

April 2026

## **FORDERUNGSPAPIER**

### **Status Quo der Bau- und Wohnungswirtschaft**

Der Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg steckt in einer tiefgreifenden strukturellen Krise. Der jährliche Zubau konnte in den vergangenen Jahren nie den Bedarf decken. Das PESTEL-Institut kommt für 2025 auf ein Defizit von 192.000 Wohnungen und konstatiert in 41 von 44 baden-württembergischen Stadt- und Landkreisen einen spürbaren Wohnraummangel – vor allem im Bereich bezahlbarer Mieten zwischen 8 und 10 Euro je Quadratmeter. Das Defizit entspricht dem Wohnungsbau von rund vier Jahren.

### **Fertigstellungen weiterhin im Sinkflug**

2024 wurden 36.379 Wohnungen (sowohl im Neubau als auch im Bestand) fertiggestellt, ein Rückgang von 16 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden reduzierte sich gegenüber dem Jahr 2023 um 24 %. Über die Legislatur sind die Zahlen noch eindeutiger: 2021 wurden 54.557 Wohnungen genehmigt, 2024 war es nur noch 20.550. Der Rückstand vergrößert sich in den kommenden Jahren noch, wenn nicht entschieden gegengesteuert wird.

### **Problem für die Fachkräftegewinnung**

Die viel zu niedrige Bautätigkeit, insbesondere aufgrund der ungünstigeren Finanzierungsbedingungen und gestiegenen Baukosten, verschärft die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Dieser Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist aber längst nicht mehr nur ein soziales Problem, sondern bremst den Wirtschaftsstandort Baden-Württemberg in seiner Entwicklung. Hohe Mieten und fehlender Wohnraum erschweren es Unternehmen, Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten – insbesondere in den Ballungsräumen. Für Auszubildende, junge Familien und Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen wird der Zugang zum Arbeitsmarkt im Land zunehmend zur Wohnungsfrage. Beschäftigte müssen immer weitere Wege pendeln oder weichen auf andere Regionen aus, was den Fachkräftemangel verschärft, Lohn- und Standortkosten erhöht und Investitionsentscheidungen negativ beeinflusst.

### **Sinkende Bruttowertschöpfung**

So ist das baden-württembergische Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr gesunken und lag noch unter dem bundesweiten Durchschnitt (-0,2 %). Die wirtschaftliche Entwicklung fiel in den einzelnen Branchen unterschiedlich aus: Im Verarbeitenden Gewerbe, in dem knapp ein Drittel der gesamten Bruttowertschöpfung Baden-Württembergs erwirtschaftet wird, sank die reale Wirtschaftsleistung im Vorjahresvergleich um 2,0 %. Mit einem Minus von 5,5 % verzeichnete das Baugewerbe den stärksten Rückgang im Branchenvergleich und schrumpfte damit das vierte Jahr in Folge. Mit einer Bruttowertschöpfung von knapp 5 % ist die Bauwirtschaft einer der wichtigsten Branchen im Land.

Mit diesem Positionspapier zeigt die Aktionsgemeinschaft „Impulse für den Wohnungsbau in Baden-Württemberg“ auf, welche politischen und finanziellen Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, damit wieder ausreichend, qualitätsvoller und vor allem bezahlbarer Wohnraum entsteht – als Grundlage für sozialen Zusammenhalt und die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Baden-Württemberg.

## UNSERE FORDERUNGEN

### ■ **3,5 % Grunderwerbssteuer – keine Grunderwerbssteuer bei Ersterwerb und Eigennutzung!**

Durch die Senkung der Grunderwerbssteuer auf 3,5 % kann das Land einen weiteren erheblichen Beitrag zur Reduzierung der Baunebenkosten leisten. Dies sollte zumindest temporär in Erwägung gezogen werden, bis die Baugenehmigungszahlen den Bedarf an neuem Wohnraum decken. Wird Boden für die Eigennutzung erworben, sollte die Grunderwerbssteuer ganz entfallen. Dies stärkt die Eigentumsbildung und die private Altersvorsorge. Der Anteil der Haushalte, die im Jahr 2022 im Eigentum wohnten ist auf 50,6 % gesunken, 2011 waren es noch 52,1 %. Die Abschaffung der Grunderwerbssteuer ist auch für den geförderten Wohnungsbau sinnvoll. Landes- oder kommunaleigener Boden sollte vorrangig in Erbpacht für den Wohnungsbau vergeben werden.

### ■ **Eins zu eins Kofinanzierung der Bundesmittel ab 2026**

Im vergangenen Jahr hat das Land durch die Steigerung der Mittel in der Landeswohnraumförderung ein erkennbares Zeichen gesetzt, die Bekämpfung des Wohnraummangels ernst zu nehmen. Dass die Fördermittel dennoch in der ersten Jahreshälfte ausgeschöpft waren, zeigt, dass das Ziel, jeden Euro, den der Bund bereitstellt durch einen Euro im Landeshaushalt zu ergänzen, weiterverfolgt werden muss. Entsprechend ist die künftige Landesregierung angehalten, die Mittel in der Landeswohnraumförderung weiter aufzustocken.

### ■ **Förderprogramme effizient und wirkungsvoller ausgestalten**

In einer Zeit der angespannten Haushaltslage ist die Wirksamkeit der Förderkulissen einer kritischen Begutachtung zu unterziehen. Vom Land beigesteuerte Mittel sollten dort eingesetzt werden, wo sie maximale Wirkung entfalten. Hierfür könnten neben einer bedarfsgerechten Eigentumsförderung, Quartierslösungen und der Mehrgeschosswohnungsbau stärker in den Fokus der Förderung rücken, da dort Wohnen und zukunftsfeste Nahversorgung verknüpft werden und in dichten Bebauungen über 90 % der Wohneinheiten entstehen.

