

## 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 Ballungsgebieten. 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



# 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 werden behutsam dort eingesetzt, wo Mieten unverhältnismäßig hoch sind.



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.



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.



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 die Anstrengungen zahlreicher Wohnungsunternehmen, mit innovativen Modellen die genannte Herausforderung zu bewältigen.

Wir wollen so viel Selbständigkeit wie möglich und so viel Hilfe wie nötig. Je nach Unterstützungsbedarf sollten für ältere MitbürgerInnen unterschiedliche Wohnformen zur Verfügung stehen. Mit dem Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (WTPG) haben wir die dafür notwendigen Voraussetzungen geschaffen. Jetzt wollen wir, dass es auch in der Umsetzung klappt.



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.



Wir treten für eine stärkere Berücksichtigung flexibler gestaltbaren Wohnraums auch im Mietwohnungsbau 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.

### 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 Fertigstellung von Wohnungen behindern könnten, müssen auf den Prüfstand gestellt werden (Bauleitplanung, Genehmigungsverfahren).

Das Netto-Null-Ziel beim Flächenverbrauch muss überprüft werden.

Kommunen müssen finanziell weiter gestärkt werden (Zuweisungen des Landes sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen).

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.

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.

### 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.

### 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.

### 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.

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 verstärkt gefördert werden.

Neben dem Neubau ist auch die Etablierung bzw. Verlängerung von Sozialmietwohnungen im Bestand erforderlich.

L-Bank Programme für genossenschaftlichen Wohnungsbau ohne Sozialbindung sollen ausgeweitet werden.

Förderprogramme und L-Bank sollen weiterhin kaufwillige Familien unterstützen.

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

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

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

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

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.

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 Dialog in 2012 haben wir bereits eine Art „Bündnis für Wohnen“ umgesetzt, das auch ganz konkrete Ergebnisse gebracht hat.

Wir sind offen für ein landesweites Bündnis für Wohnen. Es sollte sich jedoch in die bereits vorhandenen Bündnisse auf Bundes- und auf kommunaler Ebene gut einfügen und die Schwerpunkte entsprechend setzen.

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

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

Ein großer Teil der Baukostensteigerungen sind auf Marktentwicklungen und Gesetzesmaßnahmen auf Bundesebene zurückzuführen.

Die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission des Bundes sollten abgewartet werden. Möglichkeiten der Kostensenkung in der neuen Landesbauordnung müssen von Kommunen und Gemeinden genutzt werden (Bsp. Vorgaben zu Autostellplätzen).

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.

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.

Städtebauliche Förderprogramme sowie Programme der L-Bank sollen Mieter und Vermieter bei der Sanierung im Bestand unterstützen.

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

Im Neubau sollen keine Verschärfungen der bestehenden Klimaauflagen im Landeswohnraumförderungsprogramm erfolgen.

Das aktuelle Erneuerbare-Wärme-Gesetz sollte ausgesetzt werden.

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

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

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 Handwerksbetriebe einzubeziehen.