



Fachtagung 21.11.2025 mit  
Ausstellungseröffnung

# Wohnen für Alle!

bezahlbar, bedarfsgerecht,  
klimagerecht

**Herausgeber:**

DGB Baden-Württemberg  
Willi-Bleicher-Straße 20,  
70174 Stuttgart  
[www.bw.dgb.de](http://www.bw.dgb.de)

Friedrich-Ebert-Stiftung e.V. –  
Landesbüro Baden-Württemberg  
Werastraße 24  
70182 Stuttgart  
<https://www.fes.de/landesbuero-bawue>

Verantwortlich: Kai Burmeister (Vorsitzender DGB Baden-Württemberg),  
Maren Diebel-Ebers (stellvertretende Vorsitzende DGB Baden-Württemberg), Nicola Roth (Referentin Landesbüro Baden-Württemberg der Friedrich-Ebert-Stiftung)  
Erarbeitet von: Nele Hartmann (DGB Baden-Württemberg)  
Redaktion: Jana Theis (Pressesprecherin DGB Baden-Württemberg)  
Layout: Luca Di Muzio (Kampagnenmanager DGB Baden-Württemberg)  
Druck: Druckerei visityou GmbH

# Inhalt

<b>Wohnraum als Herausforderung .....</b>	<b>3</b>
Neue Lebensabschnitte bedeuten besondere Belastung .....	4
Keine Chancengleichheit auf dem Wohnungsmarkt .....	5
<b>Visionen.....</b>	<b>7</b>
Wohnen ist bezahlbar .....	7
Wohnen ist zugänglich.....	8
Wohnen ist anpassbar und bedarfsgerecht .....	9
Wohnen ist umweltschonend.....	10
Wohnen ist kein Preistreiber.....	11
<b>Fazit.....</b>	<b>12</b>
<b>So gelingt Wohnen für alle .....</b>	<b>13</b>

# (K)eine passende Wohnung?

## Wohnraum als Herausforderung

„Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum“, so ist es festgehalten als Teil des Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard in Artikel 11 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte. Darüber hinaus ist Wohnen ein Grundbedürfnis, das für alle Einkommensschichten bezahlbar und verfügbar sein sollte. Angemessenen Wohnraum zu finden, ist für Viele herausfordernd und mündet bereits in sozialen Verteilungsfragen.

Eine aktuelle Studie des Pestel Instituts ergab, dass in Baden-Württemberg rund 192 000 Wohnungen fehlen, gleichzeitig ist der Anteil der fertiggestellten Wohnungen um 16 % gesunken. In 41 der 44 Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg herrscht ein massiver Wohnungsmangel – insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnens (8 € - 10 € pro m<sup>2</sup>).

Gleichzeitig sinkt die Zahl der Sozialwohnungen im Land weiter: Zuletzt waren es rund 42 % weniger als zuvor.<sup>1</sup> Angesichts rückläufiger Baugenehmigungen ist absehbar, dass sich dieser Mangel in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird.<sup>2</sup>

Bundesweit sind die Mieten stärker gestiegen als die Löhne. 2022 mussten rund 1,5 Millionen Miethaushalte 50 % ihres Nettoeinkommens für Miete aufwenden, weitere 1,6 Millionen zahlen zwischen

40 % und 50 %. Das liegt weit über der als vertretbar geltenden Belastungsquote von 30 %.

Diese Entwicklung zeigt sich auch in Stuttgart. Forschungsergebnisse der Hans-Böckler-Stiftung belegen, dass rund 14 % der Mieter\*innen dort bis zu 30 % ihres Nettoeinkommens für die Miete aufbringen (Abbildung 1).

