



09.01.2019

## Gemeinsame Pressemitteilung des Bündnisses für Wohnungsbau

### **Ohne baureife Flächen kein neuer Wohnraum - Bündnis fordert Vorfahrt für Wohnungsbau.**

**Die Dachverbände von Kommunen, Wohnungswirtschaft und Haus- und Wohnungseigentümern haben sich in einem Bündnis für Wohnungsbau zusammengeschlossen. Angesichts des akuten Wohnraummangels fordern sie Land und Bund auf, die rechtlichen Hürden abzubauen, die Städte und Gemeinden daran hindern, neue Flächen für Wohnraum auszuweisen. Ihr gemeinsames Positionspapier zur raschen Gewinnung von neuem Wohnraum stellten Vertreter der Bündnispartner heute im Rahmen der Landespressekonferenz vor.**

Auch im Neuen Jahr bleibt der Wohnraummangel eine der zentralsten Herausforderungen in Baden-Württemberg. Die Wohnungsmärkte im Südwesten befinden sich in einem erheblichen 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 nur 2,5 Prozent (128.000 Wohnungen) anwuchs. Die Folge ist eine „aufgelaufene Baulücke“ von 88.000 fehlenden Wohnungen. Zu diesem Ergebnis kam bereits 2017 die im Auftrag der L-Bank erstellte Prognos-Studie.

Dies bedeutet, dass der Wohnungsbedarf nur zu 60 Prozent gedeckt ist. Das hängt auch damit zusammen, dass das Land in der Vergangenheit nicht rechtzeitig auf das Auslaufen der Belegungsbindungen für den sozialen Wohnungsbau mit entsprechend ausreichenden Förderangeboten reagiert hat: Während 2002 in Baden-Württemberg noch 137.200

Wohnungen eine Belegungsbindung hatten, waren es 2015 mit 60.300 Wohnungen nicht einmal mehr die Hälfte. Die Ergebnisse dieser Studie wurden im Spitzengespräch der Wohnraumallianz bereits am 16. Oktober 2018 einstimmig bestätigt. Die Kommunalen Landesverbände hatten vor drei Jahren die Einrichtung der Wohnraumallianz durchgesetzt. Diese hat dem Land bereits entscheidende Weichenstellungen für mehr preisgünstigen Wohnraum aufgezeigt. Jetzt gilt es, diese Vorschläge zeitnah umzusetzen. Der Handlungsdruck ist gegeben.

Zwischenzeitlich ist die Bevölkerung von Baden-Württemberg nochmals deutlich gewachsen und liegt nun erstmals bei über 11 Millionen Menschen – 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 eine Million Menschen entstehen?

Diese Frage war der Ausgangspunkt für die Beratungen der neun Verbände, denn für die Flächenausweisung sind nach dem Planungsrecht zwar grundsätzlich die Städte und Gemeinden zuständig. Sie sehen sich durch übergeordnete Raumordnungsvorgaben von Bund, Land oder auch Regionalverbänden häufig stark eingeengt.

Der Präsident des Gemeindetags Roger Kehle fand daher einleitend deutliche Worte: „Mit den Planungsinstrumenten, die den Kommunen aktuell zur Verfügung stehen, ist es für sie ein Ding der Unmöglichkeit, das notwendige Maß an Wohnbauflächen auszuweisen. Wenn erst einmal der Bund, dann das Land und anschließend auch die Regionalverbände festlegen, was *nicht* geht, dann bleibt wenig von der einstmals bedeutenden Planungshoheit übrig. Kurz gesagt: So schaffen wir das nicht. Das politische Ziel, den Wohnraummangel zu überwinden, droht dann krachend zu scheitern.“

