

## DAS INNOVATIONS LAND WOHNEN

Wohnen ist mehr als ein Dach über den Kopf – Wohnen ist Zuhause und Heimat. In einem Land, in dem man gerne lebt und bleibt und in das jedes Jahr viele Menschen dazukommen, um mit ihren Talenten und ihrem Wissen an der wirtschaftlichen Dynamik teilzuhaben, ist die Schaffung von Wohnraum die entscheidende soziale, ökonomische und ökologische Herausforderung. Baden-Württemberg kann diese Herausforderung meistern, wenn es sich selbst als „Innovationsland Wohnen“ begreift. Das Innovationsland Wohnen macht Wohnen bis 2030

- bezahlbar für alle
- schonend für das Klima
- wertvoll für den Zusammenhalt.

Hierzu fordern wir eine Landes-Wohnkonzeption für die nächste Dekade. Dabei braucht es neben dem Ziel mehr Wohnungen bei gleichzeitiger Schonung der Umwelt auch eine Haltung zu dem was Wohnungsbaupolitik leisten muss. Kluge Wohnungsbaupolitik schafft moderne lebenswerte Kommunen, wirkt der Entsolidarisierung entgegen und lässt alle am technologischen Fortschritt teilhaben.

Auf dieser Grundlage braucht BW 2030 – das Innovationsland Wohnen – 8 Bausteine:

### **Baustein 1: Stadt und Land bezahlbar für alle**

Moderne Wohn- und Quartierkonzeptionen sind essentieller Bestandteil der Entwicklung Baden-Württembergs. Die Wahl, ob man in der Großstadt, im Verdichtungsraum oder im ländlichen Gebiet lebt, soll von den eigenen Lebensbedürfnissen und den Bedürfnissen der Nächsten und nicht vom Geldbeutel abhängig sein. Ein entsprechendes Wohnraumangebot mit einem dazu passenden Wohnmix unterstützt nicht nur – neben anderen Faktoren wie Mobilitätsangeboten, öffentliche Infrastruktur und Arbeitsplatzangebot – eine landesweit ausgeglichene Entwicklung, sondern steht mit diesen Faktoren in einem gegenseitigem Abhängigkeitsverhältnis. Ohne die Chance Wohnraum zu finden, wird sich weder Mobilität organisieren, noch Infrastruktur aufrechterhalten, noch eine wirtschaftliche Dynamik auf das gesamte Land verteilen lassen.

Die ausreichende Schaffung von Wohnraum muss als kommunale Daseinsvorsorge verstanden werden. Nur mit diesem Anspruch wird es den Kommunen möglich sein allen Berufs- und Einkommensgruppen, aber auch allen Bedarfssituationen ein attraktives Wohnangebot vor Ort vorhalten zu können.

Hierzu brauchen wir insbesondere in der Fläche eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit – auch über Landkreisgrenzen hinweg. Dabei können sich benachbarte Kommunen in einem regional begrenzten „Wohnraumschaffungsverbund“ zusammenschließen und so ihre Angebote und Konzepte zur durchmischten Wohnraumschaffung aufeinander abstimmen. Auch ein gemeinsamer Masterplan ist möglich.

Als starke Stütze ihrer Planungen sollten diese interkommunalen Wohnraumschaffungsverbände auch über eine gemeinsame kommunale Wohnungsbaugesellschaft verfügen.

Im Idealfall entwickeln sich diese „Wohnraumschaffungsverbände“ zu Wohnzweckverbänden weiter und schaffen so ein stabiles kommunales Instrument für dauerhafte Wohnraumschaffung bei gleichzeitiger Kooperation statt Konkurrenz.

