

Kleine Anfrage

der Abg. Gudula Achterberg GRÜNE

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Unterstützung für Städte und Kommunen bei der Sicherung bezahlbarer Mieten und der Förderung des Wohnungsbaus

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Maßnahmen hat die Landesregierung in der laufenden Legislaturperiode ergriffen, um bezahlbaren Wohnraum in Heilbronn und in Baden-Württemberg zu sichern?
2. Welche Förderprogramme und Beratungsangebote haben Kommunen bei der Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt?
3. In welcher Weise hat die Landesregierung die Ausweisung und Aktivierung von Bauflächen, die Innenentwicklung und die Bebauung von Brachflächen für den Wohnungsbau in Heilbronn und anderen Kommunen begleitet und gefördert?
4. Welche Programme zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus, der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft und zur Unterstützung gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen hat die Landesregierung aufgelegt oder fortgeführt?
5. Welche Maßnahmen tragen zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung in den verschiedenen Regionen Baden-Württembergs seit Beginn der Legislaturperiode bei (bitte die Entwicklung anhand von Zahlen skizzieren)?
6. Inwieweit trägt die Städtebauförderung in Baden-Württemberg dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, Quartiere zu stabilisieren und soziale Durchmischung zu sichern?
7. Welche Modellprojekte oder Pilotkommunen hat die Landesregierung unterstützt, die innovative Ansätze für bezahlbares Wohnen, kooperative Wohnformen oder nachhaltige Quartiersentwicklung erproben?

8. Wie bewertet die Landesregierung die Chancen von Investitionen in bezahlbaren Wohnungsbau für regionale Wertschöpfung, Arbeitsplätze und soziale Stabilität?
9. Welche Bilanz zieht die Landesregierung für die laufende Legislaturperiode im Hinblick auf die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum?
10. Welche Folgen erwartet die Landesregierung für den Mietwohnungsmarkt in Heilbronn und in Baden-Württemberg allgemein durch die Änderung und einjährige Verlängerung der Mietpreisbremse?

29.1.2026

Achterberg GRÜNE

Begründung

Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum stellt eine soziale Herausforderung dar. Gerade in Ballungsräumen und wachsenden Städten wie Heilbronn steigen die Mieten deutlich, wodurch Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen stark belastet werden. Gleichzeitig benötigen viele Kommunen Unterstützung bei der Bereitstellung von Flächen, der Entwicklung nachhaltiger Quartiere und der Finanzierung von Bauvorhaben.

Wohnungsbaupolitik ist dabei nicht nur soziale Pflichtaufgabe, sondern bietet auch Chancen: Investitionen in den Bau von bezahlbaren Wohnungen und die Aktivierung innerörtlicher Flächen schaffen Arbeitsplätze, stärken regionale Wertschöpfung und ermöglichen nachhaltige Stadtentwicklung. Genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Modelle können dazu beitragen, die Mietpreise langfristig stabil zu halten und zugleich lebendige, sozial durchmischte Quartiere zu schaffen.

Diese Kleine Anfrage soll einen umfassenden Überblick über die in dieser Legislaturperiode ergriffenen Maßnahmen, Förderprogramme und gesetzlichen Rahmenbedingungen ermöglichen, die die Kommunen bei der Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstützen. Zugleich sollen Chancen und Defizite sichtbar gemacht werden, um eine wirksame Weiterentwicklung der Wohnungsbaupolitik und Mietpolitik in Heilbronn und Baden-Württemberg zu ermöglichen.

Antwort

Mit Schreiben vom 25. Februar 2026 Nr. MIW26-27-133/166 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche Maßnahmen hat die Landesregierung in der laufenden Legislaturperiode ergriffen, um bezahlbaren Wohnraum in Heilbronn und in Baden-Württemberg zu sichern?
2. Welche Förderprogramme und Beratungsangebote haben Kommunen bei der Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt?
9. Welche Bilanz zieht die Landesregierung für die laufende Legislaturperiode im Hinblick auf die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum?

Zu 1., 2. und 9.:

Die Fragen zu 1, 2 und 9 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Landesregierung hat durch zahlreiche Änderungen der *Landesbauordnung* das Bauen in dieser Legislaturperiode einfacher, schneller und damit kostengünstiger gemacht. Hiervon profitiert vor allem der Wohnungsbau. Durch die Digitalisierungsnovelle 2023 und das Virtuelle Bauamt wurden die technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen für ein medienbruchfreies und volldigitales Baugenehmigungsverfahren geschaffen. Durch landesweit einheitliche Vorgaben und standardisierte Prozesse werden bürokratische Hürden abgebaut und Verwaltungsprozesse insgesamt beschleunigt.