Mietbelastungsquoten anteilig der Einwohner in Stuttgart

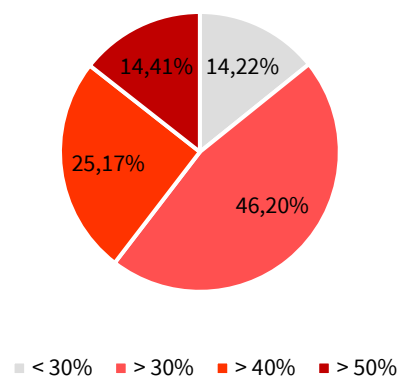


Abbildung 1: Mietbelastungsquoten Stuttgart<sup>3</sup>

Um steigenden Mieten entgegenzuwirken, existiert seit 10 Jahren die Mietpreisbremse. In Baden-Württemberg wurde sie kürzlich bis Ende 2025 verlängert und soll darüber hinaus weitere vier Jahre bestehen. Die Zahl der betroffenen Kommunen steigt von bisher 89 auf 130. Dennoch sinkt der Anteil der Bevölkerung, der von der Mietpreisbremse geschützt wird von 36 % auf 33 %. Einige Städte – wie Konstanz und Mannheim – sollen trotz angespannter Wohnungslage künftig nicht mehr unter die Mietpreisbremse fallen. Dies zeigt, dass die Bewertungskriterien eine sozialere Ausrichtung benötigen, sodass sie die Lebensrealität der Mieter\*innen widerspiegeln und sie vor explodierenden Mieten schützen. Zudem weist die

<sup>1</sup> Datenbasis: Bis 2013 Bundesstatistik nach Angaben der Länder, basierend auf den Angaben der Gemeinden. Zeitraum 2006 bis 2022

<sup>2</sup> ARD-aktuell/tagesschau.de (2025): In fast allen Landkreisen in BW fehlen Wohnungen. Online verfügbar unter: <https://www.tagesschau.de/inland/regional/badenwuerttemberg/swr-in-fast-allen-landkreisen-in-bw-fehlen-wohnungen-100.html> (zuletzt abgerufen am: 04.11.2025).

<sup>3</sup> Holm, Andrej; Regnault, Valentin; Sprengholz, Maximilian; Stephan, Meret (2021). Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten. Nummer 222. Online verfügbar unter: [https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync\\_id=HBS-008072](https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008072) (zuletzt abgerufen am: 13.10.2025).



Mietpreisbremse erhebliche Schlupflöcher auf: Sie greift etwa nicht bei umfassend saniertem Wohnraum oder befristeten Mietverhältnissen.

Diese Entwicklungen verschärfen die Lage der Menschen erheblich. Besonders Arbeitnehmer\*innen der unteren und mittleren Einkommensgruppen sind zunehmend von hoher Mietbelastung betroffen. In bestimmten Lebensphasen kann die Suche nach passendem Wohnraum zu einer regelrechten Mammutaufgabe werden.

## Neue Lebensabschnitte bedeuten besondere Belastung

Ein neuer Lebensabschnitt ist oft mit der herausfordernden Suche nach bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum verbunden. Das gilt für alle Altersgruppen und alle sozialen Schichten.

### **Familiengründung: Mehr Platz, weniger Optionen**

Besonders deutlich wird dies bei einer Familiengründung: Wenn aus Paaren Eltern werden, steigt der Bedarf an größerem Wohnraum. Doch genau diese Wohnungen sind in vielen Städten kaum verfügbar oder für Durchschnittseinkommen unbezahlbar. Viele Familien müssen daher länger in zu kleinen Wohnungen leben oder in periphere Regionen ausweichen, was die Vereinbarkeit von Familie und Beruf durch zusätzlich lange Wege erschwert.

### **Trennung und Scheidung: Doppelte Haushalte, doppelte Hürden**

Auch Trennung und Scheidung stellen Betroffene vor erhebliche Probleme. Plötzlich werden zwei Haushalte benötigt – häufig zu einer Zeit

emotionaler und finanzieller Belastung. Passender Wohnraum ist aber selbst für Einzelpersonen in vielen Regionen schwer zu finden. Dies führt nicht selten zu prekären Übergangslösungen, langen Pendelwegen oder sogar zum Verbleib in belastenden Wohnsituationen.

### **Junge Menschen: Ausbildung hängt vom Wohnraum ab**

Auch junge Menschen stehen vor großen Herausforderungen: Im Schnitt sind 64 % der Student\*innen durch Wohnkosten überlastet, bei Auszubildenden sind es 37 %.<sup>4</sup> Ob eine Ausbildung überhaupt begonnen werden kann, hängt daher oft auch davon ab, ob geeigneter und bezahlbarer Wohnraum verfügbar ist. Mit Blick auf den zunehmenden Fachkräftemangel ist diese Entwicklung besonders problematisch, denn fehlender Wohnraum darf nicht darüber entscheiden, ob Menschen sich ausbilden lassen oder ihren Beruf ausüben können.

