

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 zukunftssteife 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

Jochen Bayer
Sprecher Aktionsgemeinschaft Impulse für den
Wohnungsbau Baden-Württemberg



Stefan Siebert

Stefan Siebert
Vorsitzender Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer Bausparkassen



**Architektenkammer
Baden-Württemberg**

Markus Müller

Markus Müller
Präsident Architektenkammer
Baden-Württemberg



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

Markus Böll

Markus Böll
Präsident Bauwirtschaft
Baden-Württemberg e. V.

**Bundesverband
KALKSANDSTEIN
Industrie e.V.**

Roland Meißner

Roland Meißner
Geschäftsführer Bundesverband
Kalksandsteinindustrie e. V.



**Bundesverband
Leichtbeton e.V.**

Dr. Thomas Kranzler

Dr. Thomas Kranzler
Geschäftsführer Bundesverband
Leichtbeton e. V.



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

Dr. Hannes Zapf

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



**Deutscher
Gewerkschaftsbund
Baden-Württemberg**

Maren Diebel-Ebers

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



**Deutscher Mieterbund
Baden-Württemberg**

Rolf Gaßmann

Rolf Gaßmann
Vorsitzender Deutscher Mieterbund
Baden-Württemberg



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

Friedrich Gebhart

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



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

Thomas Bürkle

Thomas Bürkle
Präsident Fachverband Elektro- und
Informationstechnik Baden-Württemberg



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

Stefan Menrath

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



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

Rainer König

Rainer König
Vorsitzender Fachverband der Stuckateure im
Branchenzentrum Ausbau und Fassade



HANDWERK BW

Rainer Reichhold

Rainer Reichhold
Präsident HANDWERK BW
Baden-Württembergischer
Handwerktag e. V.

**HOLZBAU
BADEN-WÜRTTEMBERG**

Gerd Renz

Gerd Renz
Präsident
Holzbau Baden-Württemberg



**iste
Industrieverband Steine und Erden
Baden-Württemberg e.V.**

Oliver Mohr

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



Beton

Ulrich Nolting

Ulrich Nolting
Geschäftsführer
InformationsZentrum Beton



**INGEBW
Ingenieurkammer Baden-Württemberg
voranbringen - vernetzen - versorgen**

Stephan Engelsmann

Ingenieurkammer Baden-Württemberg
Präsident Prof. Dr. Stephan Engelsmann

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

Jochen Bayer

Jochen Bayer
Vorstand Kalksandstein Süd e. V.



**Landesinnungsverband
des Dachdeckerhandwerks
Baden-Württemberg**

Karl-Heinz Krawczyk

Karl-Heinz Krawczyk
Innungsmeister Landesinnungsverband des
Dachdeckerhandwerks Baden-Württemberg



**BFW
Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg**

RA Gerald Lipka

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



**vbw
Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg**

Peter Bresinski

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



**BzG
Baden-Württembergischer
Garten- und Landschaftsbauverband**

Martin Joos

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



Dr. Frank Pinsler

Dr. Frank Pinsler
Vorsitzender Vereinigung
baden-württembergischer
kommunaler Wohnungsunternehmen