Mit der Reform 2025 wurde die Landesbauordnung umfassend überarbeitet. Der Fokus der Reform lag auf der Beschleunigung baurechtlicher Verfahren und dem Abbau baulicher Standards. Mit der Abschaffung des bau- und denkmalrechtlichen Widerspruchsverfahrens, der Einführung einer Typengenehmigung für das serielle Bauen und mit der Schaffung einer Regelung zur Genehmigungsfiktion sind Maßnahmen ergriffen worden, um die Zeitspanne zwischen Bauantrag und Baubeginn spürbar zu verkürzen. Um das Bauen in der Sache günstiger zu machen, wurden zahlreiche Vorschriften gekürzt, vereinfacht, geändert oder teils gestrichen. Der Wohnungsbau bildete hierbei den Fokus der Reform. Einige der Maßnahmen zum Standardabbau ermöglichen eine bessere Nachverdichtung und vor allem den Umbau im Bestand in Form von Aufstockungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen.

Auch die beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen angesiedelten *Programme der städtebaulichen Erneuerung* (Städtebauförderung) unterstützen Kommunen bei der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum. Auf die Antwort auf Frage 6 wird verwiesen.

Die soziale *Wohnraumförderung* des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen bündelt die gesamten Angebote für den sozialen Wohnungsbau in Form einer Objektförderung. Im Vordergrund stehen die beiden klassischen Förderbereiche der sozialen Mietwohnraumförderung und der sozialen Förderung selbstgenutzten Wohneigentums (Eigentumsförderung). Das jährliche Bewilligungsvolumen für die soziale Wohnraumförderung wurde im Lauf der Legislaturperiode von anfangs 250 Millionen Euro auf aktuell rund 1,1 Milliarden Euro massiv erhöht. Das Förderangebot ist hoch attraktiv und stark nachgefragt. Ab dem Jahr 2022 steigt der Bestand der Sozialwohnungen im Land wieder an, nachdem er zuvor über längere Zeit regelmäßig zurückgegangen war. Die Landesregierung sieht darin eine erfreuliche Trendumkehr.

Die *soziale Mietwohnraumförderung* umfasst neben einer allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung drei weitere zusätzliche Förderlinien als besondere soziale Mietwohnraumförderung, namentlich die besondere soziale Mietwohnraum-

förderung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, die besondere soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Mitarbeitern und die besondere soziale Mietwohnraumförderung für Kommunen. Zielgruppe der Mietwohnraumförderung sind einkommensschwächere Haushalte, die sich aufgrund dieser Schwäche am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deshalb auf Unterstützung angewiesen sind. Die förderfähigen Maßnahmen umfassen den Neubau und Neuerwerb von Mietwohnraum sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, wie beispielsweise einen Anbau oder eine Aufstockung. Die Subvention kann wahlweise als Förderdarlehen oder als Zuschuss gewährt werden.

Die Fördermöglichkeiten in der sozialen Mietwohnraumförderung setzen nicht notwendig eine bauliche Tätigkeit voraus. Auch im Wohnungsbestand kann Sozialmietwohnraum geschaffen werden. Dies kann bereits *durch Begründung von Miet- und Belegungsbindungen* an in der Regel freien und bereits bezugsfertigen Mietwohnungen erreicht werden. Die Subvention wird hier in Form eines Zuschusses gewährt.

Außerdem beinhaltet das Förderprogramm Wohnungsbau BW eine *Zuschussförderung zur Kombination von Modernisierungsbausteinen* für energetische Sanierungen und altersgerechten Umbau mit der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand.

Die geförderten Mietwohnungen unterliegen regelmäßig öffentlich-rechtlichen Miet- und Belegungsbindungen. Durch die Verknüpfung mit diesen Sozialbindungen sind die geförderten Objekte ausschließlich wohnberechtigten Haushalten (also mit Wohnberechtigungsschein) vorzubehalten, die hierfür nur eine reduzierte Sozialmiete zu entrichten haben.