### **Ältere Menschen: Unangemessener Wohnraum und Barrieren**

Seniorenhaushalte verfügen hingegen häufig über mehr Wohnraum als benötigt, doch oft ist er nicht barrierefrei. Stufenlose Zugänge, breite Türen oder altersgerechte Sanitäreinrichtungen fehlen in vielen Wohnungen. Eine Studie des Pestel Instituts (2023) zeigt, dass 2,2 Millionen altersgerechte Wohnungen fehlen – eine Zahl, die bis 2040 auf 3,3 Millionen steigen könnte. Ältere Menschen wohnen daher oft isoliert oder in Häusern, die den Anforderungen des altersgerechten Wohnens nicht entsprechen.

### **Menschen mit Behinderung: Bedarf an barrierefreiem Wohnraum**

Für Menschen mit Behinderung ist die Situation besonders kritisch. Barrierefreie oder barrierearme Wohnungen sind kaum verfügbar. Der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln,

---

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025). Studierendenhaushalte geben im Schnitt 53% des Einkommens für Wohnkosten aus. (Pressemitteilung Nr. N045). Online verfügbar unter:

[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/08/PD25\\_N045\\_63.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/08/PD25_N045_63.html) (zuletzt abgerufen am: 13.10.2025).

Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung wird dadurch erschwert. Fehlende Anpassungen in bestehenden Wohnungen verhindern nicht nur Selbstständigkeit, sondern erhöhen auch das Risiko sozialer Isolation. Gleichzeitig fehlen Unterstützungsangebote, die den Umzug in passende Wohnungen erleichtern könnten.

### **Wohnraumpotenziale bleiben ungenutzt**

Eine Befragung des BMBF (Bundesministerium für Bildung und Forschung) im Rahmen des Projekts „LebensRäume“ im Kreis Steinfurt zeigt, dass rund die Hälfte der Wohneigentümer\*innen ihr Haus als zu groß empfindet und ungenutzte Räume vorhanden sind. Viele wären bereit umzuziehen, entscheiden sich jedoch wegen emotionaler Bindung, hoher Umzugskosten oder steigender Mieten dagegen.<sup>5</sup> Dies betrifft insbesondere ältere Menschen, deren Wohnraum häufig zu groß, nicht barrierefrei oder schwer zu unterhalten ist.

## **Keine Chancengleichheit auf dem Wohnungsmarkt**

### **Diskriminierung**

Warum bestimmt meine Herkunft meinen Mietpreis?

Ausländer\*innen zahlen in Deutschland bei gleicher Wohndauer häufig höhere Mieten, obwohl sie, im Vergleich zu Deutschen, in kleineren Wohnungen leben. Im Durchschnitt stehen Ausländer\*innen 85,7 m<sup>2</sup> zur Verfügung, während Deutsche im Schnitt 109,6 m<sup>2</sup> bewohnen. Sowohl in Großstädten als auch in kleineren Gemeinden müssen Ausländer\*innen höhere Quadratmetermieten zahlen.

Mietpreisunterschiede für Ausländer\*innen liegen je nach Lage zwischen 6,6 % und 10,6 %<sup>6</sup>