## **Baustein 2: Neue Nähe in einem Land der gelebten Nachbarschaften**

Verdichtetes und höheres Bauen bereits in der Planung, aber auch im vorhandenen Bestand durch Nachverdichtung und Aufstockung ist Teil einer umfassenden sozialen, ökologischen und ökonomischen Antwort auf die Wohnungsknappheit. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die individuelle Nutzfläche in den letzten Jahrzehnten stetig erhöht und die Zahl der Single- und 2-Personen-Haushalte stark zugenommen hat. Wenn also vom Dichtebegriff aus der Bau-NVO der 60er-Jahre Abschied genommen wird, wird auch diesem tatsächlichen Weniger an Menschen in einem Quartier Rechnung getragen. Insofern ist der Begriff „Dichte“ veraltet und sollte stattdessen durch „Nähe“ ersetzt werden.

Urbane Gebiete sind ein erster Schritt für Kommunen, um mehr „Nähe“ in ihren Planungen zu ermöglichen. In einer Weiterentwicklung sollte aber aus der derzeitigen Begrenzung einer Höchstverdichtung eine Mindestdichte bzw. eine „Mindestnähe“ werden. Unter ökologischen Gesichtspunkten ist dies aufgrund des Flächenverbrauchs und unter ökonomischen Gesichtspunkten aufgrund der Möglichkeit so die Baupreise zu minimieren notwendig. Aber auch die sozialen Gesichtspunkte sprechen für mehr „Nähe“. Strukturen wie Ärzte, Einzelhandel oder ÖPNV brauchen eine Mindestanzahl an Patient\*innen, Kund\*innen oder Nutzer\*innen, um ihr Angebot wirtschaftlich darstellen zu können. Nur eine Politik, die bei größer werdender individueller Flächennutzung mehr Nähe zwischen den Wohneinheiten schafft, kann hierzu einen Beitrag leisten.

Das Mehr an Nähe muss flankiert werden durch die Unterstützung von sozialen Angeboten vor Ort wie bspw. Nachbarschaftsgärten. Neben Programmen wie „Soziale Stadt“ sollten dies auch Länderprogramme für kleinere Initiativen sein. Insbesondere generationenübergreifende Nachbarschaftsmodelle geben dabei die Möglichkeit große soziale Themen wie Kampf gegen Vereinsamung, Unterstützung junger Familien und Integration auch auf „Mikro“-Ebene gut aufzugreifen.

## **Baustein 3: Das attraktive Mieter\*innenland Baden-Württemberg**

Baden-Württemberg ist Land der Mieter\*innen und damit auch der Vermieter\*innen. Insbesondere auf Seiten der Vermietenden muss es mehr Unterstützung geben, um Menschen, die über potentiellen Wohnraum verfügen, Brücken in die Vermietung zu bauen. Ein kommunales Eintrittsmodell, in das die Kommune entweder als Zwischenmieterin eintritt oder mögliche Vermietungsrisiken abmildert, sollten dabei landesweit organisiert werden. Neben Kommunen könnten auch Genossenschaften, Vereine oder z.B. Kirchen dabei unterstützt werden, solche Akquisemodelle anzubieten.

Zu den Akquisemodellen gehört eine feste Struktur an Wohnschaffungsberater\*innen, die selbstverständlich zum Angebot eines Rathauses gehören müssen. Spiegelbildlich dazu braucht es eine landesweite Vorgehensweise gegen spekulativen Leerstand und Zweckentfremdung. Die Möglichkeiten der Kommunen zum Satzungserlass sollten ergänzt werden, um Auskunftsrechte zum Rückgriff im Sinne einer vorrübergehenden kommunalen Wohnungsverwaltung und zur Beanstandung bei Zweckentfremdung, die bereits vor Erlass der Satzung begonnen wurde.

Ordnung auf dem Mietmarkt kann überwiegend durch Bundesgesetz geschaffen werden. Insbesondere eine Übernahme des §5 Wirtschaftsstrafgesetz in das BGB bei Rückzahlungspflicht der überhöhten Miete und Wegfall des Kriteriums der Notlage wäre ein wichtiger Schritt. Für Baden-Württemberg als Mieter\*innenland ist es entscheidend, entsprechende Verordnungen zur Mietpreisdämpfung zeitnah und rechtssicher umzusetzen. Bei der Betrachtung von möglichen Gebietskulissen sollte berücksichtigt werden, dass Baden-Württemberg insgesamt über einen höchstangespannten Wohnungsmarkt verfügt.