Mit der *sozialen Eigentumsförderung* soll Haushalten der Weg ins Wohneigentum geebnet werden, die dies ohne staatliche Hilfe nicht oder nur schwer erreichen können. Zuwendungsempfänger sind insbesondere Familien (Haushalte mit mindestens einem Kind). Von den landesseitigen Förderangeboten umfasst sind der Neubau, der Erwerb neuen und der Erwerb bestehenden Wohnraums sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen, wie beispielsweise ein Anbau oder eine Aufstockung, jeweils zur Selbstnutzung. Die (Basis-)Förderung besteht vorliegend in einem im Zins vergünstigten Förderdarlehen.

Die Angebote des Förderprogramms Wohnungsbau BW gelten landesweit und landeseinheitlich. Sie werden sowohl in der Stadt Heilbronn als auch in ganz Baden-Württemberg angenommen.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen hat aufgrund der *Initiative „Junges Wohnen“* ab dem Jahr 2024 Mittel für Wohnheimplätze für *Auszubildende* in ganz Baden-Württemberg bereitgestellt. Die Mittelverwendung erfolgt in einem Teilbereich des sozialen Wohnungsbaus und ergänzt damit die Angebote der sozialen Wohnraumförderung. Die am 18. November 2024 veröffentlichte Fördergrundlage „Junges Wohnen – Wohnheimplätze für Auszubildende“ zielt dabei auf die Schaffung zusätzlicher – neuer – Wohnheimplätze, die durch bauliche Maßnahmen (wie Neubau oder Umbau) entstehen. Um bestehende Wohnheime zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln, wurde am 16. April 2025 die Fördergrundlage zur „Modernisierung von Wohnheimplätzen für Auszubildende“ entwickelt.

Das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst stellt in Abstimmung mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen den Studierendenwerken des Landes im Rahmen des Programms *Junges Wohnen* als Teilbereich des Förderprogramms Sozialer Wohnungsbau Baden-Württemberg finanzielle Mittel zur *Schaffung studentischen Wohnraums* zur Verfügung. Hierfür wurde die Verwaltungsvorschrift Studentisches Wohnen vom 1. Oktober 2024 erlassen. Von den bisher zehn geförderten Projekten werden acht in Universitätsstädten realisiert.

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes können auch Kommunen als Antragstellende der sozialen Mietwohnraumförderung auftreten. Zudem besteht für kommunale Gebietskörperschaften in Baden-Württemberg die Möglichkeit, Anträge zur sozialen Mietwohnraumförderung nach Maßgabe der besonderen Förderlinie *Wohnungsbau BW – kommunal* zu stellen. Damit soll für Kommunen ein zusätzlicher Anreiz geschaffen werden, einen kommunalen Sozialmietwohnungsbestand aufzubauen.

Mit dem *Förderprogramm Wohnraum für Geflüchtete* des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, das von 15. September 2022 bis 31. Dezember 2024 in Kraft war, wurden die Gemeinden Baden-Württembergs bei der Schaffung von neuem Wohnraum zu Zwecken der gemeindlichen Anschlussunterbringung Geflüchteter unterstützt. Förderfähig waren der Neubau, der Neuerwerb sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die zu neuem Wohnraum führen. Der Zweckbindungszeitraum des geförderten Wohnraums beträgt zehn Jahre. Zusätzlich haben die Gemeinden den geförderten Wohnraum für mindestens zwanzig Jahre in ihrem Eigentum zu halten. Die Nutzungsentgelte, die für den geförderten Wohnraum erhoben werden, dürfen die angemessenen Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II nicht übersteigen.

Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums erfolgt außerdem durch das *Wohngeld*. Mit der Wohngeld-Plus-Reform 2023 zum 1. Januar 2023 wurde sowohl der Kreis der Anspruchsberechtigten erheblich ausgeweitet als auch die Leistung erhöht. Ergänzend wurden in den Jahren 2021/2022 und 2022/2023 einmalige Heizkostenzuschüsse für Wohngeldhaushalte gewährt, um die stark steigenden Energiekosten abzufedern und zusätzliche Belastungen zu vermeiden. Zum 1. Januar 2025 wurde das Wohngeld zudem dynamisiert. Diese zweijährliche Anpassung an die Miet- und Preisentwicklung stellt sicher, dass die Entlastungswirkungen der Wohngeldreform 2023 erhalten bleibt. Das Wohngeld wird je zur Hälfte von Bund und Land finanziert. Das Land wendet seit der Wohngeldreform pro Jahr einen zusätzlichen dreistelligen Millionenbetrag aus eigenen Mitteln für die Wohngeldleistungen auf und trägt mit diesem erheblichen finanziellen Einsatz erheblich zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens für viele tausend Haushalte bei.

