



Gemeindetag  
Baden-Württemberg



STÄDTETAG  
BADEN-WÜRTTEMBERG



Landkreistag  
BADEN-WÜRTTEMBERG



BAUWIRTSCHAFT  
Baden-Württemberg e.V.



Die Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg

vbw



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg

## Gemeinsame Vorschläge zur Gestaltung der Rahmenbedingungen für erleichterte Investitionstätigkeiten der Kommunen im Lichte eines Konjunkturprogrammes des Landes

**Bund und Land haben seit März 2020 Corona-Wirtschaftshilfen in historischer Dimension beschlossen – Soforthilfen, Krisenberatungsprogramme, Überbrückungsmaßnahmen, Kurzarbeitergeld, Gewerbesteuererstattung, Mehrwertsteuersenkung. All diese Maßnahmen sind für sich betrachtet richtig und wichtig. Doch Baden-Württemberg braucht als Wirtschaftsstandort ein eigenes, innovatives Konjunkturpaket. Ein Konjunkturpaket mit Augenmaß, um auch die Generationengerechtigkeit und die bereits beschlossenen und ausgezahlten Finanzhilfen im Blick zu behalten. Um die Investitionstätigkeiten einer der größten Auftraggeber im Bereich der Bau- und Wohnungswirtschaft abzusichern und zu erleichtern haben die Verbände der Kommunen, der Bau- und Wohnungswirtschaft Vorschläge zur Gestaltung der Rahmenbedingungen für ein Konjunkturprogramm „made in BW“ formuliert.**

In Baden-Württemberg ist Wirtschaft daheim. Die Stärke unseres Landes und damit eng verbunden die flächendeckende Stärke der Städte und Gemeinden liegt in einem im Vergleich zu anderen Flächenbundesländern kaum vorhandenen Stadt-Land-Gefälle bei der Wirtschaftskraft und dem Innovationsgrad der Unternehmen.

Als eine der führenden Wirtschaftsregionen in Deutschland und Europa trägt Baden-Württemberg und seine Unternehmen – ob KMU, Hidden Champion oder Familienbetrieb – zum Wohlstand der Bürgerinnen und Bürger bei.

Damit dieser wirtschaftliche Erfolg und damit das Wohlergehen der Bevölkerung auch nach der Corona-Krise wieder stabilisiert wird und die Wirtschaft zu alter Produktionsstärke zurückkehren kann, braucht Baden-Württemberg erleichterte Rahmenbedingungen für die Investitionstätigkeit sowohl von Städten, Gemeinden und Landkreisen als auch von Akteuren der Bau- und Wohnungswirtschaft. Insbesondere Investitionen, die bereits 2019/2020 geplant und somit umsetzungsreif waren und sind, müssen kurzfristig umgesetzt werden können, um die Volkswirtschaft in unserem Land anzukurbeln. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie in der Bauwirtschaft ansonsten – zwar zeitversetzt – aber umso massiver zutage treten würden. Angesichts anstehender infrastruktureller Herausforderungen,

darf die Corona-Pandemie und die daraus folgende Investitionszurückhaltung nun nicht zu einem Abbau der Ressourcen in der Bau- und Wohnungswirtschaft führen.

Einer der größten Auftraggeber in Baden-Württemberg ist die öffentliche Hand bzw. die öffentlichen Hände und damit die 1.101 Städte und Gemeinden sowie die Landkreise. Auf der kommunalen Ebene können konjunkturwirksame Maßnahmen am schnellsten, effektivsten und zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger umgesetzt werden. Vor Ort können bedarfsgerechte Lösungen für Breitband, Schulen, Wohnungsbau, Klimaschutz und Infrastruktur gefunden werden. Der zwischen Land und Kommunen im Juli geschlossene Stabilisierungs- und Zukunftspakt gibt den Städten und Gemeinden Planungssicherheit für die Sicherstellung des laufenden Betriebs. Auf dieser vereinbarten Basis sollten die investiven Herausforderungen in einem baden-württembergischen Konjunkturprogramm gezielt unterstützt werden.

