



# ***Wohnen und Bauen in der Krise? Grüne Antworten auf aktuelle Herausforderungen im Bau- und Wohnungssektor***

## ***Zusammenfassung***

Der Wohnungsmarkt ist so angespannt wie lange nicht. Den passenden, bezahlbaren Wohnraum zu finden, ist für viele Menschen in Baden-Württemberg zur Sorge geworden. Auch für das Bauen sind die Zeiten herausfordernd, die Baukrise alarmiert. Doch: Herausforderungen können Innovation katalysieren, denn Krisen erzwingen Veränderung. Weichen können neu gestellt werden, auch um das Jetzt auf das Morgen vorzubereiten. Das ergibt für den Bau- und Gebäudesektor besonderen Sinn, denn die Gebäude, die Städte, die wir heute sehen, planen und bauen, prägen unser Umfeld auch noch in der zweiten Hälfte des 21. Jahrhunderts.

Wohnen wieder bezahlbar machen und Klimaschutz und -resilienz stärken – das sind unsere Ziele, die mittels Innovationen erreichbar werden können. Dazu gehören: Potenziale im Bestand heben, Kreislaufwirtschaft etablieren, Flächeneffizienz stärken, genossenschaftliches, generationengerechtes und gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen, bezahlbare Mieten realisieren und Wohnangebote für alle Bedarfe und Bedürfnisse schaffen – in einem Land, das für alle gut funktioniert.

## ***Aktuelle Situation – Aktuelle Herausforderungen***

Die Bedeutung des Bau- und Gebäudesektors für unsere Volkswirtschaft ist enorm. 60 Prozent aller Investitionen in Deutschland werden im Bausektor getätigt, circa 60 Prozent davon im Wohnungsbau. Die Wertschöpfung der Wohnungs- und Bauwirtschaft ist entsprechend groß: an ihr hängen mehr als drei Millionen Arbeitsplätze.

Doch: Die Investitionen gehen zurück, die aktuelle Situation ist von multiplen Unsicherheiten geprägt, der Bau- und Wohnungssektor steht vor Herausforderungen. Steigende Baukosten, Inflation und Fachkräftemangel sind einige davon. Es mangelt an Wohnraum, das macht sich beispielsweise in steigenden Mietkosten bemerkbar. Auch verändern sich Bedarfe und Bedürfnisse an Wohnraum, der demo-

graphische und klimatische Wandel erfordern ein neues, ein anderes Planen, Bauen und Wohnen. Außerdem beobachten wir eine stetige Zunahme der Wohnfläche pro Kopf. Grund hierfür ist vor allem die Beständigkeit des eigenen Wohnens und fehlende Möglichkeiten, beispielsweise nach der Familienphase passendere und bezahlbare Wohnungen zu finden – möglichst im eigenen Quartier, um gerade im Alter soziale Kontakte zu bewahren.

## ***Baukasten für die Bauwende und die Bezahlbarkeit des Wohnens***

Baden-Württemberg wächst – seit 2011 bis heute um rund eine halbe Million Menschen. Die Prosperität und Attraktivität als Wirtschaftsstandort bringen große Aufgaben dafür mit sich, alle mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig muss unser Wohnraum zu unseren Bedarfen und Bedürfnissen passen, zum Beispiel regional dort, wo neue Arbeitsplätze entstehen. Manche Bedarfe werden bisher vom Markt besonders wenig befriedigt. So fehlen barrierearme Wohnungen für Ältere und Menschen mit Behinderung. Junge Familien leben nicht selten auf engstem Raum zusammen und jeder Umzug wird zur Herausforderung. Die aktuelle Krise ist daher auch die Chance, das Planen, Bauen und Wohnen wieder auf unsere Bedarfe und Bedürfnisse auszurichten. Und konsequent zu modernisieren.

- Zentral ist für uns: Alle Menschen müssen für sie bezahlbaren und zu ihren Bedarfen passenden Wohnraum finden können, denn Wohnen ist Heimat.
- Zentral ist für uns auch: Die Baubranche muss als wesentlicher Wirtschaftszweig im Wandel gestärkt werden. Die Möglichkeiten einer Bauwende wollen wir realisieren.
- Zentral ist für uns: Die Antworten auf die aktuellen Herausforderungen sind vielfältig. Uns steht ein Baukasten an Instrumenten zur Schaffung von Wohnraum und zur Realisierung des nachhaltigen Bauens zur Verfügung. Diesen wollen wir nutzen.