Die *Wohnraumoffensive BW* zielt darauf ab, den Kommunen neue Wege zu mehr bezahlbarem und sozial gemischtem Wohnraum aufzuzeigen, ihnen eine aktive Bodenpolitik zu ermöglichen und innovatives Planen und Bauen zu fördern. Ein Baustein ist dabei das *Kompetenzzentrum Wohnen BW*. Ziel des Instruments ist es, den Kommunen mit passgenauen Angeboten ziel- und lösungsorientiert bei einer zügigen Bereitstellung von gemeinwohlorientiertem Wohnraum zur Seite zu stehen. Die Angebote umfassen derzeit die *Fördergutscheine „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“*, das *Maßnahmenpaket „kommunale Konzeptvergabe“* sowie den *Prämienkatalog*.

Das Kompetenzzentrum bietet den Kommunen über *Fördergutscheine* unkompliziert die Möglichkeit, von der ersten Analyse bis zur baulichen Umsetzung kompetente Unterstützung bei der Realisierung von Wohnprojekten zu erhalten. Je Antrag werden 80 % der Beratungskosten übernommen (unter Berücksichtigung von Förderhöchstgrenzen). Die Kommunen können flexibel entscheiden, welche Beratungsunternehmen und welche Beratungsleistungen für ihre Maßnahmen infrage kommen. Den Kommunen steht weiterhin ein umfassendes Unterstützungspaket für *Konzeptvergabeverfahren* zur Verfügung. Das Maßnahmenpaket umfasst eine Handreichung für die praktische Umsetzung, ein Netzwerk aus kommunalen Expertinnen und Experten sowie die Prämie „kommunale Konzeptvergabe“. Das Maßnahmenpaket zur kommunalen Konzeptvergabe wurde in Zusammenarbeit mit den Akteuren des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ der Landesregierung entwickelt.

Der flexibel erweiterbare *Prämienkatalog*, der aktuell die Wiedervermietungsprämie, die Beratungsprämie und den Wohnflächenbonus BW umfasst, setzt finanzielle Anreize für Kommunen, sich mit der *Wohnraumaktivierung im Bestand* zu befassen. Auch diese Anreize für Kommunen wurden im Jahr 2025 unter Einbeziehung der Expertise aus dem Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und inno-

vatives Bauen“ der Landesregierung weiterentwickelt. Die *Wiedervermietungsprämie* erhalten Kommunen für Aktivitäten im Bereich der Beratung und Vermittlung, die nachweislich zur Wiedervermietung von Wohnraum geführt haben. Ziel der *Beratungsprämie* ist es, durch Beratung eines Architekten mittels Teilung und Umbau mehr Wohneinheiten zu schaffen. Der *Wohnflächenbonus BW Euro* soll als Anreizsystem zur Förderung von freiwilligen Wohnungswechseln dienen, Umzugskreisläufe anstoßen und untergenutzten Wohnraum für eine größere Anzahl von Menschen, wie beispielsweise Familien verfügbar machen. Die Prämien sind Erfolgsprämien, sodass die Kommunen frei über deren weitere Verwendung entscheiden können.

Der Stadt Heilbronn wurde im Dezember 2025 ein Fördergutschein über 39 000 Euro im Modul „Konkrete Planung“ bewilligt. Weitere Instrumente des Kompetenzzentrums Wohnen BW hat die Stadt Heilbronn bislang nicht in Anspruch genommen.

Um zusätzlichen Wohnraum nutzbar zu machen, hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Jahr 2022 das Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“ ins Leben gerufen. Ziel des Sonderprogramms ist die für eine Wohnnutzung geeigneten Kulturdenkmale in Baden-Württemberg zu aktivieren und die langfristige Nutzung als Wohnraum zu gewinnen. Gefördert werden insbesondere die Aktivierung oder Umnutzung von leerstehenden, technischen und nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Kulturdenkmälern. 2022 bis 2024 konnten insgesamt 2,64 Millionen Euro für neun Leuchtturmprojekte, 33 Konzepte und zwei Multiplikatoren-Boni freigegeben werden. Im April 2025 wurde das äußerst erfolgreiche Programm mit einem Volumen von einer Million Euro für die Jahre 2025 und 2026 neu aufgelegt.

3. In welcher Weise hat die Landesregierung die Ausweisung und Aktivierung von Bauflächen, die Innenentwicklung und die Bebauung von Brachflächen für den Wohnungsbau in Heilbronn und anderen Kommunen begleitet und gefördert?