### ■ **Baden-Württemberg-Standard für das Bauen und Sanieren**

Jüngste Studienergebnisse aus dem Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ zeigen, dass es unwirtschaftlich ist, die energetische Sanierung im Bestand an Neubaustandards zu orientieren. Höhere Effizienzhausstandards führen zudem nicht zu mehr Energieeffizienz. Das Land sollte deshalb seine Vorreiterrolle beim Bauen im Bestand ausbauen und mit den Expertinnen und Experten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der Wissenschaft einen Baden-Württemberg-Standard für die Bestandssanierung erarbeiten, der Kosteneffizienz und Energieeinsparung volkswirtschaftlich am sinnvollsten vereint. Dies ist ein wichtiger Schlüssel um Baukosten zu senken und im Bestand das Wohnungsdefizit zu reduzieren.

**DIESES PAPIER WIRD VON DEN FOLGENDEN PARTNERN DER AKTION  
"IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BADEN-WÜRTTEMBERG" GEZEICHNET:**

**IMPULSE FÜR DEN  
WOHNUNGSBAU  
BADEN-WÜRTTEMBERG**

Jochen Bayer  
Sprecher Aktionsgemeinschaft Impulse für den  
Wohnungsbau Baden-Württemberg

**Arbeitsgemeinschaft  
Baden-Württembergischer  
Bausparkassen**

Stefan Siebert  
Vorsitzender Arbeitsgemeinschaft  
Baden-Württembergischer Bausparkassen

**Architektenkammer  
Baden-Württemberg**

Markus Müller  
Präsident Architektenkammer  
Baden-Württemberg

**BAUWIRTSCHAFT  
Baden-Württemberg e.V.**

Markus Böll  
Präsident Bauwirtschaft  
Baden-Württemberg e. V.

**Bundesverband  
KALKSANDSTEIN  
Industrie e.V.**

Roland Meißner  
Geschäftsführer Bundesverband  
Kalksandsteinindustrie e. V.

**LB**

**Bundesverband  
Leichtbeton e.V.**

Dr. Thomas Kranzler  
Geschäftsführer Bundesverband  
Leichtbeton e. V.

**DGfM**  
Deutsche Gesellschaft für  
Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.

Dr. Hannes Zapf  
Vorsitzender Deutsche Gesellschaft für  
Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V.

**DGB** Deutscher  
Gewerkschaftsbund  
Baden-Württemberg

Maren Diebel-Ebers  
Stellv. Vorsitzende Deutscher  
Gewerkschaftsbund Baden-Württemberg

**DMB**  
Deutscher Mieterbund  
Baden-Württemberg

Rolf Gaßmann  
Vorsitzender Deutscher Mieterbund  
Baden-Württemberg

**Fachverband  
Beton- und Fertigteilewerke  
Baden-Württemberg e.V.**

Friedrich Gebhart  
Präsident Fachverband Beton- und  
Fertigteilewerke Baden-Württemberg e. V.

**Fachverband  
Elektro- und Informationstechnik  
Baden-Württemberg**

Thomas Bürkle  
Präsident Fachverband Elektro- und  
Informationstechnik Baden-Württemberg

**Fachverband  
Sanitär-Heizung-Klima  
Baden-Württemberg**

Stefan Menrath  
Vorsitzender Fachverband Sanitär-Heizung-Klima  
Baden-Württemberg

**Fachverband der Stuckateure im  
BRANCHENZENTRUM  
AUSBAU UND FASSADE**

Rainer König  
Vorsitzender Fachverband der Stuckateure im  
Branchenzentrum Ausbau und Fassade

**HANDWERKBW**

Rainer Reichhold  
Präsident HANDWERKBW  
Baden-Württembergischer  
Handwerktag e. V.

**HOLZBAU  
BADEN-WÜRTTEMBERG**

Gerd Renz  
Präsident  
Holzbau Baden-Württemberg

**iste**

Industrieverband Steine und Erden  
Baden-Württemberg e.V.

Oliver Mohr  
Präsident Industrieverband Steine und  
Erden Baden-Württemberg e. V.

**Beton**

Ulrich Nolting  
Geschäftsführer  
InformationsZentrum Beton

**INGEBW**

Ingenieurkammer Baden-Württemberg  
voranbringen - vernetzen - versorgen

Ingenieurkammer Baden-Württemberg  
Präsident Prof. Dr. Stephan Engelsmann

**KS Süd e.V.  
KALKSANDSTEIN  
www.ks-sued.de**

Jochen Bayer  
Vorstand Kalksandstein Süd e. V.

**Landesinnungsverband  
des Dachdeckerhandwerks  
Baden-Württemberg**

Karl-Heinz Krawczyk  
Innungsmeister Landesinnungsverband des  
Dachdeckerhandwerks Baden-Württemberg

**BFW**

Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg

RA Gerald Lipka  
Geschäftsführer BFW Landesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg e. V.

**vbw**  
Die Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg

Peter Bresinski  
Präsident Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

**Ihre Experten für  
Gärten & Landschaft**

**Martin Joos**

Martin Joos  
Vorstandsvorsitzender Verband Garten-,  
Landschafts- und Sportplatzbau  
Baden-Württemberg e. V.

**KOWO|BW**  
VEREINIGUNG  
BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER  
KOMMUNALER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dr. Frank Pinsler  
Vorsitzender Vereinigung  
baden-württembergischer  
kommunaler Wohnungsunternehmen