

A photograph of a modern, multi-story apartment building. The facade is characterized by a grid of windows, each framed by a dark grey border. Between the windows, there are decorative panels in various colors and textures: white, red, and grey. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there is a row of young trees planted in a raised bed, and a dark grey balcony or walkway is visible on the right side of the building.

**IMPULSE FÜR DEN  
WOHNUNGSBAU**

**POSITIONSPAPIER**  
FÜR DEN WOHNUNGSBAU  
IN BADEN-WÜRTTEMBERG



<b>AKTUELLE LAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT</b>	<b>4</b>
<b>VEREINFACHUNG DER BAULANDAUSWEISUNG</b>	<b>6</b>
<b>BESCHLEUNIGUNG DER BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>8</b>
<b>VERMEIDUNG KOSTENTREIBENDER VERSCHÄRFUNGEN VON GESETZEN UND NORMEN</b>	<b>10</b>
<b>FÖRDERUNG DES NEUBAUS DAUERHAFT SELBSTGENUZZTER WOHNGEBÄUDE</b>	<b>12</b>
<b>START EINER MIETWOHNUNGSBAUOFFENSIVE</b>	<b>14</b>
<b>FAKTEN WOHNUNGSBAU</b>	<b>16</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>18</b>
<b>TRÄGER DER AKTIONSGEMEINSCHAFT</b>	<b>19</b>

## AKTUELLE LAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik in Deutschland ist durch die stetig wachsende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in den Fokus der öffentlichen Diskussion geraten. Auch in 2017 hat sich der vorhandene Wohnungsmangel trotz zunehmender Bautätigkeit weiter erhöht. Statt den erforderlichen 400.000 Wohnungen auf Bundesebene wurden lediglich 284.400 neue Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht einem Defizit von rund 29 Prozent.

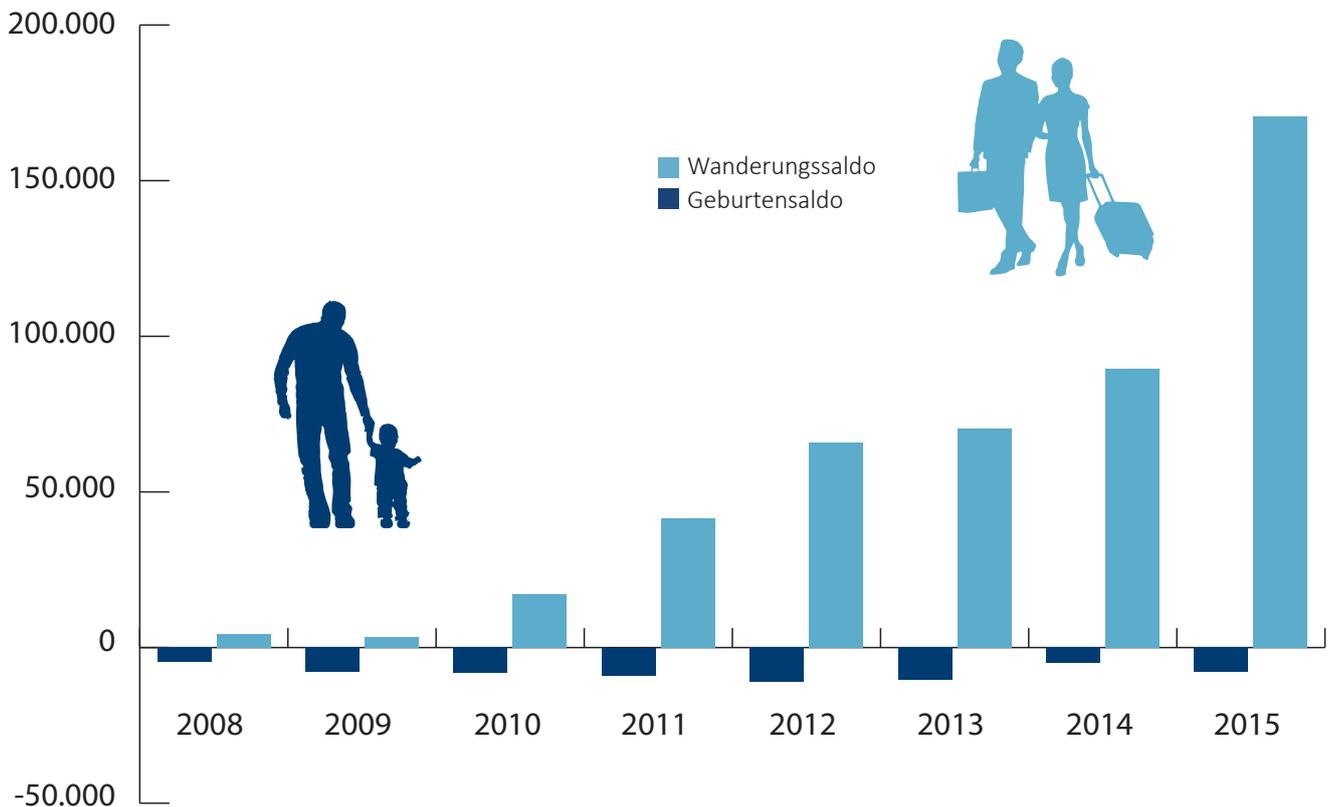
In Baden-Württemberg stieg die Zahl der Fertigstellungen im Vergleich zu 2016 um 2 Prozent. So wurden 33.523 Wohnungen in 2017 neu gebaut. Dem steht jedoch ein Bedarf von über 65.000 Wohnungen pro Jahr entgegen. Betrachtet man die wachsende Bevölkerung, den erhöhten Wanderungssaldo und die steigende Zahl der Haushalte, wird die Schere zukünftig noch weiter auseinander gehen und die Mieten werden

weiter steigen. Zudem fehlt es an Sozialwohnungen, gebaut wird überwiegend im oberen Mittel- bis Hochpreissegment.