## ***Baukasten: Mit neun Tools raus aus der Krise***

### **Eins: Bezahlbaren Wohnraum schaffen**

Gerade für Menschen mit geringem Einkommen wird die Suche nach bezahlbarem Wohnraum immer schwieriger. Um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum weiter auszubauen und Anreize für das Bauen zu schaffen, ist für uns die Landeswohnraumförderung zentrales Instrument.

*Die Schaffung von Wohnraum wollen wir in Rekordhöhe finanziell unterstützen. Wir werden daher die Landesmittel in der Landeswohnraumförderung deutlich erhöhen.*

### **Zwei: Leerstehende Büros werden Wohnraum**

Mehr als 30.000 Wohnungen schlummern als Büroräume in Baden-Württemberg ungenutzt und unsichtbar. Leerstehende Büro- und Handelsflächen wandeln wir jetzt zu Wohnungen um.

*Wir machen die verfahrensfreie Umnutzung von Büro- zu Wohngebäuden durch Änderung in § 50 Abs. 2 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) möglich. Dadurch erleichtern wir die Mobilisierung von Potenzial im Bestand.*

### **Drei: Innenentwicklung für nachbarschaftliche Nähe**

Vielerorts entstehen am Ortsrand einstöckige Discounter und neue Ortsteile, während die Ortsmitte brachliegt und die Wege zu Bäcker, Kita oder Hausarzt immer länger werden. Für uns ist klar: Es braucht den Erhalt der regionalen Baukultur in unseren Ortskernen, kurze Wege und nachbarschaftliche Nähe. Paris beispielsweise ist sechsmal so dicht besiedelt wie Stuttgart. Durch Aufstockungen im Gebäudebestand können in Deutschland 2 Mio. Wohneinheiten geschaffen und dadurch die Stadt der kurzen Wege realisiert werden.

*Wir stärken den Bestandsschutz durch Neuformulierung von § 76 LBO i.S.v. „Bestand bleibt Bestand“, d.h. aktuelle gesetzliche Anforderungen erstrecken sich nur auf bauliche Ergänzungen, nicht auf bestehende bauliche Anlagen. Dadurch erleichtern wir Umbau- und Ergänzungsmaßnahmen im Bestand und stärken gleichzeitig die regionale Identität.*

### **Vier: Bedarfsgerechten Wohnraum realisieren**

Im Laufe des Lebens wandeln sich unsere Bedarfe und Bedürfnisse an Wohnraum. Der Azubi sucht eine günstige Bleibe in der Nähe seines Betriebs, das junge Paar sucht nach Platz für die Familienplanung und die Seniorin sucht nach Barrierefreiheit in gewohnter Umgebung. Unsere Gebäude müssen diese Bedarfe spiegeln und bestenfalls flexibel angepasst werden können.

*Wir setzen uns daher für eine Fortsetzung der Beratungsprämie zur Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern ein, für Quartiershäuser und Maßnahmen zur Flexibilisierung und Barrierefreiheit im Bau.*

*Angesichts einer alternden Gesellschaft muss barrierearmes Bauen Standard werden und darf nicht Ausnahme bleiben.*

#### **Fünf: Gemeinschaftlich Wohnen**

Soziale Teilhabe und lebendige Nachbarschaft in gemeinschaftlichen Wohnformen ist gerade in einer alternden Gesellschaft eine wichtige Ergänzung auf dem Wohnungsmarkt. Gemeinschaftlich genutzte Flächen stärken den Zusammenhalt und reduzieren den individuellen Raumbedarf. Genossenschaften spielen dabei eine wichtige Rolle.

*Wir wollen eine Flexibilisierung des Förderprogramms „Neues Wohnen“, um gemeinschaftliches Wohnen in der Fläche zu verankern.*

#### **Sechs: Mietpreissteigerungen bremsen**

Die Mietpreisbremse verlangsamt Mietpreisanstiege in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Mietrechte schützen vor Wucher und stärken den sozialen Zusammenhalt.

