„Mehr Flächen für Wohnraum gewinnen“!

Kurzfassung

Die Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg befinden sich in einem Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage. So stieg zwischen 2011 und 2015 die Nachfrage nach Wohnungen um 4,6 Prozent (215.000 Wohnhaushalte), während das Angebot um 2,5 Prozent (128.000 Wohnungen) anwuchs. Die Folge ist eine „aufgelaufene Baulücke“ von 88.000 fehlenden Wohnungen. Zu diesem Ergebnis kommt die im Auftrag der L-Bank erstellte Prognos-Studie, deren Ergebnisse im Rahmen des Spitzengesprächs der "Wohnraum-Allianz" im Oktober 2017 vorgestellt wurden.

Zwischenzeitlich ist die Bevölkerung von Baden-Württemberg nochmals deutlich gewachsen und liegt nun erstmals bei über 11 Millionen Menschen[1] – Tendenz weiter steigend. Das heißt, bis 2025 müssen in Baden-Württemberg 410.000 bis 485.000 Wohnungen gebaut werden. Doch wie und wo soll dieser Wohnraum für rund 1 Million Menschen entstehen? Bei einer angenommenen mittleren Dichte von 70 EW je Hektar Siedlungsfläche[2] ergibt sich ein **Bedarf** von etwa **14.000 Hektar an Wohnbaufläche**.

Zielsetzung aller Beteiligten in der Wohnraum-Allianz ist es, einen möglichst großen Teil dieses Bedarfs an Wohnbauflächen durch Innenentwicklung, wie z.B. die Nutzung von Brachflächen, zu realisieren.

---

[1] Quelle: Statistisches Landesamt

[2] entspricht dem Dichtewert der Plausibilitätshinweise für Gemeinden mit bis 10.000 Einwohner und stellt damit einen Mittelwert für Baden-Württemberg dar. In Ober- und Mittelzentren gibt es eine dichtere Bebauung, in Kleinzentren und sonstigen Gemeinden eine geringere Dichte.

Angesichts des enorm gestiegenen Bedarfs wird es jedoch ohne die umfängliche Schaffung neuer Wohnbauflächen nicht gelingen, den notwendigen Wohnraum zu schaffen. Diese Erkenntnis ist zwischenzeitlich auch in der politischen Diskussion angekommen. Und damit rücken die Städte und Gemeinden in den Fokus, denn ihnen obliegt die Planungshoheit auf ihrer Gemarkung.

Galt die Planungshoheit ursprünglich als die Königsdisziplin im kommunalen Aufgabenspektrum, wurde und wird diese immer stärker durch Fachgesetze beschnittenen. Städte und Gemeinden können dem Ziel einer perspektivischen und bedarfsgerechten Flächenausweisung nicht mehr gerecht werden. Es bedarf daher dringend einer zielgerichteten und wirksamen Stärkung der kommunalen Planungshoheit.

Wir setzen uns daher dafür ein, nachstehende rechtliche Hürden für die kommunale Wohnbauflächenentwicklung abzubauen:

1.) Planungshoheit der Kommunen zielorientiert und wirksam stärken

Die Kommunen brauchen insbesondere im Bereich der Flächennutzungsplanung Handlungsspielräume, um durch alternative Flächenausweisungen ihre Gestaltungshoheit zu stärken und bestehende Anreize zur kostentreibenden Flächenspekulation zu beseitigen.

2.) Bürgerbeteiligungsverfahren komprimieren

Die Landespolitik ist aufgefordert, die Änderung der Gemeindeordnung, insbesondere die Erweiterung des Negativkatalogs nach § 21 Abs. 2 Nr. 6 GemO, wieder zurückzunehmen.

3.) Kommunale Planungsträger im Agrarstrukturverbesserungsgesetz privilegieren

Die kommunalen Planungsträger müssen im Agrarstrukturverbesserungsgesetz dem Bund und den Ländern gleichgestellt privilegiert werden.

4.) Artenschutz

Es sind Maßnahmen zu ergreifen, um die artenschutzrechtliche Prüfung in den Rahmen der Bauleitplanung besser einzubeziehen und dadurch die Verfahren zu beschleunigen.

5.) Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB entfristen

Das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB hat sich bewährt und ist daher zu entfristen.

Gemeindetag Baden-Württemberg
Der Gemeindetag Baden-Württemberg als mitgliederstärkster Kommunaler Landesverband engagiert sich für seine 1.063 Mitgliedsstädte- und gemeinden. Er ist kompetenter Interessenvertreter, starker Repräsentant und unabhängiger Partner. Für die kommunalen Belange setzt er sich auf sämtlichen politischen Ebenen ein.
Seinen Mitgliedsstädten- und gemeinden steht er mit Beratung und Information zur Seite. Kommunale Anliegen rückt er mit einer aktiven Presse- und Öffentlichkeitsarbeit in den Fokus, behält aktuelle Entwicklungen im Blick und entwirft zukunftsweisende Strategien für seine Kommunen.