Die konzeptionelle Schaffung von Mietwohnraum muss Teil einer strategischen Kommunalpolitik werden. Allen Konzepten muss die Dreigliederung des notwendigen Mietwohnungsangebotes zugrunde liegen: es gibt einen subventionierten Wohnungsbau für Mieter\*innen mit Gering- bis untere Normaleinkommen (Gruppe A). Es gibt einen freifinanzierten Wohnungsbau, der sich komplett nach den Marktentwicklungen richtet (Gruppe C). Und es braucht einen Wohnungsbau für „Normalverdienende“ (Gruppe B), die nicht mehr in die Gruppe A fallen, aber sich Eigentum nicht leisten können oder wollen. Insbesondere diese Gruppe braucht ein umfassendes Mietrecht einschließlich mietpreisregulierender Gesetze, da sie einer dem Wohnungswert bzw. der Renditeerwartung nachbildenden Mietpreisentwicklung nicht mit einer ebensolchen Einkommensentwicklung gegenübersteht und sich die Mietpreisdämpfung nicht bereits durch Regelungen aufgrund der Subventionierung ergibt. Wie sich die drei Mietpreissegmente prozentual zueinander stellen, ist von den Anforderungen der Region abhängig und unterschiedlich. Grundsätzlich gilt es auch hier zu unterscheiden zwischen Großstädten, Verflechtungsraum und strukturschwächeren Regionen. Im attraktiven Mieter\*innenland muss es aber Ziel sein, dass in allen Gebieten ausreichend Mietwohnraum in allen drei Kategorien vorhanden ist. Dieser Wohnmix garantiert ausreichend Mietwohnraum für alle Einkommensschichten, wirkt einer Segregation entgegen und sorgt für Durchmischung. So wie die Großstädte sich nicht auf eine Wohnraumschaffung nur in Kategorie A und C reduzieren dürfen, dürfen der Verflechtungsraum und die strukturschwächeren Gebiete nicht allein auf das Wohneigentum setzen. Ziel sollte es sein, dass alle Konzepte in allen Gebieten einen Mindestanteil von Mietwohnungen von 50% vorsehen und sich dieser im Landesdurchschnitt bis 2030 etwa so aufteilt, dass für die Kategorie A 35%, für die Kategorie B 55% und die Kategorie C 10% erreicht werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Quersubventionierungsmodelle aus dem Vorhaben heraus, nicht die Mietwohnungen der Kategorie B belasten.

#### **Baustein 4: Eigentum für viele auf dem durchmischten Wohnungsmarkt**

Durch Genossenschafts-, Miethäusersyndikats- und Bürger\*innenvereinsmodelle soll es möglich sein, dass auch breite Teile der Bevölkerung unabhängig von dem Erwerb einer selbst genutzten Eigentumsimmobilie die Chance erhalten, in den Wohnungsmarkt zu investieren und von seiner positiven Entwicklung zu profitieren.

Diese verschiedenen Modelle, die auch eine nachhaltige Brücke von der Miete zum Eigentum darstellen, spiegeln die unterschiedlichen Lebenssituationen und Beteiligungsmöglichkeiten wieder und sind im Rahmen der Förderprogramme zu unterstützen.

Der Traum vom eigenen Haus muss in Baden-Württemberg bis 2030 wieder eine realistische Perspektive für breite Bevölkerungsschichten werden. Es hat sich gezeigt, dass die immer neue Ausweisung von Baugebieten diese Perspektive – bei gleichzeitig hohem Flächenverbrauch – nicht schafft. Gleichwohl ist zu beobachten, dass aufgrund der demographischen Entwicklung in immer mehr „Einfamilienhäusern“ mittlerweile 1- oder 2-Personen-Haushalte leben. Diese Entwicklung wird sich bis 2030 noch verstärken.

