

## 1 Mehr Freiheit am Bau – Bürokratie abbauen, Kosten senken!

2 Die erste eigene Wohnung ist für viele junge Menschen der Traum von  
3 Freiheit! Egal ob zur Ausbildung, zum Studium oder in das Erwerbsleben –  
4 der Schritt in das Erwachsenenleben beginnt mit den eigenen vier Wänden.

5 Und auch später sind viele Schritte der Veränderung sind mit einem  
6 Wechsel des Wohnorts, der Wohnung verbunden: der erste feste Job, die  
7 Familiengründung oder auch einfach mal etwas Neues wagen.

8 Die Wohnung - der Ort, an dem sich Menschen sicher fühlen, an den sie  
9 sich zurückziehen, von dem aus sie neue Abenteuer planen.

10 Gerade deswegen ist es uns Freien Demokraten wichtig, dass die Menschen  
11 in Deutschland die Möglichkeit haben in jeder Phase ihres Lebens den  
12 passenden Wohnraum zu finden. Dazu brauchen wir in Deutschland mehr  
13 Wohnraum. Die Gestaltung muss wieder den Bürgerinnen und Bürgern, den  
14 Bauherren und Projektträgern überlassen werden – denjenigen, die die  
15 Wünsche und Bedürfnisse der Menschen kennen.

16 Die Landesbauordnung (LBO) muss konsequent entschlackt werden. Was an  
17 Vorschriften nicht gestrichen werden kann, sollte wenigstens flexibilisiert  
18 werden um mehr Eigenverantwortung auf die Bauherren zu übertragen.  
19 Die pauschalen Vorgaben und Verteuert Bauprojekte unnötig. Für uns gilt,  
20 dass die Menschen im Rahmen der notwendigen Sicherheitsstandards so  
21 bauen sollen, wie sie wollen.

22 Wir werden in den nächsten zehn Jahren den Mangel nicht verwalten, wir  
23 werden neues, schnelles und günstiges Bauen gestalten!

24

## 25 Wir werden:

- 26 - zügig ein umfassendes Bau-Bürokratieabbau-Paket vorlegen, das
- 27 Baustandards reduziert und Bauen wieder wirtschaftlicher macht.
- 28 Dabei werden wir auch die zahlreichen Baunebenrechte angehen.
- 29 - die Landesbauordnung novellieren und unnötige kostentreibende
- 30 Vorgaben wie überdachte Fahrradabstellplätze und zwingende
- 31 Fassadenbegrünung streichen. Hierdurch können auch
- 32 innerstädtische Verdichtungen erleichtert werden.
- 33 - Für Kulturdenkmäler ein Mindestalter von 50 Jahren einführen und
- 34 Entscheidungen der Denkmalbehörde durch eine Zwei-Drittel-
- 35 Mehrheit des Gemeinderats überstimbar machen.
- 36 - in weiteren Passagen der LBO Anerkennungsklauseln für Bauarten
- 37 und Standards anderer EU-Länder verankern, um günstigere und
- 38 bewährte Lösungen aus dem Ausland schneller nutzbar zu machen.
- 39 - die Stellplatzverordnung weiterentwickeln und sie komplett
- 40 kommunalisieren, sodass Kommunen zusammen mit den
- 41 Bauherren bedarfsgerechte Stellplatzschlüssel entwickeln.
- 42 - bei der Erstellung neuer Normen in den Normungsgremien darauf
- 43 hinwirken, dass immer Folgekosten von Normen berücksichtigt
- 44 werden, um unnötige Kostensteigerungen durch übermäßige
- 45 Anforderungen zu vermeiden.
- 46 - darauf hinwirken, dass überzogene Normen geändert werden, wo
- 47 das nicht möglich ist, wollen wir Abweichungen auch für private
- 48 Bauherren ermöglichen.
- 49 - innovatives Bauen und moderne Baustoffe fördern und aktiv die
- 50 Gebäudeklasse-E in Baden-Württemberg einführen. Zusätzlich
- 51 wollen wir nicht einseitig einen Baustoff bevorzugen, sondern in
- 52 diesem Sinne alle Förderprogramme technologieoffen gestalten.
- 53 - keine Nachhaltigkeitskriterien mehr bei Bauförderprogrammen
- 54 fordern.

