

Bewertung des Koalitionsvertrages *Aus Verantwortung fürs Land – Gemeinsam stark in stürmischen Zeiten* von Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der CDU Baden-Württemberg

Nachdem die Parteitage von Bündnis 90/Die Grünen und CDU dem Vertrag für die neue Regierungskoalition in Baden-Württemberg zugestimmt haben, wurde der Koalitionsvertrag am vergangenen Montag offiziell unterzeichnet. Er bildet damit den inhaltlichen Rahmen für die Arbeit der kommenden Landesregierung.

Aus Sicht des vbw und KOWO ist erfreulich, dass es weiterhin ein eigenständiges Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen geben wird. Dies ist ein wichtiges Signal für die Bedeutung der Wohnungspolitik im Land. Das Ministerium wechselt künftig von der CDU zu den Grünen. Neue Ministerin wird Theresa Schopper, die bislang das Ministerium für Kultus, Jugend und Sport geleitet hat.

Positiv bewerten wir zudem, dass der Koalitionsvertrag die Rolle der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen ausdrücklich hervorhebt. Kommunale und interkommunale Wohnbau-gesellschaften sowie genossenschaftliche Wohnformen werden als wichtige Säulen der Wohn-raumversorgung benannt und sollen weiter unterstützt werden. Dieses Bekenntnis ist aus unserer Sicht ein starkes und richtiges Signal.

Darüber hinaus greift der Koalitionsvertrag zahlreiche Forderungen und Anliegen des vbw und der KOWO auf. Das begrüßen wir ausdrücklich. Nachfolgend haben wir zentrale Auszüge aus dem Koalitionsvertrag sowie unsere Bewertung für Sie zusammengestellt.

Baustandards und Bauordnungsrecht

Geplante Maßnahme im KoaV	Bewertung aus Sicht des vbw
Wir führen einen neuen Gebäudetypus (BW-Standard) mit vereinfachten Standards ein, der kostengünstiges Bauen und Umbauen möglich macht. Beim Neubau von sozialgebundenen Mietwohnungen soll der vereinfachte Standard zur Grundlage werden.	Der vbw hatte im Vorfeld der Landtagswahl intensiv für die Einführung eines BW-Standards nach dem Vorbild des „Hamburg-Standards“ geworben. Diese Forderung wurde im Koalitionsvertrag aufgenommen. In welcher Form der BW-Standard zur Grundlage beim Neubau geförderter Wohnungen wird, hängt von der Umsetzung ab, die der vbw intensiv begleiten wird.
Einführung eines „ Reallabor Baurecht “ für noch mutigere Vorstöße für ein neues, vereinfachtes und kosteneffizientes Baurecht und dessen Erprobung.	Der vbw begrüßt den Vorschlag und wird sich mit der Unterstützung seiner Mitglieder in das geplante „Reallabor“ einbringen.
Belastungsmoratorium im Baurecht. Auf landeseigene Verschärfungen über Europa- und Bundesrecht hinaus („Gold- Plating“) verzichten wir.	Das ist ein pragmatischer und sinnvoller Ansatz, der das bezahlbare Bauen und Wohnen unterstützt.
Wir kommunalisieren die Regelungen zur Stellplatzpflicht und ermöglichen dabei auch die Absenkung auf Null, um Baukosten zu senken. Die Kommunen kennen den örtlichen Bedarf am besten und wissen, wie viele Kfz- und Fahrradstellplätze tatsächlich benötigt werden.	Der Vorschlag nimmt eine Forderung auf, die der vbw seit Jahren gegenüber der Landespolitik adressiert hat.
In der Landesbauordnung werden wir das Bauen im Bestand erleichtern und alle Vereinfachungen für Umbauten und Sanierungen bündeln, um für mehr Klarheit in der Praxis zu sorgen. So machen wir es deutlich einfacher, bestehende Gebäude umzubauen, zu modernisieren und neuen Wohnraum zu schaffen.	Vereinfachungen der Landesbauordnung sind grundsätzlich zu begrüßen. Der vbw wird die Umsetzung entsprechend begleiten.
Wir werden das digitale Baugenehmigungsverfahren weiterentwickeln und verbessern. Wir wollen weitere Prozesse bis zur Baufreigabe digitalisieren und alle Prozesse medienbruchfrei digital gestalten. Im Rahmen des digitalen Baugenehmigungsverfahrens erleichtern wir die Vollständigkeitsprüfung.	Der vbw begrüßt Maßnahmen, die die Digitalisierung der Verfahren weiter voranbringen. Auch Erleichterungen bei der Vollständigkeitsüberprüfung sind positiv zu bewerten

