



**Friedrich  
Ebert**   
**Stiftung**

*Blickwinkel BaWü*

# Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung als Schlüssel nachhaltiger Siedlungs- politik

Janis Schiffner, Dirk Emtmann, Daniel Thierauf,  
Lisa Maschke, Prof. Dr. Manfred Miosga

*Auch in Baden-Württemberg ist das Thema bedarfsgerechtes Wohnen zu einer zentralen Herausforderung geworden. Dabei stehen die Regionen, je nach Raumtyp, vor sehr unterschiedlichen Herausforderungen der Wohnraumversorgung. So sind Ballungsräume von akuter Wohnungsnot und steigenden Wohnraumkosten betroffen, die insbesondere einkommensschwache Haushalte zunehmend belasten. In ländlich-peripheren Räumen führt der demografische Wandel oft zu Leerständen und verwaisten Ortskernen. Doch diesen Entwicklungen können politische Handlungsstrategien entgegengesetzt werden, die nicht nur zu sozialeren, sondern auch klimafreundlicheren Bau- und Wohnkonzepten beitragen können. Dazu zählt etwa*

*die Stärkung der sozialen Wohnraumförderung sowie die Unterstützung gemeinnütziger Träger, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ländlich-periphere Räume sollten bei der Aufwertung von Ortskernen unterstützt werden, um bestehende Leerstände zu aktivieren und gleichwertige Lebensverhältnisse zu fördern. Durch sogenannte Mehrgewinnstrategien, die ökologische, soziale und ökonomische Ziele verbinden, könnten Flächen in mehrfacher Hinsicht effizienter genutzt werden. Durch die Einführung eines „Umbauturbos“ in Ergänzung zur Beschleunigung von Neubauten („Bauturbo“), könnte vorhandener Wohn- und Bürobestand bedarfsgerecht und klimaverträglich umgebaut werden. Wenn Wohnraum als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge verstanden wird und sich an Grundsätzen räumlicher und sozialer Gerechtigkeit orientiert, können Klimaschutz und bedarfsgerechtes Wohnen langfristig kombiniert werden.*

## 1. Einleitung

Wohnraum ist in Baden-Württemberg längst zu einer zentralen Zukunfts- und Gerechtigkeitsfrage geworden. Für weite Teile der Bevölkerung, insbesondere aber für einkommensschwächere oder sogar armutsgefährdete Haushalte, sind steigende Mietbelastungen und die wachsende Unsi-

cherheit, den eigenen Wohnraum halten zu können, zur alltäglichen Realität geworden. Ein Wohnungsmarkt, der die grundlegenden Bedarfe vieler Menschen seit vielen Jahren nicht mehr deckt, während gleichzeitig Bau- und Sanierungskosten weiter steigen, geförderter Wohnraum aus der Bindung fällt und kommunale Planungskompetenzen dereguliert werden, verfehlt jedoch seine soziale Funktion. Sei-

ne „Regeneration“ wird mittlerweile zu einer Generationenaufgabe.

Diese Entwicklung ist nicht nur Ausdruck eines kurzfristig angespannten Marktes, sondern einer langfristig gewachsenen, ungleichen räumlichen Verteilung von Wohnchancen. Während in den urbanen Zentren durch tolerierte oder sogar forcierte Konzentration von Arbeitsplätzen, Infrastrukturen und Leuchtturmprojekten – und damit schlussendlich Einwohnern – bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnraum fehlt, bleiben in ländlicheren Regionen bspw. durch Remanenzeffekte<sup>1</sup> vorhandene Potenziale vielfach ungenutzt (Eckelt et al. 2025). Diese räumliche Schiefelage verstärkt soziale Ungleichheiten und steht einer gleichwertigen Entwicklung der Lebensverhältnisse entgegen. Gleichzeitig werden die zahlreichen Herausforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bislang nicht genutzt, um sozial gerechte Lösungen voranzubringen. Stattdessen werden Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen über eine Modernisierungsumlage (auch) an Mieterinnen und Mieter weitergegeben (Agora Energiewende 2020).

Dass die Handlungsspielräume der öffentlichen Hand zunehmend eingeschränkt sind und die Wohnraumversorgung weitgehend dem Markt überlassen bleibt, verschärft diese Problemlagen zusätzlich. Wohnen darf jedoch nicht primär als Ware behandelt werden, sondern sollte als grundlegender Bestandteil sozialer Daseinsvorsorge verstanden werden.

## 2. Problembeschreibung

Die Herausforderungen rund um das Thema Wohnen als zentrale Zukunftsfrage sind vielfältig und unterscheiden sich in Ballungsräumen und dünn besiedelten, peripheren Räumen zum Teil sehr stark. Dabei wirken sich die Entwicklungen des Wohnungsmarktes auch auf unterschiedliche Einkommensgruppen unterschiedlich stark aus.

### a. Steigende Preise in Ballungsräumen verstärken soziale Ungleichheit

Die Kosten für Wohnen sind in den vergangenen Jahren deutschlandweit immer weiter angestiegen. Insbesondere in Großstädten und den damit verbundenen Ballungsräumen haben sich Angebote für Wohnen, Arbeit und Infrastrukturen zunehmend konzentriert – mit entsprechenden Folgen für das Wohnraumangebot. In Baden-Württemberg trifft dies vor allem auf die Ballungsräume Stuttgart, Mannheim/Heidelberg, Heilbronn, Tübingen, Freiburg und Karlsruhe zu (Eckelt et al. 2025). Der Bestand an bezahlbaren Mietwohnungen ist zunehmend umkämpft und erhöht die Unsicherheit vieler Menschen, bei einem Wohnungs-

wechsel oder sich ändernden Lebensumständen bestehende Wohnverhältnisse oder -verträge zu ändern.