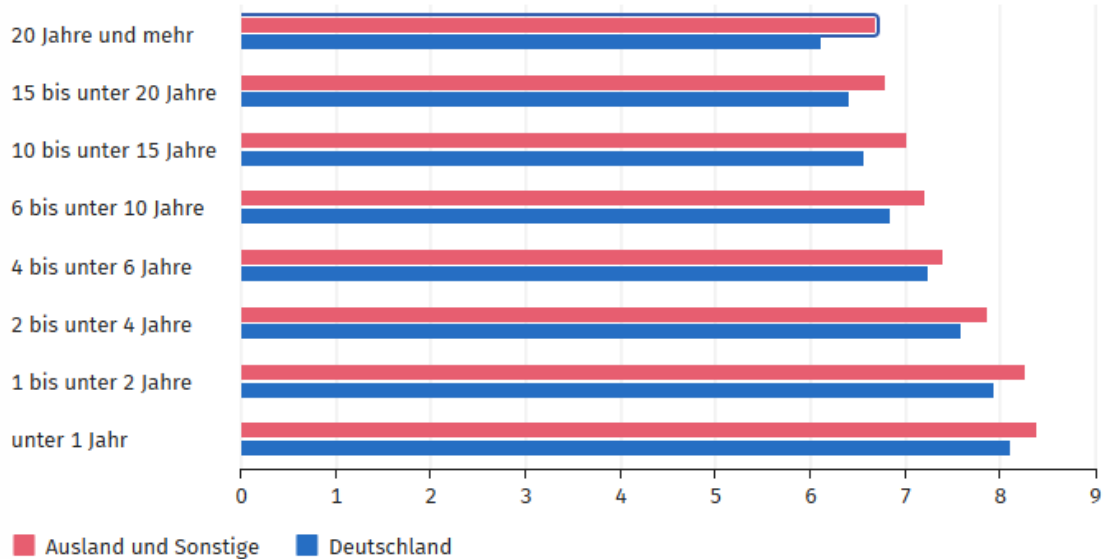
---

<sup>5</sup> Brischke, Arvid-Lars (2018): EmptyNest. Bedarfsorientierte Anpassung der Wohnflächen. In: GEB (10), S. 14–19.

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025a). Ausländerinnen und Ausländer zahlen eine um 9,5% höhere Miete pro Quadratmeter als

Deutsche, Pressemitteilung Nr. N026 21. Mai 2025. Online verfügbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/05/PD25\\_N026\\_12.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/05/PD25_N026_12.html) (zuletzt abgerufen am: 16.10.2025).

**Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Wohndauer und Staatsangehörigkeit**  
in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche



Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Abbildung 2: Mietunterschiede Ausländer\*innen und Deutsche

## Die besondere Belastung der Frau

Frauen haben unter bestimmten Umständen schlechtere Chancen auf dem Wohnungsmarkt – dies zeigt sich besonders bei Familien in Trennung. Alleinerziehende verfügen im Durchschnitt über 25 % weniger Haushaltsnettoeinkommen als andere Familien. In 88 % der Fälle sind es Frauen, die alleinerziehend sind. Alleinerziehende Frauen arbeiten in Teilzeit oder gar nicht, wodurch ihnen weniger Einkommen zur Verfügung steht. Dies

führt zu einer höheren Mietbelastung und erklärt auch, warum alleinerziehende Frauen meist weniger Wohnfläche haben als Männer – obwohl die Kinder häufig bei ihnen leben. Langfristig wirkt sich die geringere oder fehlende Erwerbstätigkeit auch auf andere Bereiche aus, etwa bei der Altersvorsorge.<sup>7</sup> Frauen sind dadurch stärker von Altersarmut bedroht und haben weniger finanzielle Spielräume bei der Wohnungssuche.

<sup>7</sup> Holm, Andrej; Regnault, Valentin; Sprengholz, Maximilian; Stephan, Meret (2021). Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten. Nummer 222. Online verfügbar unter:

[https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync\\_id=HBS-008072](https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008072)  
(zuletzt abgerufen am: 13.10.2025).

# Eine passende Wohnung!

## Visionen

### Wohnen ist bezahlbar

Wohnen ist dann bezahlbar, wenn maximal ein Viertel des Nettoeinkommens für die Miete aufgewendet werden muss.

#### Wie kann das gelingen?

- durch die Bereitstellung von Wohnraum mit Sozialbindung und moderaten Mieten
- durch das Verschärfen und Entfristen der Mietpreisbremse
- durch die Einführung eines zeitlich befristeten Mietenstopps
- durch den Ausbau des Förderprogramms „Junges Wohnen“
- durch die Vergabe von Fördermitteln nach sozialen Kriterien und Priorisierung des Geschosswohnungsbaus

#### Was braucht es dazu?

Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es eine deutliche Stärkung öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften und gemeinwohlorientierter Akteure am Wohnungsmarkt, wie Wohnungsgenossenschaften.

Auch dem stetigen Anstieg der Mieten muss die Politik etwas entgegensetzen. Möglich wären ein temporärer Mietenstopp, eine Kappung der Mieterhöhungen und ein Ausbau der Mietpreisbremse. Zudem muss der Mietspiegel gestärkt werden, indem ein längerer Bemessungszeitraum zugrunde gelegt wird.

Ein richtiger und wichtiger Schritt, um Student\*innen und Auszubildende zu unterstützen, ist das vom Bundesministerium für Wohnen, Bauwesen und Stadtentwicklung eingesetzte

Förderprogramm „Junges Wohnen“. Die Förderung sollte zu gleichen Teilen in Wohnraum für Studierende und Auszubildende investiert werden.