## 55 Land der Häuslebauer – Land der Eigentümer

56 Das eigene Haus, die eigene Wohnung ist ein Lebenstraum für viele  
57 Menschen in Baden-Württemberg. Die eigene Wohnung bietet Platz für  
58 Familie und bedeutet Selbständigkeit und Unabhängigkeit im Alter. Wir  
59 eröffnen eine neue Aufstiegsperspektive, indem wir Eigentumsbildung ins  
60 Zentrum rücken und den Weg zum eigenen Zuhause erleichtern. Wir wollen  
61 die Wohnraumförderung reformieren und den Fokus auf Eigentumsbildung  
62 setzen. Unser Ziel ist es, Baden-Württemberg wieder zu einem Land der  
63 Eigentümer und Häuslebauer zu machen.

64 Insbesondere für junge Menschen und Familien soll der Traum vom  
65 Eigenheim wieder greifbar werden – sei es als Kapitalanlage, Altersvorsorge  
66 oder zur Selbstnutzung. Für uns ist Immobilieneigentum ein wichtiger  
67 Leistungsanreiz und der zentrale Baustein bei der Bekämpfung der  
68 Wohnungsnot.

69 Um den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern, setzen wir uns  
70 entschieden für eine Absenkung der Grunderwerbsteuer ein. Vor allem für  
71 Menschen in der frühen Phase ihrer beruflichen Karriere fallen oft  
72 Familiengründung, Elternzeit und damit ein steigender Bedarf an  
73 Wohnraum zusammen. Wir wollen den Menschen den Einstieg ins  
74 Eigenheim bei den Grundkosten erleichtern.

75 Daher setzen wir uns auch dazu ein, den Erwerb von Immobilieneigentum  
76 aktiv durch einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer in der Höhe von  
77 500.000 Euro zu fördern. Dieser soll jedem zustehen und für jeden  
78 Erwerbszweck gelten, sei es zur Selbstnutzung oder zur Altersvorsorge bzw.  
79 Kapitalanlage.

80

81

## 82 Wir werden:

- 83 - die Wohnbauförderung des Landes neu konzipieren und dabei den  
84 Fokus stärker auf Eigenheimbau und den Bau von  
85 Eigentumswohnungen richten.
- 86 - die Grunderwerbsteuer wieder auf 3,5 Prozent senken, um die  
87 Nebenkosten des Immobilienerwerbs zu reduzieren. Die Senkung  
88 der Grunderwerbsteuer ist ein bürokratiearmes Mittel, das in der  
89 Breite wirkt.
- 90 - uns dafür einsetzen, Wohneigentum durch einen Freibetrag von  
91 500.000 Euro bei der Grunderwerbsteuer aktiv zu fördern.
- 92 - uns dafür einsetzen, dass jeder sich in der Wohnform verwirklichen  
93 kann, die für ihn am geeignetsten ist. An dem ideologisch geführten  
94 Kampf gegen das Einfamilienhaus beteiligen wir uns nicht!  
95 Einseitige Vorgaben, die einzelne Wohnmodelle benachteiligen,  
96 lehnen wir ab.
- 97 - Vorschriften wie die Photovoltaik-Pflicht abschaffen. Solche  
98 Regulierungen belasten vor allem die privaten Häuslebauer über  
99 die Maße.
- 100 - eine neue Generalumbauorm zentral im Gesetz verankern. Diese  
101 schafft einheitliche, verständliche Regeln für Umbau, Sanierung  
102 und Umnutzung bestehender Gebäude. So wird der Bestandsschutz  
103 gestärkt und Modernisierungen erleichtert.

104

105 **Private Vermieter stärken – Markt deregulieren!**

106 Private Vermieter sind das Rückgrat des Mietmarktes Sie sind es, die oft zu  
107 fairen Konditionen vermieten, die Rücksicht auf soziale Belange nehmen  
108 und sich um ihr Eigentum und damit den Erhalt der Wohnung für Ihre  
109 Mieter kümmern.

110 Vor allem in Baden-Württemberg ist die Zahl privater Kleinvermieter groß.  
111 Das sind Menschen die versuchen, ihr Einkommen, ihre Altersvorsorge mit  
112 einer eignen Immobilie abzusichern. Menschen, die Eigentum als soziale  
113 Sicherheit verstehen und viel dafür geben sich solches zu schaffen.