Insbesondere in den Großstädten und Ballungsräumen mangelt es an bezahlbarem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund fordert die Aktionsgemeinschaft Impulse für den Wohnungsbau in Baden-Württemberg die Aufnahme gezielter Maßnahmen in den nachfolgenden Bereichen:

- Vereinfachung der Baulandausweisung
- Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren
- Vermeidung kostentreibender Verschärfungen von Gesetzen und Normen
- Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums
- Start einer Mietwohnungsbauoffensive

### Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg seit 2008 differenziert nach dem Geburten- und Wanderungssaldo



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Grafik: Hansen



## VEREINFACHUNG DER BAULANDAUSWEISUNG

Die Baulandknappheit ist eine der Hauptursachen für die angespannte Wohnraumsituation. Flächenausweisungen müssen daher möglich und realisierbar bleiben. Die Nachfrage nach Grundstücken übersteigt in vielen Regionen Deutschlands bei Weitem das verfügbare Bauland, vor allem in den Metropolregionen und Regionen mit guter Arbeitsmarktsituation. Diese Knappheit schlägt sich massiv in der Preisentwicklung nieder, deutlich stärker als die allgemeine Baukostenentwicklung.

In Baden-Württemberg lag der Preis für einen Quadratmeter baureifes Land in 2015 mit 186 Euro deutlich über dem Bundeschnitt. Dabei ist die Entwicklung sehr unterschiedlich. In den Städten mit mehr als 200.000 Einwohnern mussten im Schnitt mehr als 400 Euro für Bauland gezahlt werden, während es in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern ca. 100 Euro bis 150 Euro sind. Regional reicht die Spreizung von 66 Euro im Zollernalbkreis bis zu mehr als 1.200 Euro in Stuttgart.

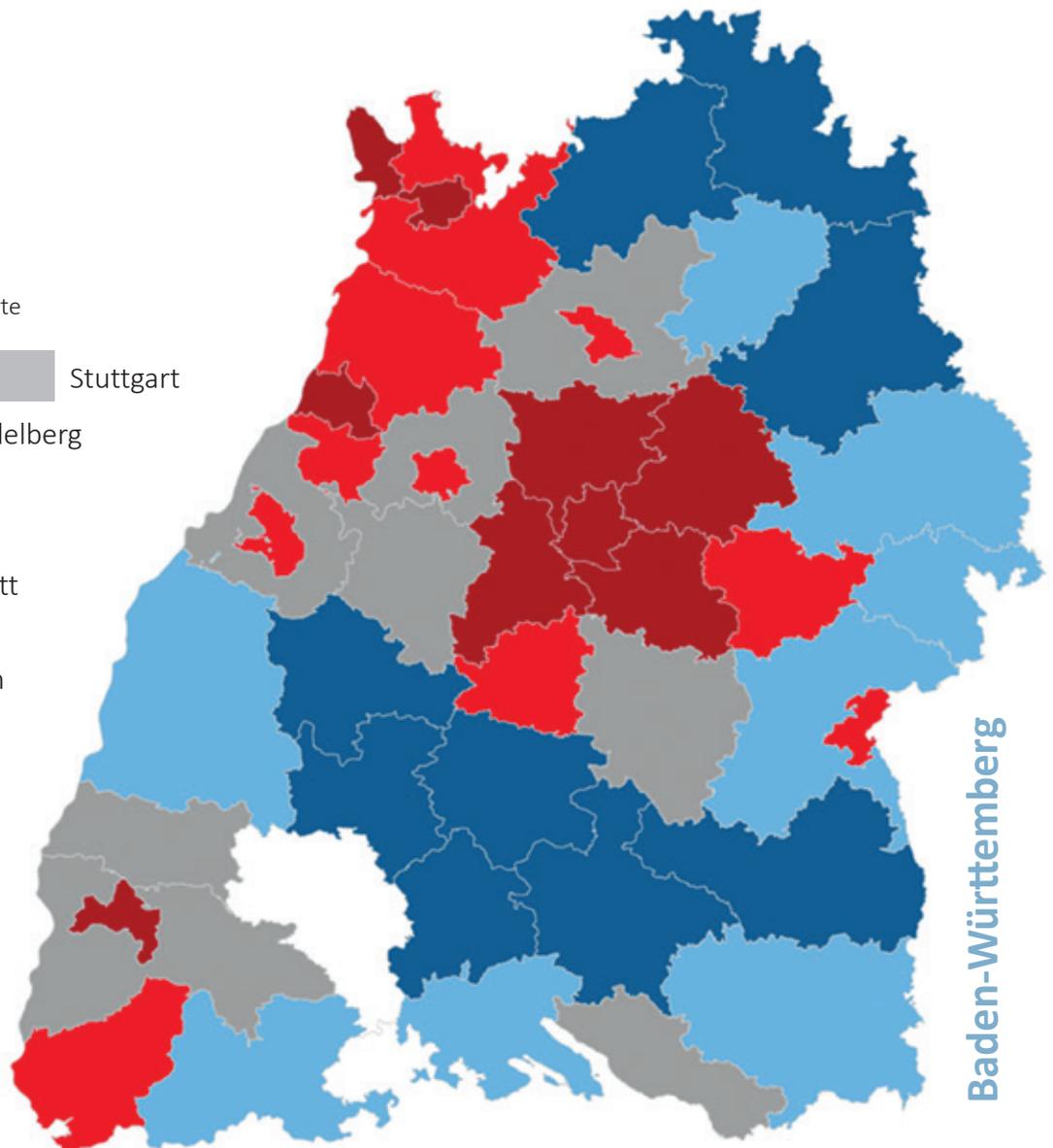
### Baulandpreise für baureifes Land in €/m<sup>2</sup> Durchschnitt 2012-2015