Unsere Antwort ist das attraktive Wohnen für den dritten und vierten Lebensabschnitt nach stärker in den Blick zu nehmen und Wohnungswechselprogramme auf breiter Ebene einzuführen. Dabei muss insbesondere die „wohnraumverschaffende Generation“ Vorteile sehen – dies ist möglich durch angebundene, barrierefreie und generationengemischte Wohnmöglichkeiten die ebenfalls erworben werden können. Diese müssen zudem in einem Preissegment liegen, dass nach dem Verkauf des Einfamilienhauses noch ein spürbarer Betrag übrig bleibt.

Um Familien den Eigentumserwerb zu erleichtern, sollte außerdem die Grunderwerbssteuer beim Ersterwerb zur eigenen Nutzung halbiert werden.

Mit einem Ausbau des Erbbaurechts sollen Familien, die ein Haus bauen wollen, von dem Wettbewerb mit Spekulanten um die Grundstücke befreit werden. Denn Grundstücke sind in Baden—Württemberg für durchschnittliche Einkommen auf absehbare Zeit zu teuer. Ein Haus zu bauen, ohne das Grundstück kaufen zu müssen, soll hierfür eine Brücke bauen. Hier soll es den Gemeinden erlaubt sein über einen „Familiaritarif Erbbaurecht“ junge Familien beim Ersthausbau zusätzlich zu unterstützen und geringere Pachtbeträge zu berechnen.

## **Baustein 5: Innovatives Bauen für ein zukunftsfähiges Land**

Wohnen ist gebaute Umwelt. Das Innovationsland Wohnen muss bereits beim Bauen seinen Ansprüchen gerecht werden. Innovatives Bauen und neue Wohnmodelle müssen erfahrbar und erlebbar sein. Es sollten landesweit (möglichst in jedem Land- und Stadtkreis) durch einen speziellen Landesfonds geförderte „Beispielwohnanlagen“ geben. Diese bilden gemeinsam einen landesweiten Innovations-Campus Bauen, der auch wissenschaftlich begleitet wird. Darüber hinaus wäre eine BaWü-BA (Baden-Württemberg-Bauausstellung) in Anlehnung an die IBA sinnvoll, in der ähnlich wie einer Landesgartenschau eine Kommune mit einem wohn- oder quartierspolitischen Konzept ins Blickfeld rückt.

Energetisch und klimatisch verantwortungsbewusstes Bauen sollte durch die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen weiter ausgebaut werden und insbesondere der Holzbau weiter unterstützt werden.

Baden-Württemberg braucht eine eigene Gebäudestrategie mit einer konsequenten Ausrichtung auf CO<sub>2</sub>-Reduktion, um bis 2030 eine Klimaneutralität im Neubau und bis 2040 eine Klimaneutralität im kompletten Bestand zu haben. Schon bis 2030 soll es keine Heizungen fossiler Art mehr geben.

Dabei kann eine Förderung für alle energetischen Maßnahmen nicht allein mit Steuerbefreiungen erfolgen, da ein großer Wohnungsbestand in gemeinnützigen Gesellschaften oder im Bereich des Privateigentums bei Rentner\*innen liegt. Darum wollen wir über eine eigene Landesförderung diese Ziele unterstützen.

Das serielle Bauen wird unterstützt und im Rahmen von seriellen Gesamtkonzeptionen weiter ausgebaut. Hierzu gehört auch eine Harmonisierung der Bauvorschriften im Allgemeinen und Bauordnungen im Speziellen. Baden-Württemberg sollte als Land mit notwendiger hoher Wohnbauaktivität entsprechend initiativ werden. Ziel muss dabei auch eine Reduzierung der Baunormen sein und die Möglichkeit bei sogenannten „exemplarischen Modellen“ von den Normen abweichen zu können.

Baden-Württemberg braucht mehr barrierefreien Wohnraum. Die verbreitete Sorge bei einer Behinderung oder im Alter keinen nutzbaren Wohnraum zu finden, kann sich ein reiches Land nicht erlauben. Das Ziel muss sein, dass in der nächsten Dekade sich die Anzahl der barrierefreien Wohnungen verdoppelt. Hierzu bedarf es neben Förderinstrumenten auch ordnungspolitische Vorgaben.