Steigende Mietpreise und Wohnkosten verschärfen dabei klassischerweise bereits bestehende soziale Ungleichheiten. So können einkommensstarke Haushalte steigende Wohnkosten besser abfangen als Menschen, die bereits einen hohen Prozentsatz ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen. In Baden-Württemberg haben sich die monatlichen Wohnkosten privater Haushalte seit 2005 von 701 € auf mittlerweile 1069 € (2022) erhöht (vgl. Abbildung 1). Diese beinhalten zwar auch Neben- und Wohnungsinstandhaltungskosten, die auf MieterInnen umgelegt werden, der mit 293 € größte Anteil entfällt jedoch auf die Mietzahlungen (bzw. unterstellte Mietzahlungen für Wohneigentum).

Die aktuelle Regulierung energetischer Sanierung von Mietwohngebäuden ist schlecht für Klima und Mieten. Die geltende Modernisierungsumlage belohnt in erster Linie, wie teuer eine Sanierung war, und nicht, wie effektiv. Der ab 2021 in Kraft getretene CO<sub>2</sub>-Preis auf Gas und Heizöl setzt darüber hinaus keine Sanierungsanreize, denn er ist für Hauseigentümer ein Durchlaufposten und erhöht allein die Mietnebenkosten.

Der Mangel an Alternativen liefert insbesondere für private Träger derzeit keine Anreize, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Gestiegene Kosten für Wohnungsneubau und Sanierungen erhöhen diesen Druck aktuell sogar noch und stellen auch öffentliche Träger vor große Herausforderungen. Die Sanierungsrate liegt mit ca. 0,7 % derzeit auf einem historischen Tief, entspricht hierbei jedoch auch einem bundesweiten Trend. Unstrittig ist, dass insbesondere in den Ballungsräumen ein zunehmender Bedarf an dauerhaft günstigem (Miet-)Wohnraum besteht. Dies ist das eigentliche, zentrale Defizit (siehe auch Miosga 2025).

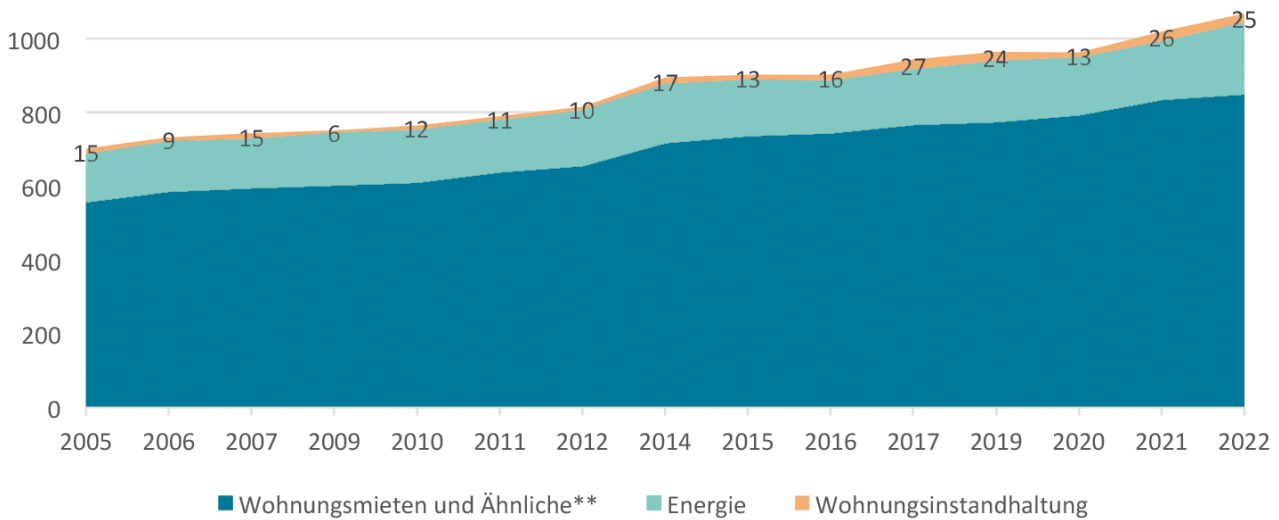
### b. Wohnungsnot in Ballungsräumen vs. Leerstand in ländlich-peripheren Räumen

Dabei verläuft die Entwicklung des Wohnraumangebots durchaus unterschiedlich und ist in Baden-Württemberg mittlerweile von großen regionalen Unterschieden geprägt. Insgesamt steigt die durchschnittliche Wohnfläche seit vielen Jahren konstant an (vgl. Abbildung 2). Dies heißt jedoch nicht, dass alle Menschen in immer großzügigeren Wohnräumen leben, sondern dass viele mittlerweile in deutlich kleineren, einige jedoch in sehr großen Wohnungen wohnen, dazu zählen Singlehaushalte oder Zweitwohnungen. Seit den 1980er-Jahren ist die Bevölkerung in Baden-Württemberg um ca. 19 % gewachsen, im gleichen Zeitraum nahm die Wohnraumfläche jedoch um ca. 57 % zu. Mittlerweise liegt die durchschnittliche Wohnfläche bei 47,8 m<sup>2</sup> pro Person und damit deutlich höher als z. B. noch 1986 mit 36,4 m<sup>2</sup> pro Person.

Die Herausforderungen sind dabei jedoch regional stark unterschiedlich: Im ländlichen Raum kämpfen viele Kommunen mit Leerständen und einer Verödung der Ortskerne.

<sup>1</sup> Der **Remanenzeffekt** bezeichnet den städtebaulichen Effekt, dass einmal bezogene Wohnungen bewohnt bleiben (z. B. aufgrund höherer alternativer Mieten), obwohl sich Bedarfe geändert haben. Durch den Remanenzeffekt kann eine Neunutzung des Wohnraums blockiert werden. Er wird bei der Berechnung von Wohnraumbedarfen berücksichtigt.