Zu 3.:

Seit 55 Jahren trägt die *Städtebauförderung* maßgeblich zur Hebung innerörtlicher Potenziale und damit zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme „auf der grünen Wiese“ bei. Mit Hilfe der Städtebauförderung wird den Kommunen beispielsweise die Möglichkeit gegeben, brachliegende oder mindergenutzte Flächen zu erwerben, freizulegen und neu zu erschließen. In der Folge können neue Wohnbau- und Gewerbeflächen im Innenbereich entstehen. Welche Schlagkraft die Städtebauförderung in diesem Zusammenhang hat, zeigt sich an den zahlreichen Militär- und Bahnkonversionen im Land, die mit Unterstützung der Städtebauförderung zu neuen Stadtquartieren mit tausenden von neuen Wohnungen und attraktiven Grün- und Freiflächen transformiert werden konnten. Allein durch die Bewilligungen des aktuellen Städtebauförderprogramms 2026 sollen rund 22 800 neue Wohnungen in den kommenden Jahren entstehen. Weitere rund 9 700 Wohnungen sollen umfassend modernisiert werden.

Auch die Stadt Heilbronn wird von der Städtebauförderung unterstützt; insgesamt haben bereits über 900 Kommunen im Land Finanzmittel der Städtebauförderung erhalten.

Mit Hilfe des Förderprogrammes „*Flächen gewinnen durch Innenentwicklung*“ unterstützt die Landesregierung seit 2009 Kommunen und seit 2021 auch die Träger der Regionalplanung bei einer vorausschauenden und qualitätsvollen Mobilisierung innerörtlicher Potenzialflächen.

Ein besonderes Augenmerk wird zudem auf innovative Konzepte gelegt, die Aspekte der Begrünung sowie die Gestaltung attraktiver städtischer Freiräume mit der Schaffung von Wohnraum zusammendenken. Darüber hinaus fördert das Land seit 2016 *kommunale Flächenmanagerinnen und -manager*, die als Unterstützung der Verwaltung die Aktivierung innerörtlicher Flächen aktiv begleiten und vorantreiben.

Bislang wurden Förderungen für insgesamt rund 500 Maßnahmen mit einem Volumen von rund 14,8 Millionen Euro bewilligt, darunter 39 kommunale Flächenmanagerinnen und -manager. Zusätzlich schafft das Land seit dem 16. Februar 2026 mit der „Entsiegelungsprämie“ und der „Verstetigungsprämie“ weitere Anreize für eine flächeneffiziente Innenentwicklung. Damit werden Kommunen und Regionalverbände belohnt, die entweder Flächen entsiegeln oder ihre kommunalen Flächenmanagerinnen und -manager dauerhaft einstellen.

Die Stadt Heilbronn erhielt im Jahr 2022 eine Förderung für einen kommunalen Flächenmanager mit einem Fördervolumen von 60 000 Euro zur Aktivierung von Bauflächen und Leerstandsmanagement.

Im Landkreis Heilbronn erhielten zudem die Kommunen Bad Wimpfen, Beilstein, Güglingen, Langenbrettach, Lauffen am Neckar, Nordheim, Untergruppenbach und Wüstenrot Zuwendungen aus dem Programm mit einer Fördersumme von insgesamt rund 209 000 Euro.

Die zielgerichtete und am Bedarf orientierte Bereitstellung von Wohnbauflächen gehört zu den Aufgaben der Städte und Gemeinden, die diese im Rahmen ihrer *kommunalen Planungshoheit* eigenverantwortlich erledigen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen unterstützt eine gute Praxis der kommunalen Bauleitplanung durch praktische Arbeitshilfen für die am Planen und Bauen Beteiligten. Mit besonderem Blick auf die kommunalen Entscheidungsträger wurde im Sommer 2023 die Broschüre „Beschleunigter Wohnungsbau – Effizienz bei der Baulandgewinnung und in Planverfahren“ herausgegeben, die insbesondere für kommunale Baulandmodelle, effiziente Planungs- und Umsetzungsverfahren und die Möglichkeiten von Nutzungsmischung und Nutzungsdichte sensibilisieren soll.