186 €	BW
137 €	D

Höchste und niedrigste Werte

921 €	Stuttgart
581 €	Heidelberg
408 €	Freiburg
...	
187 €	Raststatt
...	
67 €	Sigmaringen

■ 300 € ≤
■ 200 € bis < 300 €
■ 150 € bis < 200 €
■ 100 € bis < 150 €
■ < 100 €
□ Keine Angabe



Quelle: Prognos; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Grafik: Hansen

## FORDERUNGEN AN DEN BUND

■ Der Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung ist gut und richtig. Jedoch sind die verfügbaren Flächenpotenziale in vielen großen Städten und immer öfter auch in Mittelzentren durch die große Nachfrage der letzten Jahre größtenteils aufgebraucht worden. Wo ein entsprechender Bedarf besteht, muss es daher nach wie vor möglich sein, zusätzliches Bauland auszuweisen. Arten- und Naturschutz ist wichtig. Der Ausgleich zwischen den Interessen des Naturschutzes und notwendiger Baumaßnahmen muss aber auf sinnvolle Art und vor allem zügig erfolgen.

■ Standardisierung im Artenschutz, z. B. nach dem Beispiel einer Technischen Anleitung, mit Aussagen zu den Themenbereichen Kartieren, Erfassen und zu geeigneten Schutzmaßnahmen bezogen auf planungsrelevante Artengruppen. Diese Standardisierung soll nicht die Einschätzungsprärogative der Behörde „beeinträchtigen“, sondern die Fähigkeit zur Umsetzung stärken. Aktuell verzögern umfangreiche Untersuchungen und Maßnahmen die Planung und auch die Durchführung bereits genehmigter Vorhaben erheblich. Unsicherheiten, Kosten und Verfahrensverzögerungen sind die Folge.

## FORDERUNGEN AN DAS LAND

■ Ermöglichung des Flächentausches ohne Prüfung des kommunalen Gesamtbedarfs oder Anwendung der Plausibilitäts-hinweise.

■ Flächenbedarfsberechnung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde und unterschiedlicher Geburtenraten.

■ Keine volle Anrechnung von Baulücken in Privateigentum bei der Bedarfsermittlung.

■ Prüfung des Aufbaus und der Einführung der Instrumente eines Grundstücksfonds bzw. Landesentwicklungsgesellschaft (LEG). Durch dieses Instrument erhält das Land direkten Zugriff auf Grundstücke und Wohnungsbestände

und kann in besonders angespannten Märkten einen dämpfenden bzw. mitgestaltenden Einfluss auf Wohnungsmärkte leisten.

■ Erhöhung der Quoren für Bürgerbeteiligungsverfahren in der Gemeindeordnung und Verkürzung der Fristen, so dass nur noch ernstzunehmende Einwände berücksichtigt werden müssen.

■ Verbesserung der Datenlage im Artenschutz und Bereitstellung für den Maßnahmenbetreiber. Insbesondere die zur Abarbeitung der Berichtspflichten der Mitgliedstaaten an die EU-Kommission erfassten Daten müssen zu Beginn des jeweiligen Verfahrens verfügbar sein.

## FORDERUNGEN AN DIE KOMMUNEN

■ Fortgesetzte Flächenbevorratung zur Schaffung eines Flächenpools für Bau-, Ad hoc- und Ausgleichsmaßnahmen und zur Entwicklung einer strategischen Flächenpolitik. In den Jahren reduzierter Nachfrage haben es viele Gemeinden versäumt, in ausreichendem Maß Flächenbevorratung zu betreiben. Der Ankauf von ggf. aktuell unattraktiven Grundstücken, Konversionsflächen oder Abbruchhäusern durch die Gemeinde ermöglicht auf lange Sicht eine strategische Flächenpolitik in der Kommune, schnelle Reaktion auf aktuelle Entwicklungen wie

z. B. die Aufnahme von Flüchtlingen und kann die Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erleichtern. Die Flächenbevorratung darf aber nicht missverstanden oder missbraucht werden, um durch einseitige Regelungen bei der Baulandvergabe den Immobilienmarkt faktisch auszuhebeln.

■ Verkauf vorhandener Flächen z. B. für Familien, altersgerechtes Wohnen oder Sozialwohnraum als Konzeptvergabe und nicht im Höchstgebotverfahren.

