

Neue Wege wagen für mehr sozialen Wohnungsbau: Familienbund fordert, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Familien und Geringverdienende entschiedener entgegenzutreten

Freiburg/Stuttgart 28.03.2025

In Baden-Württemberg ist der Wohnungsmarkt in fast allen Kommunen seit Jahren angespannt. Haus- und Wohnungspreise befinden sich auf einem sehr hohen Niveau, die Mietpreise steigen weiter an. Bei allen Wohnungsgrößen herrscht Wohnungsmangel. Baugenehmigungen sind seit Jahren stark rückläufig und unter dem Bedarf, parallel dazu ging auch die Anzahl der Wohnungen mit Sozialbindung ständig zurück. Zugleich gibt es überraschend viele nicht vermietete Wohnungen.

Der Familienbund ist sehr besorgt über die anhaltend negativen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg. Familien und Personen mit geringem oder durchschnittlichem Einkommen leiden unter diesen Entwicklungen in besonderem Maße. Oft bedeutet dies für Familien ein Wohnen auf beengtem Raum bei gleichzeitig hohen Wohnkosten, die teilweise zwischen 40 % und 50 % des Nettoeinkommens verschlingen.¹ Allein schon Wohnraum zu finden, gestaltet sich als sehr schwierig.

Der Familienbund ruft deshalb die Bundes- und Landesregierung auf, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum entschiedener entgegenzutreten als bisher. Zu diesem Zweck schlägt er fünf konkrete, grundlegende Maßnahmen vor, die sofort umgesetzt werden können, um Abhilfe zu schaffen:

- 1. Der Staat sollte gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen für neuen, sozial gebundenen Mietwohnraum (Sozialwohnungen) Baukredite über die KfW-Bank oder die Landesbank für 30 Jahre zinslos zur Verfügung stellen, ohne dass die Miete zwingend 33 % unter der örtlichen Vergleichsmiete liegen muss.**

Erläuterung: Um staatliche Förderung für die Erstellung von Sozialwohnungen in Anspruch nehmen zu können, müssen gemeinwohlorientierte Unternehmen die Miete absenken.² Bei einer verpflichtenden Miete von 33 % unter der örtlichen Vergleichsmiete ist jedoch gemäß Berechnungen des Familienbunds kostendeckendes Bauen trotz staatlicher Förderung derzeit nicht möglich. Damit gemeinwohlorientierte Unternehmen wieder im sozialen Wohnungsbau tätig werden, sollte deshalb diese Vorgabe gelockert werden, z.B. dahingehend, dass die Miete die örtliche Vergleichsmiete nicht überschreiten darf oder auf einen bestimmten maximalen Betrag gedeckelt wird. Entscheidend ist im Moment, dass überhaupt wieder sozial gebundener Wohnraum erstellt wird. Strengere Förderregelungen können bei besseren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ohne Weiteres wieder eingeführt werden.

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Pressemitteilung 99/2023, 28.04.2023.

² Beispiel: Wenn die örtliche Vergleichsmiete 12 €/qm beträgt, muss der Bauträger die Miete auf 8 €/qm festsetzen, wenn er die staatliche Förderung bekommen möchte.

- 2. In neuen Baugebieten sollte ein beachtlicher Anteil der Flächen (mind. 25 bis 50 %) grundsätzlich für Sozialwohnungen reserviert werden. Dabei sollte gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen der Vorzug gegeben werden.**

Erläuterung: Auch in neuen und damit oft teuren Wohngebieten muss es einen bestimmten Anteil an Sozialwohnungen geben. Damit wird auch die „Gettobildung“ von anderen Wohngebieten verhindert oder reduziert. Dies hat auch große Vorteile bei Kitas und Grundschulen, da die Klassen dann dort gemischt sind und nicht zu viele Brennpunktschulen und -kitas entstehen.