Die neun Bündnispartner wollen es aber nicht dabei belassen, die Probleme nur zu beschreiben. Dazu erklärte Gemeindetagspräsident Kehle: „Wir verstehen es als unsere Verantwortung konkrete Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Und diese stehen alle unter der Überschrift ‚Vorfahrt für Wohnungsbau‘. Gleichzeitig gehört zur Ehrlichkeit aber dazu, dass wir Mut entwickeln müssen, andere Ziele wie den allumfassenden Artenschutz, direkte Demokratie in der Bauleitplanung oder auch die angestrebte Nettonull auch einmal zurückzustellen. Diese Ziele sind für sich betrachtet zwar gut begründet. Wir werden es aber nicht schaffen, knapp eine halbe Million Wohnungen zu bauen, wenn wir sie nicht temporär in den Hintergrund rücken.“

Aus Sicht der Städte stellte das Geschäftsführende Vorstandsmitglied des Städtetags, Gudrun Heute-Bluhm, klar, dass die Mehrzahl der Stadtplanungsämter fachlich mit den Vorgaben sachgerecht umgehen können. Problematisch sei der Zeitfaktor, da Artenschutzprüfungen in der Regel mindestens ein Jahr dauern und ein von den Durchschnittswerten des Statistischen Landesamts abweichende Bedarfsprognose gut begründet sein müsse.

„Inhaltlich brauchen wir eine ehrliche Diskussion über den Umfang artenschutzrechtlicher Überprüfungen. Bei geschützten Arten, die über eine hohe Population verfügen, müssen Instrumente geschaffen werden, wie Planungen bei der Baulandausweisung gestrafft werden können. Hierzu liegen unsere Vorschläge auf dem Tisch. Andererseits geht es nicht an, dass im urbanen Raum nur die großen Städte verdichtet bauen, während im Umland durch

kleinteilige Einfamilienhausgebiete einkommensstarke Bevölkerungsschichten angezogen werden“, sagte Gudrun Heute-Bluhm und führte weiter aus: „Die Erweiterung der direkten Demokratie in der Bauleitplanung durch Bürgerentscheide stellt sich zunehmend als ein Planverhinderungsinstrument dar. Den Städten wird damit die Möglichkeit genommen, denjenigen zu helfen, die dringend eine preisgünstige Wohnung suchen. Schwierig sind vor allem die Bürgerentscheide, wenn sie sich wie in Emmendingen gegen jede Wohnbebauung in der Nachbarschaft wenden, bevor diese Prüfungen abgeschlossen sind. Oftmals scheinen die rechtlich maßgeblichen Argumente des Artenschutzes nicht als die wahren Beweggründe. Diejenigen, die eine Wohnung haben, entscheiden über die Chancen der Wohnungssuchenden.“

Für die Verbände der Wohnungswirtschaft und der Hauseigentümer machte die Verbandsdirektorin des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Dr. Iris Beuerle, deutlich: „Die Branche ist bereit zu bauen. Wir stehen nicht erst in den Startlöchern, sondern sind vielfach schon gestartet. Zentrale Voraussetzung für mehr Wohnungsbau sind vor allem ausreichend bebaubare Flächen, insbesondere auch bezahlbare Flächen. Daher ist uns das Zusammenwirken mit den Gemeinden und Städten so wichtig. Wir plädieren für Konzeptvergaben und einem Zusammenspiel von gemischten Wohnformen aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Wo die Flächen knapp sind, müssen sie gut genutzt werden. Das schließt Geschosswohnungsbau zwingend mit ein.“

*Das Positionspapier des Bündnisses für Wohnungsbau in Lang- und Kurzfassung schicken wir Ihnen im Anhang an die vorliegende Pressemitteilung.*

Informationen über die einzelnen Bündnispartner finden Sie am Ende des Positionspapiers.

**Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:**

Kristina Fabijancic-Müller, Pressesprecherin des Gemeindetags Baden-Württemberg  
Telefon +49 711 22572-34; Mobil +49 160 97272863  
[kristina.fabijancic-mueller@gemeindetag-bw.de](mailto:kristina.fabijancic-mueller@gemeindetag-bw.de)

Wir vermitteln Ihnen gerne auch den Kontakt zu den einzelnen Bündnispartnern.