Ohne Baugenehmigung kein Wohnungsbau. Eine wichtige Voraussetzung für die Planung und den Bau von Wohnraum ist deshalb ein für Bauherr und Planer zeitlich und inhaltlich berechenbares Baugenehmigungsverfahren.

### FORDERUNGEN AN DAS LAND

■ Erlass von Leitlinien für die Bearbeitung und Prüfung von Bauanträgen, insbesondere auch hinsichtlich der Art und des Umfangs der Beteiligung von Fachbehörden. Eine Baugenehmigung darf nur versagt werden, wenn ein konkreter Verstoß gegen eine Rechtsvorschrift vorliegt. Dabei liegt die Beweislast bei der Behörde und der Nachweis muss innerhalb der baurechtlichen Genehmigungsfrist erbracht werden. Sollten die zuständigen (Fach-)Behörden die gesetzlichen Fristen nicht einhalten sollten unseres Erachtens gestaffelte Abschläge auf die Gebühren angerechnet werden.

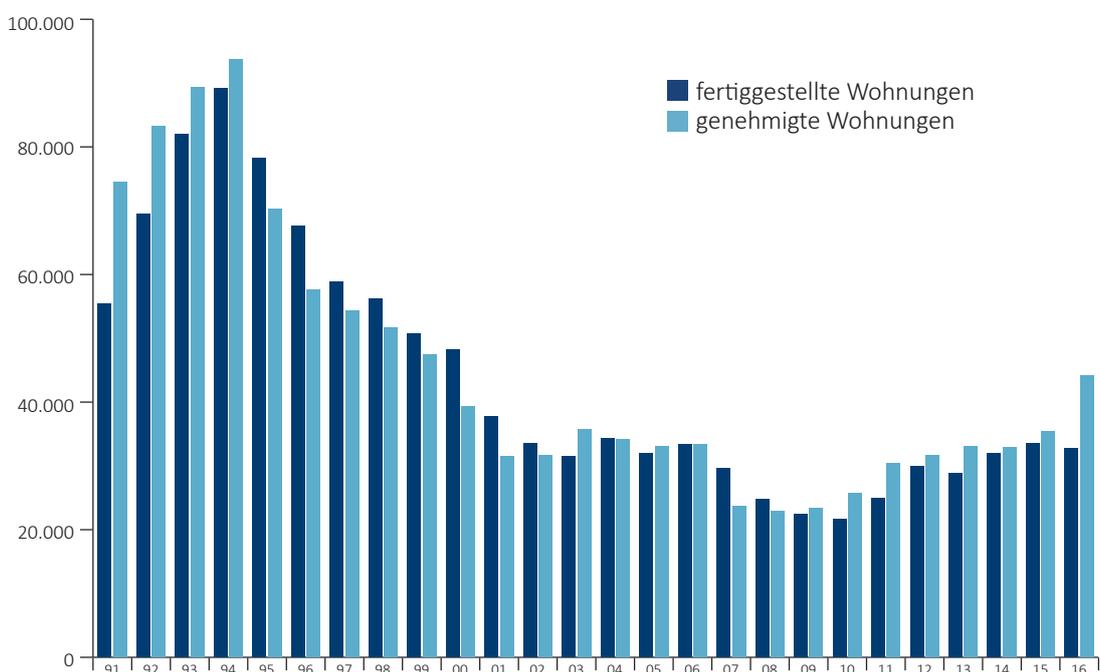
■ Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit Vertretern des Landes, der Kommunen und Kreise, sowie der Planer und Bauwirtschaft mit dem Ziel, bewährte Verfahren zu identifizieren (Best Practice) und für deren Einführung in den baden-württembergischen Kommunen zu werben. Genannt werden bspw. „Bauvorantragskonferenzen“. Idealerweise sollten sich solche „Runden Tische“ auch auf regionaler Ebene fortsetzen.

■ Einführung einer Regelung, die verhindert, dass der Ablauf von Fristen durch Nachforderungen seitens der Baubehörden gehemmt wird.

■ Adäquate Ausstattung der Baurechtsämter mit qualifiziertem Fachpersonal an Schlüsselpositionen, welches durch seine Ausbildung in der Lage ist, Bewertungs- und Ermessensspielräume auch verantwortlich zu nutzen. Kurzfristig kann dies auch durch temporäres Reaktivieren von geeigneten Bauverständigen im Ruhestand erfolgen oder durch die Auslagerung von Prüfaufgaben an extern Beliehene (Paragraf 47 Abs. 2 LBO).

■ Prüfung der Option eine „Nachweisberechtigtenliste für Standsicherheit“ einzuführen, in der nur eingetragen wird, wer u. a. seine Qualifikation vorab nachgewiesen hat. Dadurch ist gewährleistet, dass die Aufsteller des Standsicherheitsnachweises über die notwendige Qualifikation verfügen, um diesen fehlerfrei aufzustellen. Hierdurch findet eine deutliche Reduzierung des Prüfaufwandes für die Baurechtsämter-, sowie eine massive Beschleunigung des gesamten Verfahrens aufgrund einer drastischen Minimierung von Mängeln am Bau und damit verbundenen langwierigen Nachbesserungsverfahren, statt.