Um die fachliche Kompetenz aller am Bau Beteiligten zu stärken, werden wir eine Qualifizierungsoffensive einführen – sowohl für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bauämtern als auch für die planenden Entwurfsverfasserinnen und -verfasser. Durch Qualifikationskriterien für Entwurfsverfasserinnen und -verfasser und regelmäßige Schulungen für alle am Bau Beteiligten sorgen wir dafür, dass Anträge von Anfang an korrekt und vollständig gestellt und dann zügig geprüft und entschieden werden.	Der vbw forderte im Vorfeld der Landtagswahl, Baubehörden personell und technisch auf einen Stand zu bringen, der die rasche Bearbeitung von Bauanträgen ermöglicht. Ebenso ist es notwendig, dass mögliche Spielräume seitens der Behörden pragmatisch (und möglichst landesweit einheitlich) genutzt werden. Vor diesem Hintergrund ist der Vorschlag einer Qualifizierungsoffensive zu begrüßen.
---	--

Denkmalschutz

Geplante Maßnahme im Koav	Bewertung aus Sicht des vbw
Die Plattform DenkmalnetzBW soll genutzt werden, um Haupt- und Ehrenamtliche in der Denkmalpflege zu vernetzen, gute Lösungen im Denkmalschutz breiter bekannt zu machen und die Nutzung von denkmalgeschützten Gebäuden zu erleichtern. Beim Denkmalschutz sollen auch Spielräume für neue Ideen, für Sanierung, Umbau und Nutzung gesucht werden. Die Koalitionäre setzen auf einen pragmatischen Ansatz, der Denkmalschutz und erneuerbare Energien in Einklang bringt. Wohnen im Denkmal soll gestärkt werden.	Der vbw engagiert sich in diesem Netzwerk und hat in diesem Rahmen auf die Schwierigkeiten hingewiesen, die sich mit u.a. mit Blick auf die Vereinbarkeit von Denkmalschutz und energetischen Maßnahmen ergeben. Zudem hat der vbw dazu einen Fachtag mit allen Beteiligten durchgeführt. Dass diese Fragestellungen im ebenfalls im Koalitionsvertrag aufgegriffen werden, ist positiv zu bewerten.

Klimaschutz

Geplante Maßnahme im KoA V	Bewertung aus Sicht des vbw
Auf EU- und Bundesebene treten wir als Landesregierung für eine CO₂-basierte Lebenszyklusbetrachtung ein.	Die Wohnungswirtschaft fordert seit längerem die Einführung eines Emissionsminderungspfades als zentrales Steuerelement einer zielgerichteten Klimaschutzpolitik. Der Vorstoß ist zu begrüßen.
Wir wollen die Sanierung von Bestandsgebäuden vereinfachen und beschleunigen.	Der vbw unterstützt dieses Vorhaben der Landesregierung und hat dazu gemeinsam mit der GGH Heidelberg das Projekt „Pfaffengrund“ in den Strategiedialog der Landesregierung eingebracht.
Wir wollen das serielle Sanieren weiter unterstützen und hierfür die Erkenntnisse des Strategiedialogs gemeinsam mit dem Handwerk und den Planerinnen und Planern in die Fläche bringen, um die Sanierungsquote zu steigern.	Der vbw unterstützt den Vorschlag, wird das Thema weiterhin begleiten und auch die Erkenntnisse der vbw-Mitgliedsunternehmen einbringen.
Wir bringen Innovationen in der Baubranche, darunter auch Ideen aus dem Strategiedialog Bauen, schneller in die Praxis. Als einen konkreten Output daraus werden wir mehrere temporäre und regionale Sekundärrohstoffzentren erproben, um die Wiederverwendung von Bauteilen und Materialien zu erleichtern. Wir unterstützen das zirkuläre Bauen – auch in der universitären und beruflichen Ausbildung. Als Land verstehen wir uns als Vorbild und wollen die Zirkularität auch bei eigenen Bauten mitdenken.	Zirkuläres Bauen kann einen Beitrag zum nachhaltigen Bauen leisten. Der vbw unterstützt den Vorschlag der Koalitionäre.