Für Arbeitnehmer\*innen sollte bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, indem Unternehmen in Mitarbeiterwohnungen investieren, die im Sinne der Wohnungsgemeinnützigkeit geführt werden. Die soziale Gerechtigkeit bezüglich solcher Wohnungen muss durch Mitbestimmung der Betriebsräte zu Mieterhöhungen, Belegungen oder dem Verkauf von Wohnungsbeständen langfristig gesichert werden.

Gemeinnütziger Wohnungsbau muss durch Investitionszulagen unterstützt werden.

Der Fördertopf für den sozialen Wohnungsbau muss, zusätzlich zu den Bundesmitteln, vom Land paritätisch aufgestockt und an sozial-ökologische Kriterien gekoppelt werden.

Vor allem müssen Haushalte und Familien mit mittleren Einkommen mitbedacht werden. Es braucht bezahlbaren Wohnraum für diejenigen, deren Einkommen unter dem durchschnittlichen Landeswert liegt, aber oberhalb der Grenze für einen Wohnberechtigungsschein.

#### Wie kann das aussehen?

Seit Oktober 2022 stellt das Azubi-Werk München bezahlbaren Wohnraum für Auszubildende zur Verfügung. In den Wohnheimen ist Mitbestimmung vorgesehen und die Wohnheimplatzvergabe findet über ein Losverfahren mit sozialen Kriterien statt.



(Azubiwerk München)

# Wohnen ist zugänglich

Alle Menschen haben unabhängig von Einkommen, Alter, Herkunft und besonderen Bedürfnissen Zugang zu Wohnungen.

## Wie kann das gelingen?

- durch Barrierearmut: „Design für alle“ mit einer Umgebung, die für möglichst alle Menschen ohne Anpassungen bewohnbar ist
- durch soziale Wohnraumförderung, die möglichst vielen Haushalten mit geringem Einkommen zugutekommt.

## Was braucht es dazu?

Auch hier können Großunternehmen motiviert werden, Wohnraum zu schaffen. Wenn Unternehmen ihren Angestellten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, kann sich das positiv auf deren Fachkräftegewinnung und -bindung auswirken.

Außerdem muss sich die Wohnungsbaupolitik ändern.

Wohnungsgemeinnützigkeit und öffentliche Wohnungsbaugesellschaften müssen gestärkt werden. Zudem wird mehr Sozialwohnraum benötigt. Das kann mit Hilfe kontinuierlicher Bindung erreicht werden, aber auch mit der Schaffung eines Sonderfonds „Sozialer Wohnungsbau“, sodass der Bedarf an sozialem Wohnraum langfristig gedeckt werden kann. Um die Bedarfslücke für barrierefreies Wohnen zu schließen, müssen jährlich rund 170 000 altersgerechte Wohnungen neu gebaut oder saniert werden.

## Wie kann das aussehen?

Im vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. als Fach- und Interessenverband der Wohnungswirtschaft, sind ca. 300 gemeinwohlorientierte Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisiert. Sie bauen modern, innovativ und ökologisch und vermieten für jeden Geldbeutel. Beispielsweise baute die „Wohnbau, Weil am Rhein“ gezielt Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen. Das FRIEDA Seniorenwohnen bietet neben Gemeinschaft und Versorgungssicherheit auch altersgerechtes, schwellenloses Wohnen, mit Aufzug und breiten Türen.

Für bedarfsorientiertes Wohnen setzt sich auch die Genossenschaft „gemeinsam27“ ein. Eine Initiative, die nicht nur bezahlbaren Wohnraum schaffen will, sondern durch ihre Wohnkonzepte auch sozialen Mehrwert in der Stadt Stuttgart schafft.



(FRIEDA)



(gemeinsam27)

# Wohnen ist anpassbar und bedarfsgerecht

Bei Veränderung der Lebenssituation sollte ein Wohnungswechsel möglich sein. Das schließt auch den Wechsel zwischen Miete und Eigentum mit ein und denkt vorrausschauendes Bauen mit.

## Wie kann das gelingen?

- durch Wohnungstauschbörsen, mit der Möglichkeit in bestehende Mietverhältnisse einzusteigen
- durch das Berücksichtigen von vielfältigen Wohnformen (von der Einzimmerwohnung bis hin zum Mehrgenerationenwohnen)

## Was braucht es dazu?

Baugrundstücke müssen vorrangig im Erbbau-recht und entsprechend sozialen und ökologi-schen Konzeptverfahren vergeben werden. Dazu braucht es ein kommunales Vorkaufsrecht.