## **Baustein 6: Soziale Bodenpolitik für mehr Nachhaltigkeit**

Grund und Boden sind keine beliebig vermehrbare Ware, sondern eine wertvolle Ressource. Baden-Württemberg hat die Herausforderungen der steigenden Boden- und Mietpreise zu spät erkannt und den steigenden Grundstückspreisen zugeschaut. Dabei haben einzelne Kommunen wie bspw. Ulm im Land aufgezeigt, dass eine andere Bodenpolitik machbar ist. Unser Ziel muss es jetzt sein, eine am Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik zu machen. Nur so kann im Land langfristig für bezahlbare Mieten gesorgt und über die verstärkte Vergabe von Erbbaurechten den Gestaltungsspielraum der Kommunen zurückgewonnen werden. Darüber hinaus ist es wichtig eine nachhaltige Bereitstellung und Mobilisierung von Bauland umzusetzen

Eine soziale Bodenpolitik für mehr Nachhaltigkeit ist darum Vermögensbildung im Dienst der Allgemeinheit, denn die beschriebene wertvolle Ressource Boden ist begehrt und anfällig für Spekulationen. Die öffentliche Hand muss Boden bevorraten und erschließen. Hierzu braucht es finanzkräftige Kommunen, aber auch eine entsprechende Landesunterstützung.

Das Land soll die notwendigen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen für Ankäufe, Entwicklung und vergünstigte Abgabe von Liegenschaften zu erweitern.

Hierzu gehört auch, dass die Kommunalaufsicht im Rahmen ihrer Aufsichtspflichten, die Baulandbevorratung auch in finanzschwachen Kommunen mit dringendem Wohnraumbedarf als Zukunftsinvestition bewertet. Grund und Boden soll über Erbpachtrechte bzw. versehen mit einem Rückkaufrecht durch die öffentliche Hand versehen werden, um Bodenspekulation weiter zu begrenzen.

Nach Einführung einer Grundsteuer C sollte dieses Instrument nach Möglichkeit von allen Kommunen genutzt werden, um so für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke einen erhöhten Hebesatz bei der Grundsteuer anzuwenden. Auch die stärkere Nutzung von Baugeboten und –verpflichtungen gehört zu einer nachhaltigen Bodenpolitik.

Landes- und Bundesgrundstücke sollen zunächst den Gemeinden zur Wohnbauentwicklung angeboten werden. An andere große Grundstückeigentümer wie bspw. den Kirchen soll appelliert werden, eine entsprechende Selbstverpflichtung abzugeben. In diesem Verfahren sollte das Land grundsätzlich bereit stehen, bei fehlendem Interesse der Kommune, als Zweiter eine Bautätigkeit über die Landesentwicklungsgesellschaft anzubieten.

In einem eigenen Programm soll die Sanierung bestehender Flächen, die Nachverdichtung, die Aufstockung und die Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnflächen auf breiter Ebene gefördert werden.

## **Baustein 7: Ein Markt der Verantwortung statt der Rendite**

Baden-Württemberg kann sich keine weitere Dekade leisten, in der das Versagen des Marktes nur beklagt wird. Vielmehr ist dafür zu sorgen, dass sich der Markt um die Teilnehmer\*innen ergänzt, die bei sowohl bei der Schaffung von Wohnraum für alle als auch bei der städtebaulichen Entwicklungen einen gemeinnützigen Auftrag verfolgen. Neben einer Unterstützung des genossenschaftlichen Bauens auch über neue genossenschaftliche Modelle, einem Ausbau der Tätigkeit des kommunalen und interkommunalen Bauwesens ist darum eine Landeswohnungsbaugesellschaft, die einerseits im Sinne einer klassischen Wohnungsbaugesellschaft selbst Wohnungen baut und hält, die aber auch als Landesentwicklungsgesellschaft als Partnerin von Kommunen bei der Wohnraumschaffung agieren kann, notwendig.