## Entwicklung der monatlichen Wohnkosten privater Haushalte in Baden-Württemberg von 2005–2022\*



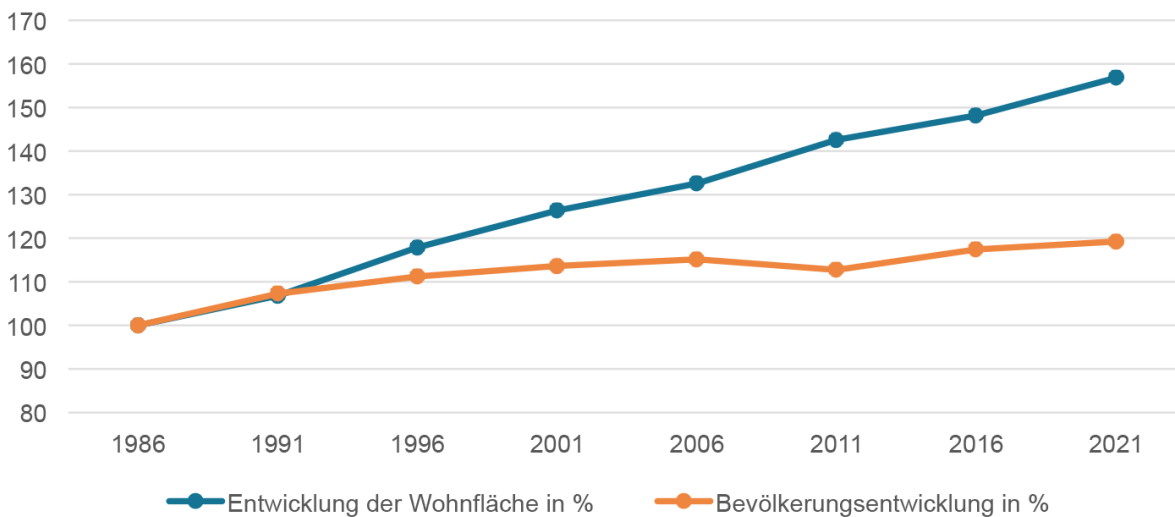
\*) Keine LWR in den Jahren 2008, 2013, 2018

\*\*) Tatsächliche Mietzahlungen und unterstellte Mietzahlungen für Wohneigentum

Datenquelle: Ergebnisse der laufenden Wirtschaftsrechnung (LWR)

Herausgeber: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2026)

## Entwicklung der Wohnraumfläche und der Bevölkerung in Baden-Württemberg von 1986–2021\*



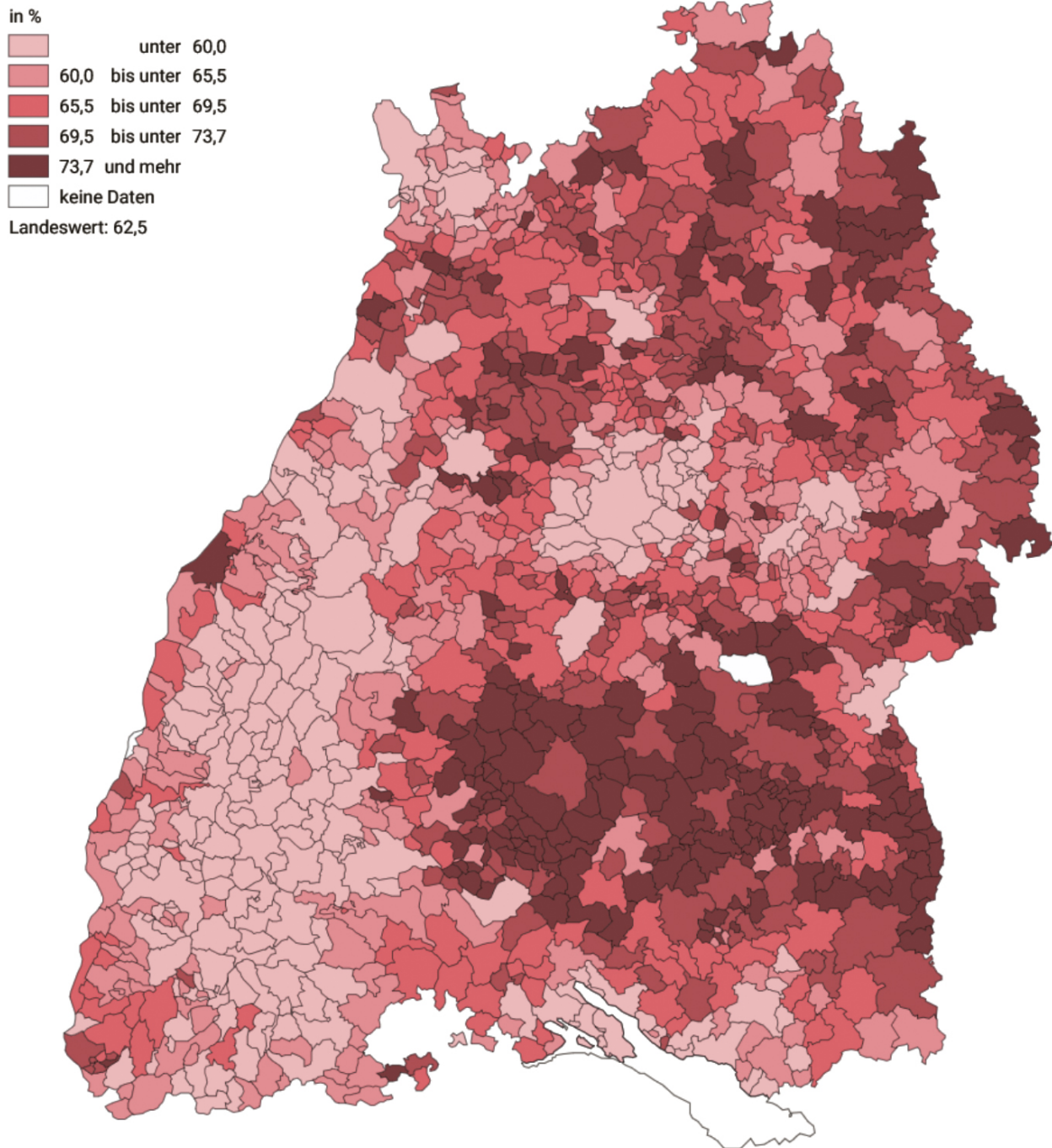
\*) Keine LWR in den Jahren 2008, 2013, 2018