Grunderwerbsteuer und Eigenheimförderung

Geplante Maßnahme im KoaV	Bewertung aus Sicht des vbw
Die neue Landesregierung will sich auf Bundesebene für Freibeträge beim Ersterwerb einsetzen und plant im Vorgriff darauf eine Erstattung der Grunderwerbsteuer für Familien beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohnraum (vergleichbar Hessen-Modell). Außerdem möchte sich die Landesregierung auf Bundesebene dafür einsetzen, dass sich Notar-, Grundbuch- und Maklerkosten am tatsächlichen Arbeitsaufwand orientieren und Darlehenszinsen für selbstgenutzten Wohnraum steuerlich abzugsfähig werden und private Vermieterinnen und Vermieter steuerlich entlastet werden, die fair und unterhalb der möglichen ortsüblichen Vergleichsmiete vermieten.	Die Unterstützung des Ersterwerbs von Wohnraum kann den Mietwohnungsmarkt entlasten und ist auch für das Bauträgergeschäft unserer Mitgliedsunternehmen von Bedeutung.
Eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer wird ausgeschlossen.	Anders als vom vbw gefordert, wird die Grunderwerbsteuer nicht abgesenkt.

Förderung

Geplante Maßnahme im KoaV	Bewertung aus Sicht des vbw
Wir machen Landesbürgschaften für alle Wohnungsbauakteure – rechtsform-unabhängig – nutzbar, die dauerhaft sozial gebundenen Wohnraum schaffen wollen und können, um ihnen in schwierigen Kapitalmarktzeiten den Zugang zum Kapitalmarkt wie auch zur Landeswohnraumförderung zu erleichtern.	Der vbw hatte schon länger eine Landesbürgschaft gefordert, die die Finanzierung erleichtert und Vorhaben realisierbarer macht. Wir werden die Umsetzung des Vorhabens eng begleiten.