Im Rahmen *des Grundstücksfonds* kauft das Land bebaute oder unbebaute Grundstücke und hält sie für einen zuvor vereinbarten Zeitraum (max. fünf Jahre). Die Haltefrist ermöglicht es der Kommune, noch fehlende baurechtliche Voraussetzungen zu schaffen und eine vorausschauende und aktive Bodenpolitik zu betreiben. Der Grundstücksfonds leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Wohnbauflächenaktivierung und nachhaltigen Stärkung der Gemeinwohlinteressen auf den Wohnungsmärkten. Für eine Bevorratung eignen sich insbesondere auch Brachflächen und Flächen für die Innenentwicklung, da alle erdenklichen Potenziale für die Wohnraumschaffung aktiviert werden sollen. Aktuell wird im Grundstücksfonds kein Grundstück auf dem Gebiet der Stadt Heilbronn bevorratet.

Ergänzend flankiert das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen BW die bundesrechtlichen Neuregelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (sog. Bau-Turbo) mit dem Maßnahmenpaket „Bau-Turbo BW“. Kommunen werden dabei unterstützt, zusätzliche Wohnbaupotenziale zu aktivieren und Planungs- sowie Genehmigungsprozesse effizient zu gestalten. Hierzu stehen insbesondere die Fördergutscheine des Kompetenzzentrums Wohnen BW, die gemeinsam mit Akteuren des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und Innovatives Bauen“ entwickelte Handreichung „Bau-Turbo BW“, Online-Dialogformate sowie ein kommunales Expertennetzwerk zur Verfügung. Über die Fördergutscheine können Kommunen fachliche, rechtliche und strategische Beratungsleistungen externer Dienstleister in Anspruch nehmen, um die neuen planungsrechtlichen Instrumente rechtssicher anzuwenden. Das Maßnahmenpaket ergänzt die Instrumente der Wohnraumoffensive BW und trägt zur Erschließung zusätzlicher Flächenpotenziale für den Wohnungsbau bei.

4. Welche Programme zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus, der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft und zur Unterstützung gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen hat die Landesregierung aufgelegt oder fortgeführt?

Zu 4.:

Das aktuelle Förderprogramm Wohnungsbau des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus wurde am 1. Juni 2022 in Kraft gesetzt (redaktionelle Neufassung vom 1. April 2025). Das Programm ist im Hinblick auf die Adressaten rechtsformneutral, also offen für sämtliche Akteure. So sind vorliegend insbesondere auch die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen antragsberechtigt.

Auch im Rahmen des Programms „Junges Wohnen“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen können sowohl die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft als auch gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen als Antragstellende auftreten.

Das Programm Wohnungsbau BW 2022 sieht weiter eine Förderung im Zusammenhang mit der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen vor, um Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden und das Anrecht auf Überlassung einer in Baden-Württemberg gelegenen Wohnung zu erwerben. Gefördert werden können private Haushalte, die die Einkommensgrenzen der Verwaltungsvorschrift zum Programm einhalten. Für weiteren Informationen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus wird auf die Antwort auf Frage 1 verwiesen.

Darüber hinaus beinhaltet das Arbeitsprogramm der Landesregierung zum Gesellschaftlichen Zusammenhalt zwei Maßnahmen, um das genossenschaftliche Wohnen zu stärken:

Durch eine Landesbürgschaft kann jungen Wohnungsgenossenschaften, die neuen sozial gebundenen Wohnraum schaffen wollen, der Zugang zu den Angeboten der Mietwohnraumförderung des Programms Wohnungsbau BW 2022 ermöglicht werden. Der Bürgschaftsrahmen für Wohnungsgenossenschaften zur Schaffung neuen sozialgebundenen Mietwohnraums beträgt insgesamt 10 Millionen Euro. Dieses Angebot wurde zum 1. Januar 2023 auf Bestandsgenossenschaften ausgeweitet.

Als zweites Modul des Arbeitsprogramms wurden die rechtsformspezifischen Gründungskosten für Wohnungsgenossenschaften (Pflichtgutachten, Gründungsprüfungen durch den Verband) gefördert. Dieses Förderangebot endete zum 31. Dezember 2023.

5. Welche Maßnahmen tragen zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung in den verschiedenen Regionen Baden-Württembergs seit Beginn der Legislaturperiode bei (bitte die Entwicklung anhand von Zahlen skizzieren)?

Zu 5.:

Der wirksamste Ansatz zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung ist die Schaffung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums. Die Landesregierung hat dazu zahlreiche Maßnahmen ergriffen, insoweit wird auf die Beantwortung zu den Fragen Ziffer 1 bis 4 verwiesen. Diese Maßnahmen tragen in ihrem Zusammenwirken dazu bei, das Wohnraumangebot langfristig auszuweiten.