Nicht wenige wollen dadurch Abhilfe schaffen, dass sie auf Expansion setzen. Durch attraktive Baugebiete außerhalb der Kleinstadtzentren und Dorfkerne soll Zuzug generiert werden, von dem sich die Kommunen eine demografische Stabilisierung und eine Revitalisierung der Ortskerne erhoffen. Letzteres gelingt selten: Die neuen Wohngebiete am Ortsrand und die neuen Gewerbegebiete mit Versorgungszentren an den Einfallstraßen verstärken eher den sogenannten „Donut-Effekt“ (BBSR 2024:51): Innen bleibt es

leer, während sich Wachstum und Dynamik außen abspielen. In der Summe entsteht trotz Neubau kaum ein nennenswerter Zuzug.

Der verstärkte Fokus auf Einfamilienhäuser zeigt sich dabei auch innerhalb ländlicher Räume durchaus differenziert (vgl. Abbildung 3). Während insbesondere die badischen Regionen entlang des Schwarzwaldes vergleichsweise niedrige Einfamilienhausquoten von unter 60 % aufweisen, sind

## Anteil der Einfamilienhäuser in Baden-Württemberg 2024



**Datenquelle:** Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2026  
 Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.  
 Kommerzielle Nutzung bzw. Verbreitung über elektronische  
 Systeme bedarf vorheriger Zustimmung.

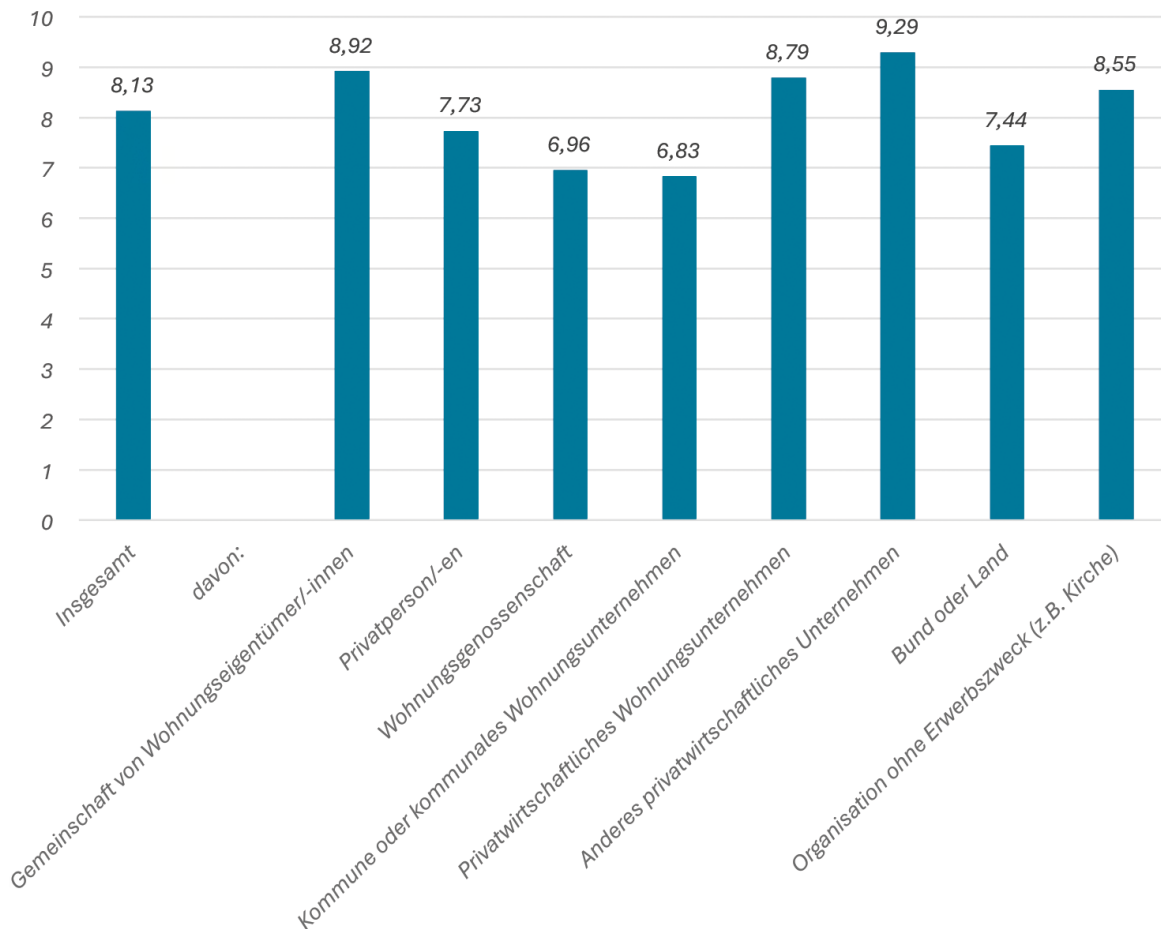


© Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation  
 und Landentwicklung (LGL), [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

in zahlreichen Kommunen im Süd- bzw. Nordosten drei von vier Häusern Einfamilienhäuser. Die Karte zeigt den Anteil der Einfamilienhäuser an den Wohngebäuden insgesamt in Baden-Württemberg für das Jahr 2024. Je höher in einer Kommune der Anteil von Gebäuden mit nur einer Wohneinheit (Einfamilienhaus) ist, umso dunkler die Färbung.