### Fertiggestellte und genehmigte neue Wohnungen in Wohngebäuden in Baden Württemberg 1991-2016



Quelle: Prognos; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Grafik: Hansen



20 STG 175 / 28

Gegenstand des Bauantrags

**I. Baugrundstück**

**1. Lage und Größe des**

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort,

Bauherrin/Bauherr

**Bauantrag im vereinfachte**  
**nach § 69 Landesbauordnung (LBO)**

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist für Vorhaben zur Anwendung, die von den Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfassern

**Genehmigungsfreistellung**

Die Genehmigungsfreistellung kommt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zur Anwendung. Voraussetzungen nach § 68 Abs. 2 sind, dass die Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser nach § 65 Abs. 1 Personen aus der Liste nach § 10 aufgestellt sein.

**Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren**

## VERMEIDUNG KOSTENTREIBENDER VERSCHÄRFUNGEN VON GESETZEN UND NORMEN

Die Kosten für den Erwerb von Wohnimmobilien in Deutschland gehören mit zu den höchsten in Europa. Diese haben Auswirkungen auf die Wohneigentumsquote, die mit rund 52 Prozent, mit Ausnahme der Schweiz, die niedrigste in Europa ist. Um die Wohnraumversorgung sowohl von Mie-

tern als auch von potenziellen Eigentümern zu verbessern sind nicht nur weitere Kostensteigerungen zu vermeiden, sondern auch bereits bestehende Kostentreiber zu identifizieren und diese entweder zu beseitigen oder zumindest zu reduzieren.

### FORDERUNGEN AN DEN BUND

■ Erhöhung der Abschreibungssätze für Investoren im Mietwohnungsbau und Stärkung der Förderung des Erwerbs von Wohneigentum. Die Abschreibungssätze für Investoren im Mietwohnungsbau wurden in der Vergangenheit massiv beschnitten. In 2004 betragen die Abschreibungssätze in den ersten 10 Jahren nach Erstellung des Gebäudes noch 40 Prozent, derzeit sind es nur noch 20 Prozent. Gleichzeitig ist der Anteil des Ausbaus und der Ausrüstungsgegenstände von 46 Prozent auf 54 Prozent der Baukosten gestiegen. Sowohl Ausbauarbeiten als auch technische Geräte haben aber deutlich höhere Abschreibungswerte, d.h. die Dauer der Nutzung be-

trägt nicht 50 Jahre, sondern liegt zwischen 20 und 40 Jahren (Beispiele: Heizungs- und Lüftungsanlagen, Fassaden etc.).

■ Keine Übererfüllung europäischer Energiestandards im Neubau. Allein die seit 2002 in Kraft getretenen vier Energieeinsparverordnung haben das Bauen um 18 Prozent verteuert.

■ Überprüfung und gegebenenfalls wieder Rückgängigmachung von Gesetzen, die zu Kostensteigerungen bei der Erstellung von Wohngebäuden geführt haben.

### FORDERUNGEN AN DAS LAND

■ Deutliche Senkung der Baunebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten und Maklerprovisionen.

Bevor ein Bauherr ein Wohngebäude erstellt, fallen Kosten in einem Ausmaß an, wie diese andere Länder nicht kennen. So liegt die Grunderwerbsteuer je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent. In Baden-Württemberg sind durch Anhebung der Grunderwerbsteuer von 3,5 Prozent auf 5 Prozent und die Wertsteigerung der Grundstücke und Immobilien die Einnahmen von 790 Millionen Euro im Jahre 2010 auf 1.596 Millionen Euro im Jahre 2016 gestiegen.

Auch die Notar- und Grundbuchkosten liegen in Deutschland deutlich über den Vergleichsländern. Ebenso die Maklerprovision, die in der Regel rund 7 Prozent des Kaufpreises beträgt, im Ausland jedoch niedriger bzw. gedeckelt ist. Maßstab für die Berechnung der Maklerprovision im Ausland ist häufig auch nicht der Kaufpreis, sondern der betriebene Aufwand für die Vermittlung.

■ Kritische Überprüfung der Standards im Bau und deren Reduzierung, zumindest in nicht sicherheitsrelevanten Bereichen.

Auch regulatorische staatliche Eingriffen tragen maßgeblich dazu bei, dass der Erwerb einer Wohnimmobilie oder auch die Anmietung einer solchen vergleichsweise teuer für Käufer bzw. Mieter werden.

Auf Landesebene sind ergänzende gesetzliche Vorgaben eingeführt worden, die wesentliche Zusatzkosten beim Bau von Gebäuden ab drei Wohnungen verursachen. Diese gilt es zu überprüfen.

■ In vielen Bereichen – etwa bei der Barrierefreiheit oder beim Schallschutz – gehen privatrechtlich geschuldete Ausführungen nach den sogenannten allgemein anerkannten Regeln der Technik weit über die Anforderungen des Bauordnungsrechts hinaus. Diese Anforderungen sind eine wesentliche Ursache für stetig steigende Baukosten und Rechtsstreitigkeiten. Daher müssen Baustandards, die sich allein aus der Rechtsprechung ergeben, vereinfacht und vereinheitlicht werden.