## Wie kann das aussehen?

Ein gutes Beispiel für Mehrgenerationenwoh-nen ist das „GenerationenWohnen Zollberg“ (MGW) in Esslingen. Die Belegung wird be-wusst nach unterschiedlichen Altersgruppen vorgenommen, die sich wechselseitig im Alltag unterstützen.

Bezüglich Wohnungstauschbörsen lohnt sich ein Blick nach Freiburg. Die Stadt hat eine Plattform eingerichtet, auf der man Tauschan-gebote oder Gesuche einstellen kann. Wer be-reit ist, von einer größeren in eine kleinere Wohnung umzuziehen, erhält von der Stadt eine Umzugskostenpauschale in Höhe von 2000 €.



(GenerationenWohnen Zollberg)



(Wohnungstauschbörse Freiburg)

# Wohnen ist umweltschonend

Wohnen ist besonders umwelt- und ressourcenschonend, wenn Umbau und Nachverdichtung umgesetzt werden. Daher ist beides in Betracht zu ziehen. Um energetisch sanieren zu können, müssen Fördergelder bereitgestellt werden, die vor allem für Mehrfamilienhäuser und Menschen mit geringsten Einkommen zur Verfügung stehen. Es gilt allerdings zu betonen, dass Umbau und Nachverdichtung andere Vorhaben für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum nicht beeinflussen dürfen.

## Wie kann das gelingen?

- durch bessere staatliche Förderung für nachhaltige Neu- und Umbauprojekte, die nachhaltige und recyclebare Baustoffe sowie klimafreundliche Energieversorgung vorsehen
- durch vereinfachte und damit effiziente Bauweisen (Gebäudetyp E), sodass Wohnraum schneller, kostengünstiger aber auch ressourcenschonender entsteht. Weniger Vorschriften ermöglichen gleichzeitig schnellere Genehmigungen und niedrigere Baukosten
- durch Förderprogramme, die sich an ESG Kriterien<sup>8</sup> orientieren

## Was braucht es dazu?

Damit vermehrt die Motivation entsteht, nachhaltig und ressourcenschonend zu bauen, muss die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gestärkt werden. Außerdem müssen die Umlagen von Modernisierungskosten auf Mieter reduziert werden. Nur 3 % (statt der aktuell möglichen 8 %) der Modernisierungskosten sollten pro Jahr auf Mieter\*innen umgelegt werden können.

## Wie kann das aussehen?

Die Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG beispielsweise führt energetische Modernisierungen durch und stattet ihre Wohngebäude mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern aus.

Photovoltaik ist ebenfalls Bestandteil im Quartier Metzgergrün in Freiburg. Die geplanten Wohngebäude der Freiburger Stadtbau GmbH sehen hier ein ganzheitliches Energiekonzept (Energieeffizient, erneuerbare Energien und Energieeinsparung) vor. Außerdem wurde der PKW-Stellplatzschlüssel abgesenkt und mit einem Mobilitätskonzept ersetzt. Dessen Mittelpunkt bilden die Nutzung von Fahrrädern, Car-Sharing oder des ÖPNV.



(Mieter- und Bauverein Karlsruhe)



(Quartier Metzgergrün)

---

<sup>8</sup> ESG-Kriterien, sind Kriterien, die als Nachhaltigkeitsstandard zu Grunde gelegt werden können. Sie beziehen sich auf Aspekte aus

Umwelt, Soziales und Aufsichtsstrukturen. (siehe auch: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/esg-kriterien-120056>.)

# Wohnen ist kein Preistreiber

Boden muss bezahlbar bleiben. Dafür muss Bodenspekulation verhindert werden. Ansonsten bleibt Boden weiterhin ein Preistreiber. Dafür brauchen Kommunen starke Instrumente, mit denen sie Flächen erwerben können.

## Wie kann das gelingen?

- durch aktive Bodenpolitik
- Bodenbevorratung
- Weiterentwicklung des Grundstücksfonds

## Was braucht es dazu?

Ein Weg, um dies zu erreichen, ist die Einrichtung von Bodenfonds. So können kommunale Flächen von Grundstücksfonds aufgekauft, bevorratet und zu einem späteren Zeitpunkt von der Kommune entwickelt werden. Der Grundstücksfonds könnte den Boden gemeinnützigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften aber auch per Erbpacht zur Verfügung stellen. So könnte Bodenspekulationen und damit einher gehenden explodierenden Preisen entgegengewirkt werden.