Das stellt nicht nur aus sozialer Perspektive eine Herausforderung dar. Der mit der Ausschreibung neuer Baugebiete und dem Bau von Einfamilienhäusern einhergehende Flächenverbrauch ist auch aus Sicht von Klimaschutz und -anpassung ein Problem, da der Druck auf die Fläche insgesamt steigt und bestehende Flächenkonkurrenzen

## Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> nach Eigentumsformen des Gebäudes (Stand 2022)



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2026. Lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 | Stand: 24.02.2026 / 13:19:19

**Herausgeber:** Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2026)

**Datenquelle:** Zensus 2022 (Stichtag 15.05.2022)

zwischen Landwirtschaft, Naturschutz, Gewerbeansiedlungen und Infrastrukturen sowie dem Ausbau erneuerbarer Energien verschärft werden.

Der Fokus auf Einfamilienhäuser läuft zudem bestehenden Trends der Arbeitsmarkt- und Wohnraumentwicklung hin zu kleineren Haushalten und flexibleren Mietwohnungen entgegen. Dies führt bereits heute zu fehlenden Wohnraumangeboten (insbesondere fehlendem Mietwohnraum) für Menschen in Umbruchsituationen, für junge Erwachsene genauso wie für ältere Bürger, die alleine in sehr großen Häusern oder Wohnungen leben.

### c. Abnahme günstiger Wohnraum bei steigendem Bedarf

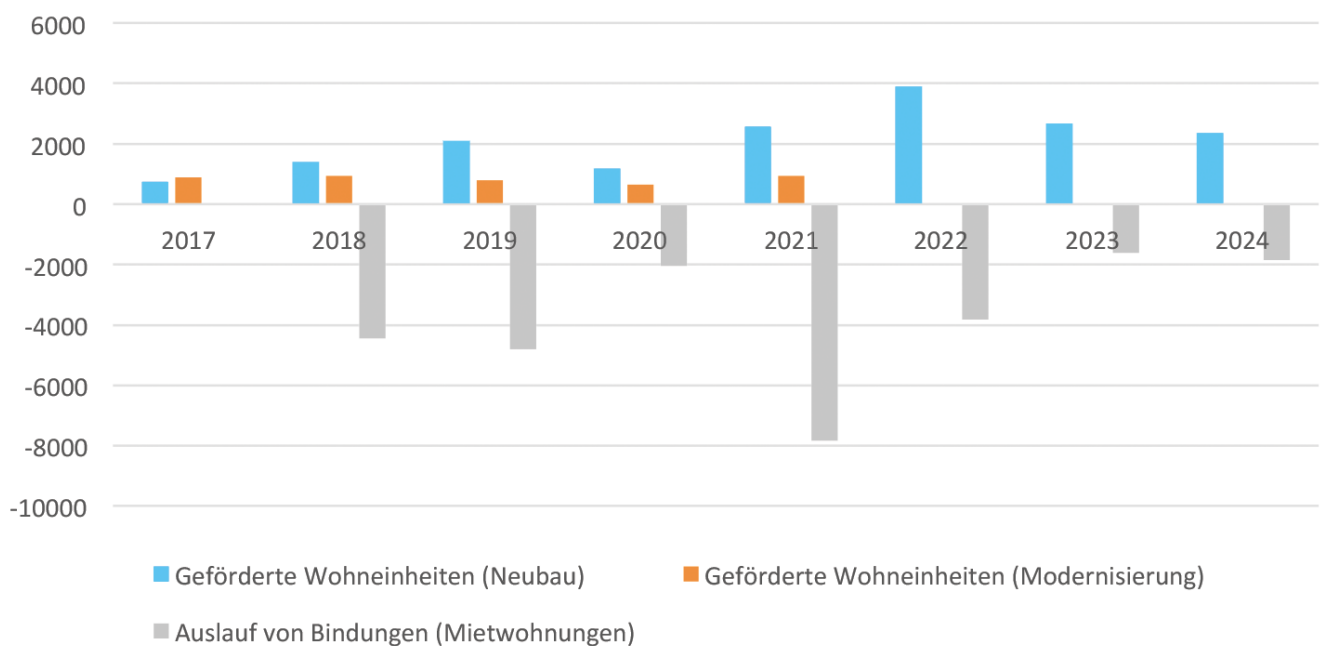
Verschärft werden diese marktwirtschaftlichen Trends von einer bereits seit Jahren anhaltenden Abnahme des öffentlich geförderten Wohnraums. Dabei können kommunaler Wohnraum und Wohngenossenschaften zu einer deutlichen Entlastung bei der Höhe der Mietkosten beitragen. So unterschied sich die durchschnittliche Nettokaltmiete, die in Baden-Württemberg im Jahr 2022 bei 8,13 €/m<sup>2</sup> lag, teils deutlich, je nachdem, wer Wohnungseigentümer war (vgl. Abbildung 4). Während private Träger in Baden-Württemberg im Durchschnitt bereits über 9 €/m<sup>2</sup> verlangen, können kommunale Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften die Kaltmiete aktuell noch unter 7 €/m<sup>2</sup> halten (vgl. Abbildung 4).

