformalitäten müssen europaweit
effizienter und schneller erledigt werden, um
den Status, die Anforderungen und die Unterbrin-
gung zu klären.

Private Dritte sollten ebenfalls zur Schaffung von
Wohnraum motiviert werden. Neben dem Abbau
von unnötigen Bauvorschriften sollte der Zugang
zu Fördermitteln ausgeweitet werden.

Politische Maßnahmen haben zum Kostenanstieg
im Wohnungsbau erheblich beigetragen.

Eine Baukostensenkungskommission sollte sich
auf Bundesebene dem Problem annehmen.

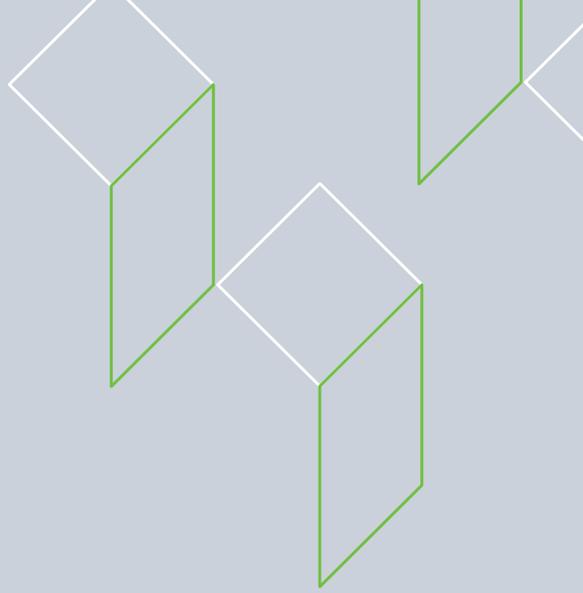
Dem Thema Bauen und Wohnen soll in einem
eigenständigen Wirtschaftsministerium wieder
mehr Gewicht verliehen werden. Zusätzlich
wäre eine Enquetekommission oder ein Runder
Tisch auf Landesebene sinnvoll.

Das EWärmeGesetz sorgte eher für Hemmnisse
statt Sanierungswelle, dies muss korrigiert
werden.

Die Zusatzkosten im Wohnungsbau bei
Dämmung und Energieeffizienz müssen
eingedämmt werden.

Die Zertifizierungsanforderungen bei Beratern
für Sanierungsfahrpläne sollten gelockert
werden, um Schornsteinfeger und Handwerks-
betriebe einzubeziehen.

Zentrale Positionen des vbw zur Landtagswahl 2016



Bezahlbares/gutes Wohnen zu angemessenen Preisen

Die Mieten und die Kaufpreise für Wohneigentum steigen in Baden-Württemberg, insbesondere in den Ballungsbereichen. Maßgebend für diese Entwicklung ist sicherlich, dass Baden-Württemberg ein attraktives Bundesland ist, in dem aber in den letzten Jahren viel zu wenig gebaut wurde. Zwar hat die Politik in Baden-Württemberg den Wohnungsbau wieder für sich entdeckt; die eingesetzten Instrumente, um zu mehr bezahlbarem Wohnraum zu kommen, wie z.B. die Mietpreisbremse oder die Reduzierung der Kappungsgrenze, sind in Bezug auf die dringend notwendige Ankurbelung des Wohnungsneubaus jedoch kontraproduktiv. Ziel muss es sein, das Gleichgewicht zwischen Renditeerwartung und bezahlbarer Miete nachhaltig herzustellen.

Wohnungsneubau

Der steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu angemessenen Preisen kann nur durch die Schaffung von neuen Wohnungen begegnet werden. Zum Bauen gehört jedoch Bauland. Wichtig ist jetzt die unkomplizierte und schnelle Bereitstellung von baureifen Flächen durch vereinfachte Ausweisung von Baugebieten. Das Flächenpotential in der Raumplanung muss ausgeschöpft werden. Die Innenentwicklung alleine wird nicht mehr ausreichen. Unabhängig davon sind die nach wie vor bestehenden Hemmnisse für die Nachverdichtung und bei der Aufstockung von Wohngebäuden abzubauen. Ein weiteres Schlagwort ist die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren. Gleichzeitig müssen wir die stetig steigenden Baupreise in den Griff bekommen. Insoweit ist es wichtig, dass die Politik die Vorschläge der Baukostensenkungskommission des Bundes unterstützt.

Wohnraumförderung

Der Bedarf an Sozialwohnungen steigt. Um dem Bedarf gerecht werden zu können, ist eine merkliche Erhöhung des Fördervolumens erforderlich, die Gebietskulisse ist zu erweitern und die Zuschussvarianten müssen gegenüber Darlehen gestärkt werden. Nur so können Investoren animiert werden, sich im sozialen Wohnungsbau zu engagieren. Daneben sind ergänzende Förderprogramme der Kommunen notwendig. Ein guter Ansatz ist die Städtebauförderung, die verstärkt weitergeführt werden sollte.

Baukosten/Bündnis für Wohnen

Wir glauben, dass nur durch einen Schulterschluss zwischen Politik, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft ein gesamtgesellschaftlicher Konsens gefunden werden kann, um den Wohnungsneubau voran zu bringen. Dies kann in einem Bündnis für Wohnen umgesetzt werden. Ein Bündnis auf Landesebene reicht hierfür jedoch nicht aus. Gerade auch auf kommunaler Ebene sind Bündnisse wichtig.

Demografischer Wandel

Wir müssen die Herausforderungen einer immer älter werdenden Gesellschaft offensiv angehen. Dazu benötigt die Wohnungswirtschaft den finanziellen Rahmen, für den Um- und den Neubau von Wohnungsbeständen. Auch gilt es neue Wohnformen, wie Mehrgenerationenhäuser oder Senioren-WGs zu unterstützen und auch für Genossenschaften einen attraktiven Rahmen zu schaffen, um neue Wohnformen zu stärken.

Flüchtlinge

Zweifellos stehen wir bei der Unterbringung und der Integration von Flüchtlingen vor einer gesamtgesellschaftlichen Herkulesaufgabe. Um die Aufgabe bewältigen zu können, sollte das Programm „Wohnraum für Flüchtlinge“ mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm zusammengeführt werden, zumindest sollte das Programm die Möglichkeit der mittelbaren Belegung bieten. Nur so kann die dringend erforderliche dezentrale Unterbringung von anerkannten Asylbewerbern ermöglicht und Brennpunkte vermieden werden.

Klimaschutz

Der Klimaschutz ist für die Wohnungswirtschaft Verpflichtung und Herausforderung zugleich. Die Aufgabe der Politik muss es jedoch sein, die Balance zwischen dem Mehrwert für die Umwelt und den Kosten für Mieter und Eigentümer nicht aus dem Blick zu verlieren. Dies geht nur, wenn die energetischen Standards nicht weiter verschärft werden. Für wichtig halten wir auch ein Förderprogramm für energetische Quartierssanierungen.



Verband
baden-württembergischer
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart
Tel. 0711 16345-101, Fax -109
www.vbw-online.de
Redaktion: Sigrid Feßler, Marion Schubert