Um die Investitionstätigkeiten der Kommunen und der Bau- und Wohnungswirtschaft zu erleichtern, unterbreiten wir der Landesregierung gemeinsame Vorschläge zur Gestaltung der Rahmenbedingungen für ein baden-württembergisches Konjunkturprogramm:

- 1) Fördervolumina und Fördersätze erhöhen – Eigenmittel verringern**  
Förderprogramme des Landes sind ein eingeübtes Instrument, um Investitionen gezielt und zuverlässig anzureizen. Zugleich gibt es zahlreiche Landesförderprogramme die deutlich überzeichnet sind, bei denen also viel mehr Anträge vorliegen als mit den verfügbaren Fördermitteln bedient werden können. Eine Erhöhung dieser Förderprogramme würde es ermöglichen, bereits umsetzungsreife Maßnahmen zu realisieren. Angesichts der rückläufigen Eigenfinanzierungsmöglichkeiten zahlreicher Städte und Gemeinden sollte zudem sowohl eine Erhöhung der Fördersätze als auch eine Erhöhung des Ausgleichsstocks erfolgen.
- 2) Kommunales Sondersanierungsprogramm**  
Kommunale Sanierungsmaßnahmen machen einen großen Teil der Aufträge für die heimische Bauwirtschaft, aber auch für das Handwerk und für die Wohnungswirtschaft aus. Zugleich belegen die jährlich erscheinenden KfW-Kommunalpanel, dass es bundesweit einen kommunalen Sanierungsstau in Höhe von 147 Mrd. Euro gibt. Auch in Baden-Württemberg gibt es folglich einen Sanierungsstau. Sowohl unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit als auch dem der Umsetzbarkeit sind Sanierungsmaßnahmen in besonderem Maße geeignet für ein Landeskonjunkturprogramm. Dies zeigt nicht zuletzt die Erfahrung des ausgelaufenen kommunalen Sanierungsfonds, der die Sanierungstätigkeit der Kommunen wirksam unterstützen konnte.
- 3) Antrags- und Verwendungsnachweise vereinfachen**  
Die Städte und Gemeinden teilen regelmäßig mit, dass die Antrags- und Verwendungsnachweise zu verschiedenen Förderprogrammen und -kulissen von Bund und Land eine große Herausforderung darstellen. Insbesondere die fristgerechte Stellung des Verwendungsnachweises bedarf im technischen Bereich oftmals einer umfangreichen Bestätigung eines Fachingenieurs, um den hohen inhaltlichen Anforderungen zu genügen. Daher sollte im Austausch mit kommunalen Praktikern und den Fachministerien über eine Vereinfachung von Antrags- und Verwendungsnachweisen zu einzelnen Förderprogrammen und -verfahren nachgedacht werden.
- 4) Verlängerung des Fördermittelabrufs ermöglichen**  
Die Corona-Pandemie wirkt sich direkt auf bereits laufende bzw. anstehende Investitionsmaßnahmen aus, da sich die Abwicklungen im Rahmen der aktuellen Lage teils deutlich verzögern. Neben personell, administrativ und finanziell stark belasteten Kommunen sind längere Ausführungszeiträume durch zusätzliche Maßnahmen zum Gesundheitsschutz, aufgrund von Personalausfällen oder unterbrochenen Lieferketten auf Seiten der Auftragnehmer bedingt. Die

durch Fördermittel teilweise überhaupt erst ermöglichten kommunalen Investitionen dürfen nicht durch den auf vorbenannten Gründen beruhenden Fristablauf gefährdet werden. Der zur Sicherung der Maßnahmenrealisierung notwendige Ersatz der gewährten Zuwendungen durch kommunale Haushaltsmittel wird flächendeckend nicht möglich sein. Daher sollte eine pauschale Fristverlängerung gewährt werden.

#### **5) Haushaltsausgleich erfüllbar machen**

Ein potentielles Investitionshemmnis liegt im haushaltsrechtlichen Erfordernis des Haushaltsausgleichs verborgen. Insbesondere die auch in den kommenden Jahren erwarteten rückläufigen Steuereinnahmen werden das Erreichen ausgeglichener Haushalte erheblich erschweren. Zugleich müssen nach dem neuen kommunalen Haushaltsrecht grundsätzlich auch die Abschreibungen für getätigte Investitionen erwirtschaftet werden. Die Aufstellung ausgeglichener Haushalte bei vielerorts hohen Abschreibungen wird dabei zur kommunalen Herausforderung. Daher sollten gemeinsam mit dem Land entsprechende Lösungen entwickelt werden, die mittelfristig genehmigungsfähige Haushaltspläne auch mit unausgeglichem ordentlichem Ergebnis ermöglichen.

#### **6) Erweiterung der Landesbürgschaften**

Bei der Finanzierung von privaten Bauvorhaben zeigen die Banken und Kreditinstitute eine spürbare Zurückhaltung. Bei Krediten für Bau- und Wohnungsunternehmen werden die Vermarktungsrisiken durch die Institute kritischer bewertet, was die Finanzierung erschwert oder eine erhöhte Eigenkapitalbindung bedeutet. Dies verteuert sowohl den sozial geförderten als auch den frei finanzierten Wohnungsbau. Auch für Privatkunden wird die Wohnraumfinanzierung erschwert, weil häufig das geforderte Eigenkapital nicht vorhanden ist.