Doch die Spielräume, die öffentliche Träger auf dem Wohnungsmarkt hätten, bspw. durch die Bereitstellung von Sozialwohnungen, wurden in den vergangenen Jahrzehnten vielfach aus der Hand gegeben. So gibt es in Baden-Württemberg derzeit noch 54.634 Sozialwohnungen, denen jedoch laut Pestel Institut (2026) 17 Millionen potenziell Anspruchsberechtigte gegenüberstehen. Wohnungen in öffentlicher Hand sind dabei an gesetzliche Vorgaben gebunden, wie etwa die Verfügbarkeit der Wohnungen für bestimmte Personengruppen, in der Regel Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen oder eine Mietpreisbindung. Diese Bindung ist jedoch befristet, danach kön-

nen die Wohnungen zu marktüblichen Bedingungen vermietet werden. Besonders betroffen von der angespannten Wohnungsmarktsituation, insbesondere in Ballungsgebieten, sind vor allem drei Gruppen: Junge Menschen, die als Azubis keine Bleibe finden und deshalb Ausbildungsstellen nicht antreten können oder als Studenten mehr als die Hälfte ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben müssen. Rentner:innen, die sich das Wohnen in Großstädten wegen zu geringer Renten nicht mehr leisten können und dadurch zum Umzug gezwungen werden. Hinzu kommen Menschen mit Behinderung, die auf dem Wohnungsmarkt ausgegrenzt werden (ebd.).

## Geförderte Wohneinheiten in Baden-Württemberg (2017–2024)

Abb. 5



Datenquelle: Pestel Institut (2026:31)

Die Abbildung zeigt, dass seit 2023 zwar wieder mehr öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen wurde, als aus der Bindung entfallen ist, was wieder einen leichten Zuwachs im Vergleich zu den Jahren zuvor bedeutet. Angesichts der geringen Mittel für die Modernisierung bestehen-

der Gebäude kann jedoch noch nicht von einer Trendwende gesprochen werden. Um die Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum insbesondere im unteren Preissegment zu bedienen, bräuchte es demnach weit mehr öffentlichen Wohnraum, um vergangene Defizite wieder aufzufangen.

### 3. Auswege/Lösungsvorschläge

#### a. Soziale Wohnraumförderung und gemeinnützige Träger fördern

Es ist kein Geheimnis, dass insbesondere in den Ballungsräumen von Baden-Württemberg eine Trendumkehr beim sozialen Wohnungsbau notwendig ist: Der Bestand an dauerhaft preisgünstigen Mietwohnungen muss deutlich ausgebaut und langfristig gesichert werden, statt weiter zu schrumpfen. Dabei sollten vor allem kommunale Wohnungsunternehmen und Einrichtungen von Bund und Land sowie Wohngenossenschaften und andere gemeinnützige Träger als zentrale Partner der Wohnraumversorgung politisch und finanziell wieder in die Lage versetzt werden, handeln zu können – etwa durch stärkere Berücksichtigung von Konzeptvergaben, Erbpachtmodellen, verbilligten Grundstücken für Bedarfsgruppen und vereinfachtem Zugang zu Förderprogrammen in Kommunen. Ziel der sozialen Wohnraumförderung muss es sein, Mietwohnraum im unteren Preissegment zu schaffen, der besonders einkommensschwache und armutsgefährdete Haushalte stabil entlastet und sie vor Verdrängung schützt. Die Förderung sozialen Wohnraums ist dabei nicht nur sozial gerecht, sondern langfristig auch klimapolitisch sinnvoll: Gemeinnützige Träger können Sanierungen systematisch mit Klimaschutz- und Klimaanpassungszielen verbinden und Gewinne im Bestand belassen, statt sie abzuschöpfen.

Doch auch die Rahmenbedingungen für den öffentlichen Wohnsektor müssen angepasst werden. Andere Länder wie z. B. Schweden machen bereits vor, wie Warmmieten-Modelle, steigende CO<sub>2</sub>-Preise, staatliche Förderungen und verpflichtende Sanierungsfahrpläne so kombiniert werden können, dass Investitionen in Energieeffizienz auch für Vermietende attraktiv werden, ohne die Gesamtwohnkosten für die Bewohnerinnen und Bewohner explodieren zu lassen (Henger et al. 2023).

#### b. Angebote für ländliche Räume und Ortskerne

In vielen ländlichen Räumen braucht es dagegen eine gezielte Strategie, um untergenutzten Wohnraum für den Mietwohnmarkt zu aktivieren und gleichzeitig die Versorgungssituation zu verbessern, anstatt das Siedlungsgebiet auf weitere Einfamilienhausgebiete am Ortsrand auszudehnen. Insbesondere in Regionen mit einem hohen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern fehlen alternative Angebote. Der Fokus muss dabei auf Menschen in Umbruchsituationen gelegt werden: Wenn sich Lebenslagen ändern (Familiengründung, Auszug der Kinder, Pflegebedarf, Renteneintritt), kann die Schaffung von Mietwohnraum in Ortszentren, die Organisation von Umzugsketten oder die bevorzugte Vergabe von Grundstücken an gemeinschaftsorientierte Wohnformen (durch die Nutzung des Vorkaufsrechts und Konzeptvergaben) eine Trendumkehr anstoßen und damit Beispielprojekte schaffen, wie große, untergenutzte Häuser entsprechend einem wachsenden Bedarf für flexiblen Wohnraum frei werden können. Damit kann nicht

nur bedarfsorientierter Wohnraum geschaffen werden, sondern auch das Zusammenleben in den Zentren insgesamt gefördert und mit entsprechenden Angeboten attraktiver gestaltet werden (Miosga 2025).