- 3. Es braucht mehr und schnellere Fortschritte bei der Vereinfachung von gesetzlichen Rahmenbedingungen bzw. beim Abbau von Hürden für die Erstellung von neuem, sozial gebundenem Wohnraum. Im sozialen Wohnungsbau muss das Bauen nach dem Regelstandard E zum Standard werden.**

Erläuterung: Durch serielles Bauen oder hauptsächlich durch Verzicht auf nichtnotwendige Baustandards, z.B. durch Bauen nach Gebäudetyp E³, können Baukosten reduziert werden. Gebäudesicherheit und Nachhaltigkeit bleiben davon unberührt. Die Architektenkosten sind in den letzten Jahren überproportional gestiegen. Dies sollte politisch in den Blick genommen werden, um die Baukosten im Rahmen zu halten. Aufstockungen von Wohngebäuden und Umwidmungen z.B. von Gewerbegebäuden sollten ebenfalls viel leichter möglich sein.⁴

- 4. Die Entwicklung alternativer und innovativer Ideen für den Wohnungstausch, also die Möglichkeit, eine kleinere gegen eine größere Wohnung und umgekehrt zu tauschen, soll gesamtgesellschaftlich gefördert und ein selbstverständlicher Wert auf dem Wohnungsmarkt werden.**

Erläuterung: Viele ältere Personen wohnen in Wohnungen, die nach der Familienphase zu groß für sie sind, während junge, wachsende Familien nach größerem Wohnraum suchen. Hier braucht es öffentliche Aufklärung, wie wichtig eine Generationensolidarität in diesem Bereich für die Gesellschaft ist, sowie Anreize und Ideen, wie das vorhandene Tauschpotential besser genutzt werden kann.

- 5. Es ist zu prüfen, ob durch erhöhte Sonderabschreibungen für den sozialen Wohnungsbau das Angebot an Sozialwohnungen deutlich gesteigert werden kann.**

Erläuterung: Attraktive Abschreibungsregeln können Privatpersonen dazu motivieren, ihr Vermögen im sozialen Wohnungsbau zu investieren. Eine verkürzte steuerliche Abschreibungszeit von 10 Jahren im sozialen Wohnungsbau könnte deutlich mehr sozialen Wohnraum generieren und finanziell für den Staat bzw. die Gesellschaft günstiger sein als eine direkte Förderung. Die bisherige Förderung (Sonder-AfA) ist zu gering (5 %), auf 4 Jahre begrenzt und läuft bald aus (2026). Auch sind die zulässigen Baukostenobergrenzen viel zu niedrig angesetzt, so dass diese Förderung faktisch so gut wie nicht in Anspruch genommen wird.

Familienbund der Katholiken Landesverband BW
Jahnstraße 30
70597 Stuttgart

Der Landesverband Baden-Württemberg des Familienbundes setzt sich zusammen aus den Diözesanverbänden Freiburg und Rottenburg-Stuttgart.

³ Gebäudetyp E bezeichnet Gebäude, die gemäß dem Regelstandard „Einfaches und erleichtertes Bauen“ erstellt wurden. Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024), Einfaches Bauen – Gebäudetyp E, Leitlinie und Prozessempfehlung, Berlin.

⁴ Vgl. Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive, S. 56.

Dieses Positionspapier wird unterstützt von:



Landesfamilienrat Baden-Württemberg e.V.



LSVD+ Baden-Württemberg e.V.



Deutscher Familienverband Landesverband Baden-Württemberg e.V.



AWO Württemberg e.V.



Mütterforum Baden-Württemberg e.V.



Kolpingwerk Diözesanverband Freiburg



pro familia Baden-Württemberg



Katholische Landfrauenbewegung Erzdiözese Freiburg



FORUM älterwerden der Erzdiözese Freiburg e.V.



AWO Bezirksverband-Baden e.V.



Caritas Baden-Württemberg



Katholische Frauengemeinschaft Deutschlands DV Freiburg



Katholisches Männerwerk der Erzdiözese Freiburg



Katholische Arbeitnehmerbewegung DV Rottenburg-Stuttgart