### FORDERUNGEN AN DIE KOMMUNEN

■ Gewährleistung von ortsnahen Verbringungs-möglichkeiten von Aushubmaterial. Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren auch dadurch gestiegen, dass die Deponiegebühren – auch für unbelastete Böden – massiv durch die Betreiber der

Deponien, häufig Landkreise, angehoben wurden. Hinzukommt, dass diese häufig nur Böden auf ihrer Deponie annehmen, die im Landkreis angefallen sind. Dadurch haben sich zusätzlich die Transportwege und damit die Transportkosten verdoppelt.



## FÖRDERUNG DES NEUBAUS DAUERHAFT SELBSTGENUTZTER WOHNGEBÄUDE

Gerade in Zeiten einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft ist es wichtig, Familien an die Kommunen zu binden, die mit ihrer Arbeitskraft und ihren sozialen Kontakten zu einer prosperierenden Gemeinde beitragen. Sie sind die Zukunft der Städte und Dörfer. Es fehlt jedoch sehr häufig am nötigen Eigenkapi-

tal. Diese Lücke zu schließen ist Aufgabe des Landes und des Bundes. Sie sollen den Neubau von dauerhaft selbstgenutztem Wohneigentum durch junge Familien unter Berücksichtigung sozialer Kriterien und baukultureller Ziele (Stadt der kurzen Wege) stärken.



## FORDERUNGEN AN DEN BUND

■ Finanzielle Förderung von Familien durch Anpassung der KfW-Förderprogramme bezüglich der Bereitstellung einer langfristig zinsgünstigen Baufinanzierung.

■ Einführung eines Baukindergelds oder einer gleichwertigen Familienförderung mit direkter Bezuschussung, auch für Beziehender mittlerer Einkommen.

## FORDERUNGEN AN DAS LAND

■ Anpassung der Freigrenze in der Grunderwerbsteuer bei Familien gemäß dem Beispiel der Landesregierung in NRW, die einen Freibetrag von 250.000 Euro bei der Grunderwerbsteuer in diesem Falle vorsieht. Unterstützung des Vorstoßes von NRW im Bundesrat für eine bundesweite Anwendung dieser Regel.

■ Finanzielle Förderung von Familien und altersgerechtem Wohnen durch Anpassung der Förderprogramme bezüglich der Bereitstellung einer langfristig zinsgünstigen Baufinanzierung. Langfristige nachrangige Darlehn oder unkompliziert erteilte Bürgschaften sind die Mittel der Wahl.

## FORDERUNGEN AN DIE KOMMUNEN

■ Bereitstellung von ausreichendem und preiswertem Bauland, für diese Personengruppe. Vorzugsweise sollten dafür nicht mehr genutzte Industriebrachen und sonstige Flächen innerhalb der Städte genutzt werden.



Der Mietwohnungsneubau muss rasch wiederbelebt werden, weil sich die Schere zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage immer weiter öffnet. Es werden viel zu wenige Wohnungen neu gebaut. Nach der Studie der Prognos AG zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg, die im Rahmen der Wohnraum-Allianz erstellt wurde, müssen bis zum Jahr 2020 jährlich 65.000 Wohnungen neu gebaut werden, um mittel- und langfristig das Wohnungsdefizit von rund 90.000 Wohnungen abzubauen und ausgeglichene Wohnungsmärkte herzustellen. In den letzten Jahren wurde mit einer durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungsrate von 32.000 Wohnungen jedoch gera-

de die Hälfte des Wohnungsbedarfs abgedeckt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren abflachen wird: Der Trend zu kleineren Haushalten wird aufgrund der zunehmenden Urbanisierung und der demografischen Entwicklung (Remanenzeffekt) anhalten. Der wachsende Wohnungsmangel führt zu drastischen Mietsteigerungen. Die Wohnkostenbelastung stellt für immer mehr Haushalte ein Armutsrisiko dar. Selbst bei Haushalten mit durchschnittlichem Einkommen bleiben nach Abzug der Wohnkosten zum Leben oft nur noch Beträge übrig, die unterhalb der Hartz-IV-Sätze liegen.

### FORDERUNGEN AN DEN BUND

- Mitverantwortung des Bundes für die Wohnraumförderung über das Jahr 2019 hinaus.
- Einbeziehung bodenpolitischer Komponenten bei der anstehenden Grundsteuerreform, mit denen insbesondere die Unterstützung der gewünschten Innenentwicklung der Städte erreicht werden kann.
- Einräumung eines Vorkaufsrechts für Kommunen zum Bodenrichtwert beim Verkauf von bundeseigenen Immobilien.
- Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG), sodass beim Verkauf von Bundesliegenschaften vorrangig strukturpolitische und soziale Ziele berücksichtigt werden.

- Neugestaltung des Mietrechts, sodass Eigentümer einen Anreiz haben, CO<sub>2</sub>-einsparende Maßnahmen zu ergreifen, ohne dass die finanzielle Belastung für Mieter steigt. Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