Da der Bestand an passenden Wohnformen in den Zentren oft begrenzt ist, muss es dafür jedoch Kommunen baurechtlich und förderpolitisch leichter gemacht werden, Bestandsgebäude aufzustocken, umzunutzen oder zu teilen – etwa durch vereinfachte Genehmigungsverfahren für Dachausbauten, Einliegerwohnungen, Haus-in-Haus-Lösungen oder die Teilung größerer Wohnungen. Begegnungsorientierte Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum bedeutet darüber hinaus auch, innerörtliche Gewerbe-, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote zu erhalten oder neu anzusiedeln – etwa kleine Läden, Arztpraxen, Kitas oder generationenübergreifende Treffpunkte –, um Wohnen und Alltag wieder stärker zu bündeln. Die Stärkung der Aufenthaltsqualität in Ortsmitten (öffentliche Plätze, Grünflächen, Verschattung, Entsiegelung, sichere Wege) kann dabei insbesondere mit Maßnahmen der Klimaanpassung (Hitze- und Starkregenvorsorge) und Erfordernissen des Klimaschutzes (Wärmenetze, Stärkung des Gebäudebestands und Förderung des Fuß- und Radverkehrs) verknüpft werden, sodass lebendige und klimaresiliente Dorf- und Kleinstadtzentren entstehen.

#### c. Durch Mehrgewinnstrategien Flächen effizient(er) nutzen

Angesichts knapper Flächen und vielfältiger Nutzungsansprüche braucht es landesweit einen Fokus auf Mehrgewinnstrategien, bei denen auf einer Fläche mehrere Funktionen gleichzeitig ermöglicht werden: Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, aber auch Klimaanpassung und der Ausbau erneuerbarer Energien können dabei Hand in Hand gehen. In bestehenden Siedlungsbereichen sollte dafür die Konzentration auf innerörtliche Entwicklung nach dem Prinzip der doppelten Innenentwicklung Vorrang haben (BfN 2015): dichter, aber qualitätsvoller Wohnungsbau, insbesondere günstiger Mietwohnraum, kombiniert mit Erdgeschossnutzungen für Läden, sozialer Infrastruktur, oder die Integration von Pflegeangeboten und Quartierstreffs. Mit der Renaissance der Quartierskonzepte durch die Neuaufgabe der KfW-Förderung 432 können Kommunen aktiv unterstützt werden, den Fokus auf bestehende Siedlungsgebiete zu schärfen. Neue wie auch umgebaute Quartiere sollten grundsätzlich klimaangepasst geplant werden – mit ausreichend Grün- und Wasserflächen, Verschattung, guter Belüftung und Hitzevorsorge – und gleichzeitig als Orte der Begegnung fungieren (Plätze, Höfe, gemeinschaftlich nutzbare Räume etc.). In ländlichen Räumen sind speziell auch Flächenkonkurrenzen zwischen Landwirtschaft, Naturschutz, Siedlungsentwicklung und erneuerbaren Energien daher auf Ebene der Raumplanung gezielt zu entschärfen, indem z. B. der Ausbau erneuerbarer Energien vor allem über kombinierte Nutzungen erfolgt: Dach- und Fassaden-PV, Agri-PV, agroforstliche Systeme, Kohlenstoffsenken und Bioökonomie-Ansätze, die mit der Landwirtschaft zu-

sammen gedacht werden. Ziel muss dabei ein Umgang mit Fläche sein, der die Wohnraumversorgung wie auch Energie- und Klimaziele erfüllt, ohne weitere unnötige Zersiedelung und Versiegelung zu erzeugen. Dafür können Umlandkommunen sowohl in größeren Ballungsgebieten als auch in abgelegeneren ländlichen Räumen in die Pflicht genommen und gestärkt werden.

#### **d. „Umbau-Turbo“ in Ergänzung zum „Bauturbo“: sozialer und bedarfsgerechter Umbau des Bestands**

Statt „wahllos“ neue, hochpreisige Wohnungen in Ballungsräumen oder weitere eigentumsorientierte Einfamilienhaus-siedlungen an Ortsrändern zu errichten, sollte Baden-Württemberg einen „Umbau-Turbo“ starten, der den vorhandenen Wohn- und Bürobestand bedarfsgerecht, sozial und klimaverträglich transformiert. Im Zentrum sollten dabei energetische Sanierungen, barrierearme und altersgerechte Umbauten, Grundrissanpassungen sowie die Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu bezahlbarem Wohnraum in all jenen Kommunen stehen, wo entweder nicht ausreichend bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist oder wo Leerstände oder Überkapazitäten bestehen, die eine sozial gerechte Siedlungsentwicklung erschweren. Konzeptvergaben und Wettbewerbe sollten dabei landesweit Projekte bevorzugen, die gemeinschaftliche Wohnformen, genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbau sowie inklusive, bezahlbare Quartiere schaffen und klare Klimastandards einhalten. Zukunftsorientierte Investitionen in den Bestand – etwa durch langfristige Bindungen, stabile Förderkonditionen und verlässliche Sanierungsfahrpläne entlang klarer Prioritätensetzung – sind zentral, um Planungssicherheit sowohl für wohnungsbauliche Träger als auch für die soziale Sicherheit von Mieterinnen und Mietern zu ge-

währleisten. Die rechtlichen und administrativen Rahmenbedingungen (Baurecht, Brandschutz, Stellplatzsatzungen, energetische Standards) gilt es dabei gleichberechtigt für alle Kommunen so anzupassen, dass Umbau und Umnutzung schneller, einfacher und kostengünstiger möglich sind als ein möglicher Neubau auf der „grünen Wiese“.

#### **Fazit**

Eine nachhaltige Siedlungspolitik in Baden-Württemberg erfordert eine klare sozial- und klimagerechte Neuausrichtung der Wohnraumversorgung. Der bestehende Markt kann die Wohnbedarfe breiter Bevölkerungsschichten nicht decken und vertieft damit soziale sowie räumliche Ungleichheiten zwischen Ballungsräumen und ländlichen Regionen. Gefordert ist daher ein Paradigmenwechsel hin zu einer aktiven öffentlichen Boden- und Wohnungspolitik, die gemeinnützige und kommunale Träger stärkt, Bestände sozial und energetisch umbaut und Leerstände gezielt aktiviert. Bedarfsorientierter Wohnraum muss dabei als Bestandteil öffentlicher Daseinsvorsorge verstanden werden und sich klar an räumlicher und sozialer Gerechtigkeit orientieren, um Klimaschutz und Flächeneffizienz dauerhaft miteinander zu verbinden.