Die Landesregierung möchte die vorhandenen Förderprogramme weiterentwickeln. Den Förderdschungel lichten wir deutlich, indem wir die Anzahl der Förderprogramme signifikant reduzieren und unsere Förderprogramme standardisieren und digitalisieren. Was für Baugenehmigungen gilt, muss auch für Förderverfahren gelten: durchgehend digitale Prozesse – End-to-End: von der Antragstellung über die Prüfung bis hin zur Auszahlung. Wir setzen auf maximale Vereinfachung, intuitive Antragstellung und verlässliche Rahmenbedingungen.	Dass Förderanträge überarbeitet und vereinfacht werden, ist eine Forderung des vbw, die die Koalitionäre aufgegriffen haben. Ebenso begrüßt der vbw, dass digitale Prozesse ausgeweitet werden sollen und die Notwendigkeit verlässlicher Rahmenbedingungen für die Förderung im Koalitionsvertrag aufgegriffen wird.
Um für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, werden wir das Wohnraumförderprogramm noch zielgerichteter ausgestalten, vereinfachen und die soziale Wohnraumförderung weiter stärken. Die Antragstellung und Abwicklung vereinfachen wir und sorgen für zielgerichtete Bewilligungsverfahren. Das Verfahren zur Mittelvergabe und den Mitteleinsatz wollen wir mit Blick auf Ziel und Wirkung optimieren. Wir streben längere Bindungsfristen an. Wir setzen uns weiterhin dafür ein, Wohnungen in der Sozial- und Mietbindung zu halten, um langfristig faire Mieten gewährleisten zu können. Künftig sollen sich die Förderverfahren im Wesentlichen an den zwei Strängen Neubau und Bestand orientieren, um eine schnellere Orientierung für Antragstellende zu ermöglichen.	Der vbw hatte eine Überarbeitung und Vereinfachung des Wohnraumförderprogramms eingefordert, damit mehr geförderter Wohnraum entsteht. Der vbw unterstützt ebenfalls das Vorhaben, die Bindungsfristen zu verlängern und Wohnungen in der Sozial- und Mietbindung zu halten. Der vbw wird die kommende Novellierung eng begleiten.
Die erhöhten Bundesmittel werden wir landesseitig kofinanzieren und verstetigen, die Landesmittel sollen dauerhaft dem Finanzierungsanteil des Bundes entsprechen. Wir vereinfachen die Fördergrundlagen im Landeswohnraumfördergesetz, auch im Hinblick auf Chancen eines flexibilisierten Wohnungsbegriffs.	Der vbw hatte schon lange eingefordert, dass die Bundesmittel 1:1 durch Landesmitteln aufgestockt werden. Diese Forderung wurde im Koalitionsvertrag aufgenommen. Gleichwohl steht dies unter Finanzierungsvorbehalt.
Wir greifen das Thema Fehlbelegungen noch einmal auf.	Der vbw begrüßt, dass die Auseinandersetzung mit Fehlbelegungen angestoßen wird. Der vbw wird sich in die Debatte einbringen. Wichtig ist dabei, dass Unternehmen bei einem geplanten Abbau von Fehlbelegungen nicht durch Bürokratie und Meldepflichten belastet werden.

Bundesgesetze (Mietrecht, Mietpreisbremse)

Geplante Maßnahme im KoaV	Bewertung aus Sicht des vbw
Auf Bundesebene werden wir uns dafür einsetzen, das Mietrecht stärker zu differenzieren. Künftig soll klarer zwischen privater Kleinvermietung und der Vermietung durch große Wohnungsunternehmen und -konzerne unterschieden werden. Ziel ist ein Mietrecht, das sozialen Schutz gewährleistet, Missbrauch wirksam verhindert und zugleich Investitionen in den Erhalt und Neubau von Wohnraum ermöglicht.	Mietrechtlichen Verschärfungen steht der vbw kritisch gegenüber. Wie überhaupt eine mietrechtliche Unterscheidung zwischen Kleinvermietung und der Vermietung durch Wohnungsunternehmen ausgestaltet und umgesetzt werden kann, ist unklar.
Wir halten am Ziel fest, die Mietpreisbremse rechtssicher und mit angepasster Gebietskulisse, die die Lebensrealität abbildet, zu verlängern. Wir setzen dabei auf eine Reduzierung der maßgeblichen Kriterien und sind grundsätzlich offen für die Diskussion und Evaluation der Systematik. Wir verlängern die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungssperrfristverordnung, um kommunalen Handlungsspielraum für das bezahlbare Wohnen zu erhalten.	Wenngleich die Mietbegrenzungsverordnung für die Mitgliedsunternehmen des vbw aufgrund ihrer Mietpreispolitik wenig bis nicht relevant ist, bleibt der vbw bei der Überzeugung, dass die „Mietpreisbremse“ kontraproduktiv wirkt. Sie schafft keinen neuen Wohnraum und beseitigt keine Engpässe. Das gilt gleichermaßen für die Kappungsgrenzen- und Kündigungssperrfristverordnung.