114 Wir wollen der Partner derjenigen sein, die sich Wohneigentum auch als  
115 Vermieter ermöglichen wollen. Diesen Menschen wollen wir die Sicherheit  
116 geben, dass sich ihre Investition trägt und lohnt. Wir wollen, dass sich diese  
117 Vermieter wieder mit ihren Mietern auf Augenhöhe begegnen.

118 Nur durch massiven Neubau kann die Preisspirale am Wohnungsmarkt  
119 durchbrochen werden. Hierzu müssen insbesondere private Investoren und  
120 privates Kapital mobilisiert werden. Daher ist es die Aufgabe einer  
121 zukünftigen Landesregierung hierfür ein möglichst attraktives und günstiges  
122 Marktumfeld zu schaffen.

123

124 **Wir werden:**

- 125 - staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt wie Mietpreisbremsen,  
126 Zweckentfremdungsverbote oder Leerstandskontrollen abschaffen,  
127 da sie Investoren abschrecken und Wohnungsbau verhindern.  
128 - keine neuen Regulierungen vornehmen, die Vermieter unter  
129 Generalverdacht stellen.  
130 - private Vermieter weiter stärken und weitere Belastungen wie  
131 zwangsweise energetische Sanierungen verhindern.  
132 - Anreize für das Engagement privater Investoren einschließlich  
133 Baugenossenschaften schaffen.

134

135 **Flächen ausweisen – Eigenverantwortung der Kommune stärken!**

136 Fläche ist ein begrenztes Gut und die Ansprüche an die Fläche sind  
137 vielfältig. Es braucht sowohl weitere Ausweisungen von Baugebieten, als  
138 auch weitere Ausweisungen für Gewerbe- und Industrie, um den  
139 Baulandpreisen als maßgeblichem Kostentreiber entgegenzuwirken.

140 Bürger sollen dort bauen und wohnen wo es Ihnen beliebt, und nicht durch  
141 Vorschriften daran gehindert werden. Abstandsflächen oder Lärmwerte  
142 stehen zu häufig Baugebieten im Weg.

143 Statt starren Flächenverbrauchszielen im Landesentwicklungsplan (LEP) wie  
144 verpflichtender Mindestsiedlungsdichten und Zwangsstandorten, setzen  
145 wir auf flexible Planungsspielräume. Diese ermöglichen unterschiedlichste  
146 Wohnformen und schaffen dabei Raum für nachhaltiges Wachstum.

147 Baden-Württemberg braucht keine festgelegte Obergrenze für die  
148 Flächennutzung. Solche Begrenzungen sind zu kurz gedacht: Zum Erhalt  
149 unseres Wohlstands besteht ein Bedarf an Flächen für Wohnungsbau und  
150 Unternehmensansiedlungen. In diesem Sinne wollen wir die Kommunen  
151 ermutigen und die Flächenbereitstellung fördern.

152 In diesem Zusammenhang sollte in Zukunft der Fokus verstärkt auf den  
153 Begriff der „Versiegelung“ gelegt werden, anstatt den missverständlichen  
154 Begriff des „Flächenverbrauchs“ in den Mittelpunkt zu stellen. Dieser  
155 Ansatz ermöglicht eine differenziertere Betrachtung der Landnutzung und  
156 fördert innovative Lösungen für eine zukunftsfähige Raumentwicklung.

157 Wertvolle Flächen liegen zudem brach, da kaum Mischnutzungen zwischen  
158 Gewerbe- und Wohngebieten möglich sind. Wir wollen deshalb „urbane  
159 Sondergebiete“ ermöglichen und klare Musterfestsetzungen schaffen, die  
160 Wohnen und Arbeiten flexibel verbinden und so moderne, lebenswerte  
161 Quartiere entstehen lassen.

162 **Wir werden:**

163 - die Kommunen dabei unterstützen, in Baden-Württemberg  
164 weiteres Bauland auszuweisen und Bebauungspläne zu erneuern.  
165 Ziel wird es sein, die Kommunen konkreter bei der Ausweisung von  
166 neuem Bauland zu unterstützen, Hürden zu beseitigen und auch  
167 durch Nachverdichtung an geeigneten Stellen sowie auf die  
168 Schließung von Baulücken hinzuwirken.