Weitere Informationen zum Thema sowie gelungene kommunale Praxisbeispiele finden Sie im Rahmen unserer aktuellen Wanderausstellung „Wohnen im Umbruch. Ein Zuhause für alle“, online unter <https://www.fes.de/kommunalakademie/wohnen-im-umbruch>.

Die Wanderausstellung kann an verschiedenen Ausstellungsorten gezeigt werden. Fragen Sie den Verleih der Ausstellung gerne an: [bawue@fes.de](mailto:bawue@fes.de)

## Literaturverzeichnis

Agora Energiewende; Universität Kassel (2020): **Wie passen Mieterschutz und Klimaschutz unter einen Hut?** URL: [https://www.agora-energiewende.de/fileadmin/Projekte/2020/2020\\_07\\_Warmmieten/A-EW\\_190\\_Mieterschutz\\_Klimaschutz\\_WEB.pdf](https://www.agora-energiewende.de/fileadmin/Projekte/2020/2020_07_Warmmieten/A-EW_190_Mieterschutz_Klimaschutz_WEB.pdf) (Abrufdatum: 13.04.2026).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024): **Wohnen in Kleinstädten. Modellvorhaben in der Pilotphase der Kleinstadtakademie.** BBSR Online-Publikation (91), Bonn. URL: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-91-2024-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-91-2024-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Abrufdatum: 13.04.2026).

Bundesamt für Naturschutz (2015): **Doppelte Innenentwicklung – Perspektiven für das urbane Grün. Empfehlungen für Kommunen.** Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Institut für Ökologie und Landschaft gemeinsam mit difu – Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH.

Eckelt, J.-P. (2025): **Miete hoch, Wohnungen leer – Ein Paradoxon?** In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg (4). S. 27–33.

Henger, R.; Braungardt, S.; Karras, J.; Köhler, B.; Reeh, G. (2023): **Schweden als Vorbild zur Überwindung des Vermieter-Mieter-Dilemmas – (Teil-)warmmieten oder Reform der Modernisierungumlage?** Kopernikus-Projekt Ariadne. Potsdam. URL: <https://doi.org/10.48485/pik.2023.027> (Abrufdatum: 13.04.2026).

Ministerium für Soziales, Gesundheit und Integration Baden-Württemberg (2024): **Wohnsituation armutsgefährdeter Menschen in Baden-Württemberg – Zweiter Bericht zur gesellschaftlichen Teilhabe.** URL: [https://sozialministerium.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-sm/intern/downloads/Publikationen/Armut\\_und\\_wohnen\\_in\\_BW\\_Teil2.pdf](https://sozialministerium.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-sm/intern/downloads/Publikationen/Armut_und_wohnen_in_BW_Teil2.pdf) (Abrufdatum: 13.04.2026).

Miosga, M. (2025): **Nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung.** In: Krins, A.; Markwardt, A.; Miosga, M.; Schleren, S. (Hrsg.): Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – Perspektiven und Lösungsstrategien für Kommunen. Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn. S. 9–12.

Pestel Institut (2026): **Sozialer Wohn-Monitor 2026 – Wohnungsmarktsituation, Wohnungsbedarfe, sozialer Wohnungsbau.** URL: <https://mieterbund.de/app/uploads/2026/01/Sozialer-Wohnmonitor-2026.pdf> (Abrufdatum: 13.04.2026).

von Bodelschwingh, A.; Böttcher, F.; Grunke, J.; Lenk, K.; Wiedergrün, S. (2025): **Wissenschaftliche Analyse der Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen Deutschlands – Abschlussbericht.** Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE). CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH. RegioKontext GmbH. Bonn/Hannover/Berlin.

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Entwicklung der monatlichen Wohnkosten privater Haushalte in Baden-Württemberg von 2005–2022* .....	3
<b>Abbildung 2:</b> Entwicklung der Wohnraumfläche und der Bevölkerung in Baden-Württemberg von 1986 bis 2021* .....	3
<b>Abbildung 3:</b> Anteil der Einfamilienhäuser in Baden-Württemberg 2024 .....	4
<b>Abbildung 4:</b> Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> nach Eigentumsformen des Gebäudes (Stand 2022) .....	5
<b>Abbildung 5:</b> Geförderte Wohneinheiten in Baden-Württemberg (2017–2024) .....	6

### Impressum

#### Herausgeberin

Friedrich-Ebert-Stiftung Baden-Württemberg  
Werastr. 24  
70182 Stuttgart  
Deutschland

#### Herausgebende Abteilung

Politische Bildung und Dialog (PBD)

#### Kontakt

Nicola Roth  
bawue@fes.de

#### Lektorat:

Media-Agentur Gaby Hoffmann

#### Gestaltung:

röger & röttenbacher, Büro für Gestaltung, Leonberg

Die in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Ansichten sind nicht notwendigerweise die der Friedrich-Ebert-Stiftung e.V. (FES). Eine gewerbliche Nutzung der von der FES herausgegebenen Medien ist ohne schriftliche Zustimmung durch die FES nicht gestattet. Publikationen der FES dürfen nicht für Wahlkampfzwecke verwendet werden.

Mai 2026

© Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.

ISBN 978-3-98628-878-5

Weitere Publikationen der Friedrich-Ebert-Stiftung finden Sie hier:

➔ [www.fes.de/publikationen](http://www.fes.de/publikationen)



Landesbüro  
Baden-Württemberg