### FORDERUNGEN AN DAS LAND

- Vergünstigte Abgabe von Bauland aus Landesbesitz an Kommunen, sofern sich diese verpflichten auf den Flächen dauerhaft preiswerten Wohnraum zu errichten.
- Einrichtung einer Landesagentur, die die Kommunen im Bereich der Boden- und Liegenschaftspolitik unterstützt, berät und als Vorfinanzierer auftritt, wenn diese aus haushälterischen Gründen ihr Vorkaufsrecht nicht wahrnehmen können.
- Erhöhung und Verstetigung der Mittel des Landeswohnraumförderprogramms, zur Wiederbelebung des Sozialmietwohnungsneubaus. Nach Berechnungen des Pestel-Instituts besteht in Baden-Württemberg ein Bedarf von rund 500.000 Sozialmietwohnungen. Weil jährlich rund 4.800 Sozialmiet-

wohnungen aus der Bindung fallen, ist der Sozialwohnungsbestand von 137.000 Wohnungen im Jahr 2002 auf 57.413 Wohnungen im Jahr 2016 geschrumpft. Selbst wenn es gelingt, 2018 und 2019 das jährliche Förderziel von 2.108 neugebauten Sozialmietwohnungen zu erreichen, kann der Abbau des Sozialmietwohnungsbestandes nicht aufgehalten werden. Bei steigender Nachfrage wird das Angebot weiter sinken. Wenn nicht gegengesteuert wird, sinkt der Sozialmietwohnungsbestand auf 39.000 Wohnungen im Jahr 2030.

## FORDERUNGEN AN DIE KOMMUNEN

■ Ausweisung von deutlich mehr Bauland durch Städte und Gemeinden, auch im Außenbereich, um der großen Wohnungsnachfrage gerecht zu werden.

■ Verstärkte Verdichtung der Innenbereiche und ein Paradigmenwechsel in der Wohnraumpolitik, insbesondere bei kleinen Gemeinden. Innenverdichtung hilft, flächensparend bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, reduziert Pendlerströme, belebt Ortskerne und sichert die Nahversorgung.

■ Strategische Flächenbevorratung und aktive Baulandpolitik durch Städte und Gemeinden um preiswertes Bauen und bezahlbares Wohnen zu gewährleisten. Hierzu müssen sie rechtlich und finanziell in die Lage versetzt werden.

■ Erleichterung des kommunalen Vorkaufsrechts durch Einführung eines Preislimits. Bislang müssen die Städte andere Kaufinteressenten überbieten, dadurch liegen die Kaufpreise weit über den Verkehrswerten. Das Vorkaufsrecht kann daher oft aus wirtschaftlichen Gründen nicht ausgeübt werden.

■ Ausweisung von neuem Bauland durch Kommunen erst, wenn sich alle Grundstücke in kommunalem Besitz befinden. Dadurch wird Bodenspekulation ausgeschlossen und das Entstehen von Baulücken verhindert.

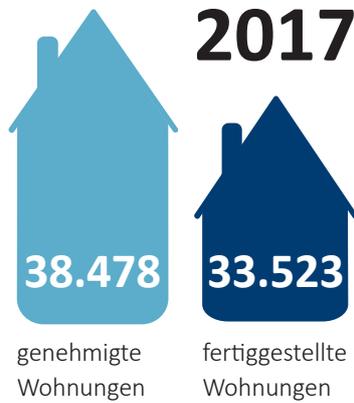
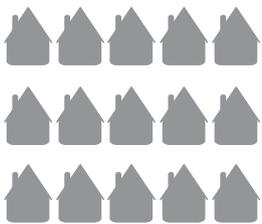
■ Einführung einer Förderquote für Sozialmietwohnungen mit einer Bindungsfrist von mindestens 30 Prozent.



**Bautätigkeit in Baden-Württemberg**

jährlicher Bedarf an Wohnungen bis 2020

**65.000**



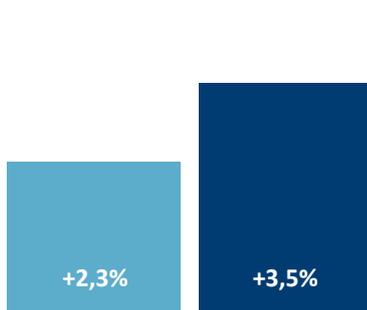
**Einwohnerzahl**



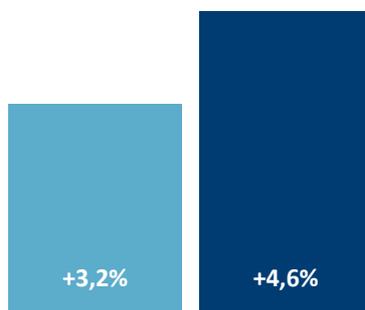
**2017**

Einwohnerzahl  
**11.010.202**  
(Höchststand seit 1952)