169 - zusammen mit den Kommunen und Landkreisen eine  
170 „Planungsoffensive Bauland“ starten, die aktiv Flächen im ganzen  
171 Land für den Neubau von Wohnungen und  
172 Unternehmensansiedlungen mobilisiert.

173 - den Bestand an landeseigenem Immobilien- und Flächenbesitz  
174 dahingehend überprüfen, welche Flächen dem Markt als Bauland  
175 zugeführt werden können.

176 - im Landesentwicklungsplan auch größere Industrie- und  
177 Gewerbeansiedlungen ermöglichen.

178 - keine Flächenverbrauchsziele festlegen. Stattdessen setzen wir auf  
179 die Eigenverantwortung der Kommunen und wollen den Fokus auf  
180 Versiegelungen legen.  
181

182 **Eigentümer entlasten – unfaire Grundsteuer reformieren**

183 Bei der Grundsteuer sind umfassende Änderungen dringend notwendig!  
184 Wir lehnen die selektive Mehrbelastung von Eigentümern bzw. Mietern von  
185 Ein- und Zweifamilienhäusern ab. Sie ist vor allem für ältere Eigentümer, für  
186 die das Eigenheim Teil der Altersvorsorge ist, existenzbedrohend.

187 Die Berechnung der Grundsteuer ausschließlich auf Basis von  
188 Bodenrichtwerten aus Bodenrichtwertzonen führt zu erheblichen und  
189 oftmals unfairen Mehrbelastungen für Eigentümer. Besonders kritisch ist,  
190 dass Grundstücke mit sehr unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten oder  
191 Wertmerkmalen dennoch denselben Bodenrichtwert zugrunde gelegt  
192 bekommen.

193 Außerdem ist eine Korrektur der Grundsteuer durch ein Gutachten zwar in  
194 Einzelfällen möglich, jedoch mit erheblichem Aufwand und zusätzlichen  
195 Kosten verbunden. Hier muss der Staat für falsche Bewertungen von  
196 Grundstücken geradestehen und darf den Steuerzahler nicht zusätzlich  
197 belasten.

198 Wir fordern eine Reform des derzeitigen Grundsteuermodells, dass diese  
199 Probleme und Unsicherheiten für viele Eigentümer und mögliche Käufer  
200 aus dem Weg räumt. Es gilt hier, durch Transparenz und gezielte  
201 Maßnahmen wieder Vertrauen aufzubauen. Ein bloßes Nachsteuern reicht  
202 nicht aus, es braucht eine umfassende Reform der Reform! Das bayrische  
203 Flächenmodell scheint am geeignetsten die Grundsteuer fair und  
204 transparent umzusetzen.

205 Für Unsicherheit sorgen außerdem bis heute vielerorts unerwartet  
206 auftretende Kosten für Erschließungsbeiträge von Straßen, die  
207 augenscheinlich bereits vor Jahrzehnten fertiggestellt wurden. Auch hier  
208 braucht es endlich Fairness und Planbarkeit.

209

210 **Wir werden:**

- 211 - uns dafür einsetzen, dass in Baden-Württemberg das  
212 Flächenmodell zur Erhebung der Grundsteuer verwendet wird. So  
213 können Bürger vor exorbitanten Steuererhöhungen geschützt  
214 werden.
- 215 - Auch Mietern ermöglichen, ein Gutachten zum Nachweis eines  
216 geringeren Bodenwerts einzureichen.
- 217 - Regelungen einführen, die sicherstellen, dass die Kosten für  
218 Gutachten übernommen werden, sofern die Grundsteuer aufgrund  
219 eines solchen Gutachtens korrigiert wurde. Außerdem werden wir  
220 dafür Sorge tragen, dass erfolgreiche Gutachten nicht zu jeder  
221 Hauptfeststellung erneut erstellt werden müssen.
- 222 - den Kommunen die Möglichkeiten geben, soziale Härten bei der  
223 Grundsteuer abzufedern und diese stunden zu können.
- 224 - Uns dafür einsetzen, eine echte Verjährungsregelung für  
225 Erschließungsbeiträge einzuführen und jahrzehntelange  
226 rückwirkende Erhebungen von Beiträgen für Bestandsstraßen  
227 auszuschließen.