Die soziale Wohnraumförderung soll aufgestockt und bis 2030 stabil auf hohem Niveau gehalten werden. Dabei soll insbesondere ein Schwerpunkt auf den barrierefreien sozial gebundenen Wohnraum gelegt werden. Die Bindungsdauer von sozial gebundenem Wohnraum ist auf 60 Jahre zu erweitern. Die Mehrwertsteuer sollte bei sozial gebundener Wohnraumschaffung gesenkt werden.

Modelle „neuer Gemeinnützigkeit“ sollen stärker gefördert werden und im Rahmen von Konzeptvorgaben auch einen ersten Zugriff erhalten. Beispiele für neue Gemeinnützigkeit sollen neben Mehr-Generationen-Anlagen auch insbesondere Mietmodelle mit „Miete nach Haushaltseinkommen“ sein. Gemeinnützige Bauvorhaben sollten bei der Grunderwerbssteuer entlastet werden.

## **Baustein 8: Die Sozialpartnerschaft „Wohnen“ als Grundstock des Zusammenhalts**

In den letzten Jahren wurden durch das vom SPD-geführten Wirtschaftsministerium aufgenommene Bündnis und zur Wohnraumallianz weiterentwickelte „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ und viele lokale und regionale ähnliche Bündnisse aufgezeigt, wie sinnvoll es ist, Betroffene und Expert\*innen am Wohnungsmarkt zu vernetzen. Diese Bündnisse und runden Tische sollten fest etabliert werden und nicht als eine konzertierte Aktion in Krisenzeiten, sondern als ein dauerhaftes Beratungsgremium für fortlaufend wohnraumschaffende Kommunen und ein wohnraumschaffendes Land verstanden werden. Ziel muss es sein, dass Baden-Württemberg von einer Grundhaltung der Sozialpartnerschaft „Wohnen“ als Baustein des Zusammenhalts, aber auch der Zukunftsfähigkeit des Landes geprägt ist.

Da die persönliche Perspektive als Mietende oder Vermietende, Wohnraumhabende oder Wohnraumsuchende, Vorhabenunternehmende oder Vorhabenkritisierende im Laufe des Lebens wechselt, ist die Bereitschaft der Bevölkerung bei einer perspektivisch planenden Wohnungsbaupolitik weitaus besser abrufbar als heute oftmals im Einzelprozess erlebt.

Um dieser Haltung auch einen staatspolitischen Ausdruck zu verleihen, sollte die nachhaltige Schaffung von auskömmlichem und bezahlbarem Wohnraum für jeden in die Landesverfassung aufgenommen werden. Hierzu gehört neben der Ausformulierung eines Grundrechts auch die Konkretisierung des staatlichen Auftrags.

Daraus ergibt sich auch, dass der insgesamt vorhandenen gesellschaftlichen Akzeptanz von Wohnraumschaffung ein dieser Akzeptanz spiegelbildlich passendes Instrument der Bürger\*innenbeteiligung gegenübersteht. Die derzeitigen Instrumente sind hierfür nicht tauglich, da sie das Votum der Bürger\*innen auf ein konkretes Projekt reduzieren und die Chance verbauen, den gesamten Prozess der Wohnraumschaffung zu begleiten und mitzugestalten. Oftmals rücken auch beim konkreten Projekt die Partikularinteressen in den Vordergrund und der an der Gesamtaufgabe orientierte Blick wird so verstellt. Kommunen sollten die Möglichkeit erhalten, in offenen Bürger\*innenforen einen Masterplan Bauen für das gesamte Gemeindegebiet oder Stadtteile zu erstellen und diesen so erarbeiteten Masterplan entsprechend einem Bürgerentscheid zuzuführen. Der so beschlossene Masterplan schließt die bereits vorhandenen nachbarschaftlichen Beteiligungs- und Klagerechte nicht aus, macht aber eine weitergehende Bürgerbeteiligung obsolet. Da Wohnraumschaffung eine Aufgabe in allen Gebieten des Landes ist sollte es Ziel sein, dass bis 2030 alle Kommunen im Land einen solchen von der Bürgerschaft beschlossenen Masterplan haben.

Ulrich von Kirchbach für das Fachforum Wohnen