*Wir setzen uns für eine Ausdehnung der Mietpreisbremse auf weitere Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten und ein stärkeres Monitoring der Mietpreisentwicklung ein.*

#### **Sieben: Klimaresilienz stärken**

Mit der Beschattung durch Bäume können wir die Hälfte der Kühlungsenergie einsparen. Klimaresilienz ist ökologisch und ökonomisch sinnvoll. Durch ihre Verdunstungskühlung reduziert Begrünung die Kosten für technische Installationen und technische Kühlung und senkt damit Bau- und Betriebskosten. Außerdem sind Stadtbäume, Fassaden- und Dachbegrünung, insbesondere in Innenstädten und Gewerbegebieten, offene Wasserflächen, Versickerungsmulden und Retentionsflächen wichtig, um bei Wetterextremen wie Starkregenereignissen Überflutungen zu verhindern.

*Wir setzen uns für die Förderung von Stadtbäumen und Begrünung und eine Entsiegelungsprämie ein, um die Klimaresilienz in unseren Städten und Gemeinden zu stärken.*

#### **Acht: Nachwachsende und ressourceneffiziente Rohstoffe und neue Bauweisen verbinden**

Alle 35 Sekunden wächst im deutschen Wald ein Haus. Holz bindet Kohlenstoff und lässt sich gut mit effizienten Bauweisen verknüpfen, beispielsweise dem seriellen Bauen und Sanieren. Daneben ist die Palette an ressourceneffizienten, CO<sub>2</sub>-reduzierten oder biobasierte Baustoffen groß – und sie wächst, auch durch das Engagement der gesamten Branche.

*Wir wollen das ressourceneffiziente Bauen stärken. Die Holzbauoffensive BW hat uns bundesweit an die Spitze des Holzbaus gebracht – dort wollen wir bleiben. Wir setzen uns außerdem für eine Modellförderung*

*für ressourceneffizientes Bauen im Rahmen des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen, Innovatives Bauen“ ein. Wir prüfen eine gesetzliche Obergrenze für CO<sub>2</sub>-Emissionen im Neubau, wie es beispielsweise in Dänemark Praxis ist oder einen Förderzuschlag auf jede eingesparte Tonne CO<sub>2</sub>.*

### **Neun: Zirkuläres Bauen als KreislaufLÄND**

Unser Gebäudebestand ist ein riesiges Rohstofflager – mehr als 15 Mrd. Tonnen Material sind in Deutschland verbaut. Für uns ist klar: Erhalt geht vor Abriss. Darum verbessern wir die baurechtlichen Möglichkeiten zur Umnutzung von Bestandsgebäuden in der Landesbauordnung. Und: Wiederverwendung geht vor Recycling. Durch die Wiederverwendung von Beton, Stahl und Bauteilen sparen wir Geld, Emissionen und Ressourcen ein. So wird Baden-Württemberg KreislaufLÄND.

*Wir wollen vom Einzelfall zur skalierbaren Bautechnologie kommen. Dafür erforschen wir die notwendigen technischen Grundlagen – beispielsweise im Rahmen des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen, Innovatives Bauen“ –, helfen den Bauenden durch konkrete Handlungsleitfäden bei der Umsetzung und schaffen, wo notwendig, den passenden rechtlichen Rahmen.*

## **Fazit**

Jetzt für Morgen: Das ist das Motto unserer Koalition und es besagt: Wir müssen jetzt und schnell handeln, damit wir die aktuellen Herausforderungen meistern und unser Morgen so lebenswert wird, wie wir es uns wünschen – in einem Land, das für alle gut funktioniert. Das gilt für den Bau- und Gebäudesektor sowie die Stadtentwicklung, denn Gebäude prägen unsere Umgebung über Jahrzehnte oder – noch besser – Jahrhunderte. Das gilt im Besonderen auch für unseren Wohnraum, denn er muss unterschiedliche Bedarfe und Bedürfnisse befriedigen, damit alle Bürgerinnen und Bürger gut und gerne in Baden-Württemberg wohnen – heute wie morgen. Wir machen uns deshalb stark für einen Landeshaushalt, der die Wohnraumschaffung unterstützt, für regulatorische Anpassungen, die unserer Bauwirtschaft als wesentlichem Wirtschaftszweig im Wandel Auftrieb verschaffen und für Maßnahmen, die die Nachhaltigkeit im Bauen stärken.

*Beschlossen auf der Fraktionsklausur in Freiburg im September 2024.*