Artenschutz

Geplante Maßnahme im KoaV	Bewertung aus Sicht des vbw
Wir streben die Beschleunigung von Planungen durch den Grundsatz „ Populationsschutz vor Individuenschutz “ an. Es ist eine rechtliche Änderung zu prüfen und, wenn möglich, zu schaffen, damit das nachträgliche Entstehen eines Biotops bauliche Möglichkeiten nicht einschränkt, wenn zuvor ein entsprechender Bebauungsplan oder ein anderes Baurecht bestand und Bebauung erlaubte. Zur Verschlan- kung von Verwaltungsverfahren wird § 50 Landesnaturschutzgesetz gestrichen.	Der vbw fordert seit längerem eine pragmatische und flexible Anwendung der artenschutzrechtlichen Vorgaben. Die Pläne der neuen Landesregierung sind zu begrüßen.

Flächenbereitstellung

Geplante Maßnahme im KoAV	Bewertung aus Sicht des vbw
Um ausreichend Wohnraum zu schaffen und unseren Wirtschaftsstandort zu stärken, müssen unsere Kommunen die planerischen Voraussetzungen bereit- stellen können. Hierfür braucht es eine Doppelstrategie: die bestehenden Potenziale ausschöpfen und den Bestand intelligent weiterentwickeln. Unser Grundsatz ist „ Innen- vor Außenentwicklung “. Wir setzen uns dafür ein, dass Innenentwicklungspotenziale vorrangig vor der Neuausweisung von Bauflächen genutzt werden. Eine aktive Bodenpolitik der Kommunen unterstützen wir.	Der vbw unterstützt das Vorhaben, die Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu optimieren. Die Nutzung innerstädtischer Brachflächen für bezahlbaren Wohnraum, Umwidmungen, Aufstockungen und Baulückenaktivierungen bieten hierfür ein Potenzial, das genutzt werden muss. Angesichts des Wohnraumbedarfs ist darüber hinaus aber die Ausweisung zusätzlicher Flächen erforderlich.

Gemeindeordnung

Geplante Maßnahme im KoAV	Bewertung aus Sicht des vbw
Um die Handlungsfähigkeit der Kommunen bei wichtigen Bau- und Infrastrukturvorhaben sicherzustellen, regeln wir die Quoren der Gemeindeordnung für Bürgerbegehren bzw. Bürgerentscheide, wie sie vor der Novellierung in der 15. Legislaturperiode bestanden. Weiter nehmen wir verfahrenseinleitende Beschlüsse von Bauleitplänen aus dem Katalog möglicher Gegenstände aus, soweit eine Dialogische Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde.	Der vbw hat regelmäßig die Begrenzung von Bürgerentscheiden und die Novellierung der Gemeindeordnung eingefordert. Die Landesregierung kündigt dies nun an.

Quartiersarbeit

Geplante Maßnahme im KoaV	Bewertung aus Sicht des vbw
Die Landesstrategie „Quartier 2030 – Gemeinsam.Gestalten“ entwickeln wir als zentrale Impulsgeberin in der Entwicklung von alters- und generationengerechten Quartieren sowie des sozialen Zusammenhalts im Land weiter.	Der vbw begrüßt die Fortführung der Landesstrategie „Quartier 2030 – Gemeinsam.Gestalten“. Gleichwohl muss gewährleistet sein, dass entsprechende Förderprogramme aufeinander abgestimmt sind, sofern verschiedene Ministerien zuständig sind.
Wir gründen ein Bündnis gegen Einsamkeit, in dem wir die Kräfte zur Vermeidung von Einsamkeit bündeln und eine fach- und ebenenübergreifende Landesstrategie gegen Einsamkeit entwickeln.	Die Gründung eines Bündnisses gegen Einsamkeit ist zu begrüßen. Der vbw wird sich entsprechend einbringen
Wir verbessern die Rahmenbedingungen für Ehrenamt und bürgerschaftliches Engagement.	Ehrenamt und bürgerschaftliches Engagement sind wichtige Pfeiler – gerade auch in der Quartiersarbeit. Der vbw begrüßt die Ankündigung der Koalitionäre.