Bei bestandshaltenden Unternehmen führt die abgesenkte Miete bei geförderten Wohnungen zu Problemen bei der Ermittlung des Beleihungswertes. Daher sollte der Bürgschaftsrahmen des Landes geprüft werden, um die Errichtung von Wohnungen – im Lichte des nach wie vor vorhandenen Wohnraumbedarfs von jährlich 43.000 neuen Wohnungen bis 2025 (Quelle: Prognose-Studie 2017) – attraktiv zu halten.

#### **7) Steuerliche Vergünstigung**

Es ist davon auszugehen, dass Kauf- und Bauinteressierte, insbesondere junge Familien, Einkommensverluste durch Kurzarbeit oder Jobverlust erlitten haben und ggf. erleiden werden. Zur Förderung des Erwerbs von Grundstücken und Eigentum ist es daher erforderlich, steuerliche Vergünstigung von Investitionstätigkeiten von Privaten zu fördern. Somit kann auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und gleichzeitig der Aufbau einer werthaltigen Altersvorsorge unterstützt werden.

#### **8) Schnelle Umsetzung kommunaler Investitionen durch Vereinfachung des Vergaberechts**

Kommunale Investitionen bedürfen entsprechender Vereinfachungen im Bereich der Unterschwellenvergaben. Ein kurzfristig wirkungsvolles Mittel wäre hierzu die Erhöhung der Wertgrenzen für die Durchführung Beschränkter Ausschreibungen und Freihändiger Vergaben sowie Direktauftragsvergaben. Dies hat sich nicht zuletzt während der Finanz- und Bankenkrise 2008/2009 bewährt. Daher wird die Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Beschleunigung öffentlicher Aufträge zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie (VwV Investitionsfördermaßnahmen öA) mit Inkrafttreten zum 01. Oktober 2020 begrüßt. Im Lichte der weiteren mittelfristigen investiven Herausforderungen der öffentlichen Auftraggeber wird eine Ermöglichung schnellerer Auftragsvergaben über 2021 notwendig sein. Eine dieses Ziel unterstützende Verlängerung der VwV gilt es anzustreben.

### **Gemeindetag Baden-Württemberg**

Der Gemeindetag Baden-Württemberg als mitgliederstärkster Kommunalen Landesverband engagiert sich unabhängig und kompetent für seine 1.064 Mitgliedsstädte- und gemeinden. Er ist ein starker Repräsentant seiner Mitgliedskommunen, für deren Belange er sich beim Land, Bund und der Europäischen Union einsetzt.

Seinen Mitgliedsstädte und -gemeinden steht der Gemeindetag mit fachlicher und politischer 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. Die Stärke des Gemeindetags ist seine breite Basis. Vertreter kleinerer Gemeinden und größerer kreisangehöriger Städte sorgen in verschiedenen Gremien, Fachausschüssen und Arbeitsgruppen für den unverzichtbaren Input aus der kommunalen Praxis.

### **Städtetag Baden-Württemberg**

Der Städtetag Baden-Württemberg ist ein Kommunalen Landesverband und vertritt rund 6,6 Millionen Einwohner in 189 Mitgliedsstädten 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 vertritt die 35 baden-württembergischen Landkreise. Als Kommunalen Landesverband hat er die Aufgabe, die Interessen seiner Mitglieder zu bündeln und die Anliegen der Landkreise gegenüber der Landesregierung, dem Landtag sowie anderen Institutionen und Verbänden zu vertreten. Weitere Kernaufgaben sind die Information und Beratung der Landkreise in grundsätzlichen, organisatorischen und fachlichen Fragen wie auch die Förderung der Vernetzung untereinander. Um die Selbstverwaltung der Landkreise zu erhalten und zu stärken, sind sowohl in der Landesverfassung als auch in verschiedenen Landesgesetzen Mitwirkungsrechte des Landkreistags verankert.

### **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 zwei 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.

## **BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V.**

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.

## **Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V.**

Die Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V. ist ein gemeinsamer Verband von Baugewerbe und Bauindustrie in Baden-Württemberg mit rund 1.700 Mitgliedsbetrieben und etwa 48.000 Beschäftigten, die hauptsächlich in den Sparten Hochbau, Tief- und Straßenbau tätig sind. Der Verband vertritt die Interessen seiner Mitglieder gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Er setzt sich auf Landes- und Kommunalebene 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.