**Bevölkerungsentwicklung 2011-2015**



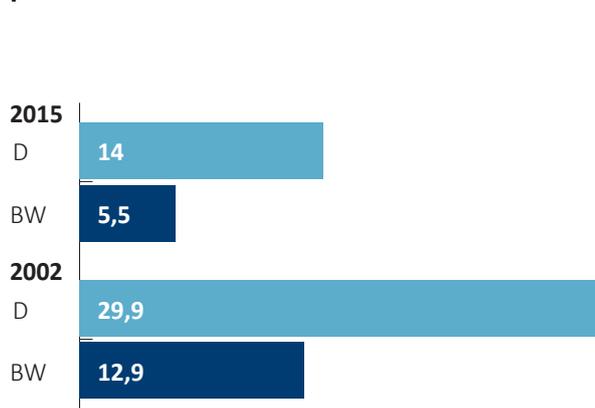
**Entwicklung Haushalte 2011-2015**



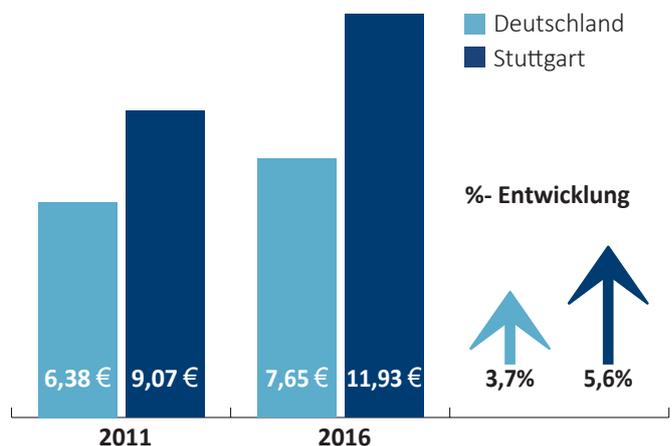
**Grunderwerbsteuer Baden-Württemberg**



**Öffentlich geförderte Mietwohnungen pro 1.000 Einwohner**



**Mietpreisentwicklung Kaltmieten für Erst- und Wiedervermietung**





**Bildnachweis**

Titel Wohn- und Geschäftshaus, Dußlingen | Riehle+Assoziierte GmbH + Co. KG, Architekten und Generalplaner, Reutlingen |

Foto: Martin Baitinger

S. 2 BGL/DGS

S. 5 Prämiert beim Beispielhaften Bauen: CUBUS- Wohnen im alten botanischen Garten, Heidelberg |

Bilger Fellmeth Architekten BDA, Frankfurt am Main | Foto: Wolfgang Steche

S. 9 © nmann77 / Fotolia.com;

S. 11 © momius / Fotolia.com; Bearbeitung: Hansen FBF

S. 12 FBF

S. 13 Gebrüder Ott Betonwerke GmbH & Co. KG

S. 15 BGL/DGS

S. 17 Prämiert beim Beispielhaften Bauen: Geschossbau Salierstraße, Pforzheim | Peter W. Schmidt Architekt BDA, Pforzheim |

Foto: Stefan Müller

**Grafiken**

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017; Prognos – Wohnbaubedarf in Baden Württemberg 2017;

Prognos – Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten 2017

**Herausgeber**

Aktionsgemeinschaft Impulse für den Wohnungsbau Baden-Württemberg

c/o Fachverband Beton- und Fertigteilwerke Baden-Württemberg e. V.

Gerhard-Koch-Str. 2 + 4

73760 Ostfildern

**Ansprechpartnerin**

Dipl.oec. Gramatiki Satslidis

Tel. 0711 32732-322

Fax 0711 32732-350

satslidis@betonservice.de

www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Redaktionsschluss

Juni 2018

## TRÄGER DER AKTIONSGEMEINSCHAFT



Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen  
Jägerstraße 36, 70174 Stuttgart  
[www.arge-online.org](http://www.arge-online.org)



Architektenkammer Baden-Württemberg, Körperschaft des Öffentlichen Rechts  
Danneckerstraße 54, 70182 Stuttgart  
[www.akbw.de](http://www.akbw.de)



Bauwirtschaft Baden-Württemberg e. V.  
Hohenzollernstraße 25, 70178 Stuttgart  
[www.bauwirtschaft-bw.de](http://www.bauwirtschaft-bw.de)



Informations Zentrum Beton GmbH  
Gerhard-Koch-Straße 2+4, 73760 Ostfildern  
[www.beton.org](http://www.beton.org)



Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e. V.  
Reinhardtstraße 12-16, 10117 Berlin  
[www.ziegel.de](http://www.ziegel.de)



Bundesverband Kalksandsteinindustrie e. V.  
Entenfangweg 15, 30419 Hannover  
[www.kalksandstein.de](http://www.kalksandstein.de)



Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V.  
Kochstr. 6- 7, 10969 Berlin  
[www.dgfm.de](http://www.dgfm.de)



Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg e. V.  
Olgastr. 77, 70182 Stuttgart  
[www.mieterbund-bw.de](http://www.mieterbund-bw.de)



Fachverband Beton- und Fertigteilwerke Baden-Württemberg e. V.  
Gerhard-Koch-Straße 2+4, 73760 Ostfildern  
[www.betonservice.de](http://www.betonservice.de)



Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt  
Olof-Palme-Str. 19, 60439 Frankfurt am Main  
[www.igbau.de](http://www.igbau.de)



Industrieverband Steine und Erden Baden-Württemberg e. V.  
Gerhard-Koch-Straße 2+4, 73760 Ostfildern  
[www.iste.de](http://www.iste.de)



Ingenieurkammer Baden-Württemberg, Körperschaft des Öffentlichen Rechts  
Zellerstr. 26, 70180 Stuttgart  
[www.ingbw.de](http://www.ingbw.de)



BfW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V.  
Hospitalstr. 35, 70174 Stuttgart  
[www.bfw-bw.de](http://www.bfw-bw.de)



Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Baden-Württemberg e. V.  
Filderstraße 109-111, 70771 Leinfelden-Echterdingen  
[www.galabau-bw.de](http://www.galabau-bw.de)



Verein Süddeutscher Kalksandsteinwerke e. V.  
Malscher Straße 17, 76448 Durmersheim  
[www.ks-sued.de](http://www.ks-sued.de)



Via Mezzocorona