## Wie kann das aussehen?

Ulm geht hier mit Bodenfonds und gutem Beispiel voran. Die Stadt kauft Grundstücke auf Vorrat. Da es Baurechte nur für Flächen im städtischen Besitz gibt, sind Privatisierungen von Preissteigerungen nicht möglich. Wenn Grundstücke nicht wie vorgesehen bebaut werden, behält sich die Stadt ein Rückkaufrecht vor. Grundstücksfonds werden auch von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Auftrag des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen verwaltet. Das Fondsvolumen umfasst 100 Millionen Euro, die genutzt werden können, um für Kommunen Grundstücke zu kaufen. Diese Form des Zwischenerwerbs dient dazu, Grundstücke für finanzschwache Kommunen zu bevorraten. In dieser Zeit (maximal 5 Jahre) können Kommunen den Erwerb des Grundstücks und die dortige Umsetzung von bezahlbarem Wohnen planen. Außerdem können Kommunen den Verkaufspreis mitgestalten, dessen Höhe auch vom Anteil an gemeinwohlorientierter Bebauung abhängt. Ob Kommunen den Grundstücksfonds nutzen können, ist abhängig von ihrer finanziellen Situation (Steuerkraftquote), Handlungsfähigkeit, und dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die Gemeinden Nellingen und Berghülen haben bereits Gebrauch vom Grundstücksfonds gemacht. In Nellingen beispielsweise wurde eine Fläche von 1,4 ha gekauft, auf der 50 Wohneinheiten geschaffen werden sollen.<sup>9</sup>



(Bodenpolitik in Ulm)



(Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH)

---

<sup>9</sup> Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (o.D.). Grundstücksfonds. Online verfügbar unter: <https://www.wohnraumoffensive-bw.de/grundstuecksfonds>. (zuletzt abgerufen am: 30.10.2025).



# Fazit

Wohnen ist ein Menschenrecht, eine soziale Frage, eine Verteilungsfrage und eine große Herausforderung. Es wird für Menschen immer schwieriger, geeigneten Wohnraum zu finden. Dieses Phänomen begleitet Menschen in allen Lebenslagen. Egal ob Arbeitnehmer\*innen, Student\*innen oder Auszubildende, alle stehen vor der Frage, ob sie geeigneten Wohnraum finden und ob sie diesen zahlen können. Besonders belastend kann die Situation für junge Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen oder Menschen mit Beeinträchtigung sein. Um die eigene Miete zu zahlen, müssen Menschen immer tiefer in die Tasche greifen. Vor allem der Mittelstand und Menschen mit niedrigsten Einkommen brauchen bezahlbaren Wohnraum. Dafür braucht es geeignete Instrumente. Unbedingt notwendig ist der Neubau von erschwinglichem Wohnraum, der sozial-ökologische Gesichtspunkte nicht außer Acht lässt. Außerdem braucht es Maßnahmen, um die immer weiter steigenden Mietpreise einzudämmen. Ohne diese Schritte kann das Wohnraumproblem nicht gelöst werden.

Es muss bezahlbarer Wohnraum geschaffen und den steigenden Mieten entgegengewirkt werden. Das sind die mit Abstand wichtigsten Stellschrauben. Darüber hinaus gibt es einige kreative und wirkungsvolle Ideen. Wohnungstauschbörsen, Mehrgenerationenwohnen oder gemeinnützige Wohngenossenschaften können eine ergänzende Antwort auf die Wohnungsfrage sein.

Es braucht bedarfsorientierte Politik, die die Ursachen des Wohnraummangels angeht, sodass Wohnen nicht zum Privileg wird.

# So gelingt Wohnen für alle

## Bodenpolitik

- Grundstücksfonds ausweiten und weiterentwickeln
- Vorkaufsrecht für Kommunen
- Vergabe von öffentlichen Baugrundstücken im Erbbaurecht

## Mietenpolitik

- Mietpreisbremse verschärfen und entfristen
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einschränken
- Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung begrenzen
- Zeitlich befristeter Mietenstopp

## Wohnungsbaupolitik

- Eine Baden-Württemberg-Milliarde für bezahlbares Wohnen
- Neubau von 15 000 Sozialwohnungen jährlich
- Ausbau des Förderprogramms „Junges Wohnen“





Deutscher  
Gewerkschaftsbund  
Baden-Württemberg



**BWGERECHT**