Städtetag Baden-Württemberg
Der Städtetag Baden-Württemberg ist ein Kommunaler Landesverband und vertritt rund 6,6 Millionen Einwohner in 189 Mitgliedstädten und die Interessen weiterer Mitglieder gegenüber dem Land Baden-Württemberg, der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union. Er repräsentiert die politische und thematische Vielfalt der baden-württembergischen Kommunen von der Gemeinde bis zur Landeshauptstadt. Er unterrichtet seine Mitglieder über das kommunalpolitisch relevante Geschehen und aktuelle Entwicklungen im Verwaltungsbereich, berät und unterstützt die Städte, organisiert in rund 60 fachlichen Arbeitsgemeinschaften den Erfahrungsaustausch unter ihnen und veröffentlicht Empfehlungen und Hinweise für die kommunale Verwaltungspraxis. Der Verband hat seinen Sitz in Stuttgart.

Landkreistag Baden-Württemberg
Der Landkreistag Baden-Württemberg ist der Zusammenschluss der 35 baden-württembergischen Landkreise. Mit dem Städtetag Baden-Württemberg und dem Gemeindetag Baden-Württemberg ist er einer der drei Kommunalen Landesverbände. Er hat die Aufgabe, die Interessen und Anliegen der Landkreise gegenüber der Landesregierung, dem Landtag und anderen Institutionen zu vertreten. Er berät die Landkreise sowohl zu grundsätzlichen, politischen Fragen als auch in der täglichen Praxis.

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sind rund 300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisiert. Zwei Drittel der Unternehmen tragen die Rechtsform der Genossenschaft, ein Drittel zählt zu den Unternehmen der Gebietskörperschaften und Sozialverbände. Sie bewirtschaften rund 450.000 Wohnungen und investieren jährlich insgesamt rund 1,6 bis 1,7 Milliarden Euro in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes sowie in den Wohnungsneubau. Knapp jeder achte Einwohner in Baden-Württemberg wohnt in einer Wohnung, die von einem Mitgliedsunternehmen errichtet, vermietet oder verwaltet wird. Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw, vertritt den Verband in der Öffentlichkeit.

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg
Im bundesweit seit 1946 aktiven BFW (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen) sind mehr als 1.600 Mitgliedsunternehmen organisiert. Der Verband ist damit ein echtes Schwergewicht. Die im BFW organisierten Unternehmen schaffen derzeit schon rund 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland. Bei Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei ca. 30 % mit steigender Tendenz. (BFW-

Sonderauswertung Projektentwicklerstudie bulwiengesa 2014) Die im BFW Baden-Württemberg organisierten mittelständischen Unternehmen, meist Bauträger und Projektentwickler, arbeiten qualitätsbewusst, innovativ und wirtschaftlich erfolgreich. Sie sind eng in den Regionen des Landes verwurzelt. Ziel des BFW Baden-Württemberg ist es, verlässliche, langfristig angelegte Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Immobilienunternehmen sicher und zukunftsorientiert arbeiten können. Der BFW Baden-Württemberg engagiert sich unter anderem in der Wohnraum-Allianz des Landes Baden-Württemberg.

Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg
Die Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg besteht aus den beiden Verbände Haus & Grund Baden und Haus & Grund Württemberg, die im Land in 112 Ortsvereinen über 170.000 private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vertreten, denen im Land mehr als 1 Mio. Wohnungen gehören.

Vereinigung Baden-Württembergischer Kommunaler Wohnungsunternehmen
Rund 60 kommunale und landkreisbezogene Wohnungsunternehmen haben sich 1990 zur Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo) zusammengeschlossen, um ihre Interessen auf Landesebene zu bündeln und zu vertreten. Besonders aktiv bringt sich die Vereinigung ein in die Ausgestaltung von Fördermaßnahmen wie das Landeswohnraumförderungsprogramm sowie in Gesetzesberatungen, die die Wohnungswirtschaft betreffen. Ebenfalls pflegt sie einen konstruktiven Austausch mit den anderen wohnungswirtschaftlichen Verbänden, dem Städtetag und auch dem Mieterbund.

Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V.
Die Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V. ist ein gemeinsamer Verband von Baugewerbe und Bauindustrie in Baden-Württemberg mit rund 1.800 Mitgliedsbetrieben und etwa 48.000 Beschäftigten, die hauptsächlich in den Sparten Hochbau, Tief- und Straßenbau sowie Ausbau tätig sind. Der Verband vertritt die Interessen seiner Mitglieder gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Er setzt sich auf Landes- und Gemeindeebene für die notwendigen Rahmenbedingungen des Bauens ein und engagiert sich für eine bedarfsgerechte Investitionspolitik. Außerdem ist der Verband Mitglied in der Landesvereinigung Bauwirtschaft Baden-Württemberg sowie bei den Spitzenverbänden der Bauwirtschaft in Berlin. Dadurch haben wir nicht nur auf Landesebene sondern auch bundesweit Einfluss auf wichtige Entscheidungen in der Wirtschafts- und Tarifpolitik. Enge Vernetzungen gibt es zudem mit zahlreichen Partnerverbänden im In- und Ausland, etwa in der Schweiz und Frankreich.

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen
Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) ist eine Kooperation der vier baden-württembergischen Bausparkassen. Die ARGE versteht sich als Einrichtung zur Erörterung von Themen, die unmittelbar oder mittelbar für die Wohneigentumsbildung als Baustein für solide Vermögensbildung, sichere private Altersvorsorge und für gesellschaftspolitische Stabilität relevant sind. Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen ist in Baden-Württemberg aktiv und will auf Landesebene Erkenntnisse und Zusammenhänge vermitteln und initiativ werden zu Fragen, die für Wohneigentümer und für breite Bevölkerungsgruppen, die zum Wohneigentum streben, von Bedeutung sind.