Durch das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I 2020 S. 540) wurde die bis dahin einmalig geltende Möglichkeit der Länder eine Mietpreisbegrenzungsverordnung zu erlassen, erweitert. Die Länder haben danach die Befugnis erhalten, entsprechende Verordnungen zu erlassen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten müssen. Baden-Württemberg hat von

dieser Ermächtigungsgrundlage Gebrauch gemacht und in den Jahren 2000 bis 2025 die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 26. Mai 2020 (GBl. 2020, 329), die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 6. Oktober 2020 (GBl. 2020, 803) und die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 24. Juni 2025 (GBl. 2025 Nr. 5) erlassen. Voraussetzung für die genannten Verordnungen ist das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts in der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde (sog. Gebietskulisse).

Die Gebietskulisse der drei Verordnungen umfasste jeweils dieselben 89 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg. Die Zahlen und Daten des dafür zugrundeliegenden Gutachtens zu angespannten Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg sind auf der Internetseite des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen unter [https://Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/mietpreisbremse](https://Ministerium_für_Landesentwicklung_und_Wohnen.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/mietpreisbremse) veröffentlicht. Mit derselben Gebietskulisse von 89 Städten und Gemeinden ist die Kappungsgrenzenverordnung vom 16. Juni 2020 (GBl. 2020, 408) erlassen und durch eine Änderungsverordnung vom 24. Juni 2025 (GBl. 2025 Nr. 56) im Gleichlauf mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung bis zum 31. Dezember 2025 verlängert worden.

Mit Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Änderung anderer Gesetze vom 17. Juli 2025 (BGBl. I 2025 Nr. 163) hat der Bundesgesetzgeber die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung bis zum 31. Dezember 2029 verlängert und den Ländern erneut die Möglichkeit eingeräumt, die Vorschriften der Mietpreisbegrenzung für einen befristeten Zeitraum anzuwenden. Die Landesregierung hat von dieser Möglichkeit ebenfalls Gebrauch gemacht und ausschließlich auf der Grundlage einer neuen gutachterlich ermittelten Datenbasis unter Beibehaltung der etablierten, fachlich anerkannten Methodik eine aktualisierte Gebietskulisse bestimmt und die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 16. Dezember 2025 (GBl. 2025, Nr. 144) erlassen. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung umfasst aktuell 130 Städte und Gemeinden und gilt bis 31. Dezember 2026. Die Zahlen und Daten des zugrundeliegenden Gutachtens zu angespannten Wohnungsmärkten sind ebenfalls auf der Internetseite des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen unter [https://Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/mietpreisbremse](https://Ministerium_für_Landesentwicklung_und_Wohnen.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/mietpreisbremse) veröffentlicht. Für denselben Zeitraum und mit derselben Gebietskulisse wurde auch die Kappungsgrenzenverordnung vom 16. Dezember 2025 (GBl. 2025, Nr. 145) neugefasst.

6. Inwieweit trägt die Städtebauförderung in Baden-Württemberg dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, Quartiere zu stabilisieren und soziale Durchmischung zu sichern?

Zu 6.:

Mit den Programmen der *Städtebauförderung* unterstützen der Bund und das Land die Kommunen bei der Sicherung und Schaffung von Wohnraum und lebenswerten Quartieren. So werden im Rahmen von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen Wohngebäude modernisiert sowie durch Umnutzung und Aktivierung von leerstehenden Immobilien und mindergenutzten oder brachliegenden Flächen neue Wohnbauflächen geschaffen.

Vor dem Hintergrund des drängenden Bedarfs nach Wohnraum besteht im Land Baden-Württemberg hierzu seit vielen Jahren ein förmlicher Fördervorrang. Um die Wohnraumpotenziale im Innenbereich verstärkt auszuschöpfen, wird seit 2021 neben dem Dachausbau auch die Dachaufstockung zur zusätzlichen Wohnraumschaffung im Rahmen einer umfassenden baulichen Erneuerung gefördert.

