



Netzwerk gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen Baden-Württemberg

Offener Brief

**an die Verhandelnden einer Koalition in Baden-Württemberg,
an die Mitglieder des Landtages von Baden-Württemberg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Architektenkammer über Gewerkschaften und Mieterbund, von Wohlfahrtsverbänden bis zu gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und Bauwirtschaft: die Liste derer die sich in Baden-Württemberg für eine stärkere Förderung des Sozialen Wohnungsbaus einsetzen, ist lang.

Der Landesvorsitzende des Deutschen Mieterbundes, Rolf Gaßmann, begrüßte anlässlich der Haushaltsberatungen 2025/2026 zwar die geplante Erhöhung der Fördermittel für die Soziale Wohnraumförderung als Schritt in die richtige Richtung, stellte jedoch unmissverständlich klar:

„Der Schritt ist deutlich zu kurz. Wenn das Wohnraumförderprogramm 2024 mit einem Volumen von 580 Millionen Euro bereits im Januar ausgeschöpft war, werden 750 Millionen Euro für das Jahr 2025 nicht ausreichen.“

Markus Müller, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, betonte bereits im Oktober 2023: „Wir brauchen dringend zinsfreie und zinsermäßigte Darlehen, die sozialen Projekten zu einer ‚schwarzen Null‘ verhelfen. Ohne zielgenaue Unterstützung dieses preissensiblen Segments wird sich der Fehlbedarf an bezahlbaren Wohnungen weiter vergrößern.“

Diese Einschätzungen werden durch aktuelle Zahlen bestätigt.

Nach Berechnungen des Pestel-Instituts¹ fehlten Ende 2024 bundesweit rund 1,4 Millionen Wohnungen. Pestel-Chefökonom Matthias Günther stellte dazu im Januar in Berlin fest, dass eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarktes in den kommenden Jahren nicht in Sicht ist.

Für Baden-Württemberg ergibt sich ein besonders gravierendes Bild: Bereits heute fehlen rund 196.000 Wohnungen. Bis 2030 werden im Südwesten bis zu 362.000 zusätzliche Wohnungen benötigt – das entspricht einem jährlichen Bedarf von über 60.000 neuen Wohnungen.²

Gleichzeitig verschärft sich die soziale Schieflage: Junge Familien leben in zu kleinen Wohnungen, weil größere unbezahlbar sind. Ältere Menschen bleiben in

¹ <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/studien/pestel-institut-sozialer-wohn-monitor-2026/>

² <https://staatsanzeiger.de/nachrichten/politik-und-verwaltung/studie-in-baden-wuerttemberg-fehlen-196-000-wohnungen>

zu großen Wohnungen, weil bezahlbare Alternativen fehlen. Für immer mehr Menschen wird Wohnen zur existenziellen Belastung.

Deshalb braucht es dringend eine konsequente Neuausrichtung der Förderpolitik:

1. Öffentliche Mittel gezielt für gemeinwohlorientierte Akteure einsetzen

Die vorhandenen finanziellen Mittel müssen deutlich stärker in nicht profitorientierte Wohnformen fließen. Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Projekte wie das Mietshäuser Syndikat sichern dauerhaft bezahlbaren Wohnraum, weil sie Immobilien dem spekulativen Markt entziehen. Diese Strukturen sind kein Nischenmodell – sie sind ein zentraler Teil der Lösung.

2. Prioritäten neu setzen: weg von der Eigenheimförderung, hin zum bezahlbaren Mietwohnraum

Die Förderung von Eigenheimen bindet erhebliche Mittel, ohne den Mietwohnungsmarkt spürbar zu entlasten. Öffentliche Gelder müssen dort eingesetzt werden, wo sie die größte soziale Wirkung entfalten.

3. Landesmittel für sozialen Mietwohnungsbau deutlich erhöhen

Das Land muss mindestens in vergleichbarer Größenordnung wie der Bund – besser darüber hinaus – in den sozialen Wohnungsbau investieren. Andernfalls bleibt der Neubau dauerhaft hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück.

4. Tragfähige Finanzierungsbedingungen für neue Initiativen schaffen

Neugegründete Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Wohnprojekte benötigen verlässliche, transparente Finanzierungsstrukturen. Neben Zuschüssen sind insbesondere zinsgünstige Darlehen entscheidend. Eine Förderung, die sich einseitig auf Zuschüsse stützt, erhöht den notwendigen Eigenkapitalanteil und erschwert die Umsetzung erheblich. Darlehen hingegen fließen zurück und können erneut eingesetzt werden. Sie sind ein nachhaltiges und haushaltspolitisch sinnvolles Instrument öffentlicher Förderung. Langwierige Verfahrenszeiten und unklare Auszahlungszeitpunkte für die Soziale Wohnraumförderung machen teure Zwischenfinanzierungen notwendig, die für gemeinwohlorientierte Projekte nur schwer zu realisieren sind.

5. Umzugshilfen Eine starke Förderung von Umzügen von zu großen in kleinere Wohnungen kann den Bedarf an Neubauten und damit Flächenfraß erheblich senken.

Wir appellieren dringend an Sie, die Regierungsbildung zu nutzen, um eine zukunftsfähige und nachhaltige Wohnungspolitik auf den Weg zu bringen – eine Politik, die soziale Gerechtigkeit stärkt, langfristige Perspektiven schafft und Wohnen als Grundrecht ernst nimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Netzwerk gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen Baden-Württemberg
Kontakt: Bauverein „Wem gehört die Stadt“ Freiburg, Helma Haselberger, Regina Maier

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:
+49 151 556 441 90 Helma Haselberger
+49 157 504 097 36 Regina Maier