Daneben stellt die Aufwertung des Wohnumfelds und Stärkung des sozialen Zusammenhalts einen Förderschwerpunkt der Städtebauförderung dar. So hat das Land Baden-Württemberg im Jahr 2026 den Städten und Gemeinden im Land rund 270,63 Millionen Euro für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen bereitgestellt. Damit sollen in den kommenden Jahren beispielsweise unter anderem rund 22 800 Wohnungen neu entstehen und weitere rund 9 700 Wohneinheiten

umfassend modernisiert werden, was auch dem genannten Fördervorrang für die Wohnraumschaffung Rechnung trägt. Dies hat positive Effekte auf die Verfügbarkeit von Wohnraum insgesamt.

Die Stärkung des sozialen Zusammenhalts ist nicht nur in den Hauptprogrammen der Städtebauförderung ein Förderschwerpunkt. Vielmehr hat das Land im Jahr 2022 auch den *Investitionspakt Baden-Württemberg Soziale Integration im Quartier (IBW/Landes-SIQ)* neu aufgelegt. Im Rahmen der Städtebauförderung hat er das Ziel, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur umfassend so zu qualifizieren, dass sie als Orte der Integration und des sozialen Zusammenhalts im Quartier zu einer positiven Belebung der Stadt- und Ortskerne beitragen. Dabei gilt es auch den Ansprüchen an den demografischen und klimatischen Wandel zu entsprechen.

Die investiven Programme der Städtebauförderung werden außerdem ergänzt durch das *Programm für nichtinvestive Städtebauförderung (NIS)*. Ziel ist es, den sozialen Zusammenhalt und der Integration in Quartieren zu stärken. Dementsprechend werden unter anderem Projekte zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen in der Freizeit, zur Integration von Migrantinnen und Migranten oder zur Inklusion von Menschen mit Behinderung gefördert. Von beispielsweise Sportangeboten zur Sturzprävention über Bürgerfeste, Nachbarschaftshilfe sowie eine bedarfsgerechte Nahversorgung und Mittagstische bis hin zum Repair-Café, Spielangeboten für Kinder und Sprachkursen bietet das Programm den Kommunen vielfältige Möglichkeiten. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die nichtinvestive Maßnahme in einem laufenden Sanierungsgebiet der Kommune durchgeführt wird.

7. Welche Modellprojekte oder Pilotkommunen hat die Landesregierung unterstützt, die innovative Ansätze für bezahlbares Wohnen, kooperative Wohnformen oder nachhaltige Quartiersentwicklung erproben?

Zu 7.:

Über die Patenschaft Innovativ Wohnen BW verzahnt die Landesregierung die Themen Bezahlbarkeit und Innovation und bringt gute Konzepte und neue Wohnideen in die Fläche. Eine Maßnahme ist die Unterstützung beispielgebender Projekte, die sich durch neue, innovative und zugleich übertragbare Ansätze zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum auszeichnen. Mittlerweile besteht bereits ein Pool aus insgesamt 13 wegweisenden und übertragbaren Pionierprojekten.

Fördertranche	Projekt	Status	Bewilligungszeitraum	Fördervolumen
1. Tranche	MehrRaum-Projekt Laupheim	finalisiert	15.11.2020 bis 31.12.2021	48.500 €
1. Tranche	Gründung der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen	laufend	24.07.2020 bis 31.12.2028	1,4 Mio. €
1. Tranche	Garagenaufstockungen Karlsruhe-Rintheim	finalisiert	25.09.2020 bis 30.06.2024	719.000 €
2. Tranche	Aus Alt mach 2 – und mehr, Gemeinde Bodnegg	finalisiert	15.04.2021 bis 30.06.2024	37.000 €

Fördertranche	Projekt	Status	Bewilligungszeitraum	Fördervolumen
2. Tranche	Blaupause kirchliche Immobilien – klosternah gemeinschaftlich wohnen und sinnstiftend leben, Bad Waldsee	laufend	01.05.2021 bis 30.06.2028	720.000 €
2. Tranche	Gelebte Beteiligungskultur im Reallabor Wohnen, Stuttgart Rot	finalisiert	17.05.2021 bis 31.12.2024	1,1 Mio. €
2. Tranche	Der Mensch im Mittelpunkt – Architekturpsychologische Erkenntnisse und deren Umsetzung im geförderten Mietwohnungsbau, Volkswohnung Karlsruhe	finalisiert	15.05.2021 bis 30.06.2024	160.000 €
2. Tranche	Genossenschaftliche Wege der Quartiersentwicklung, Alter Schlachthof Pforzheim	laufend	14.12.2022 bis 30.06.2026	1,5 Mio. €
3. Tranche	Alternatives Wohnen im Tobias-Mayer-Quartier, Esslingen	laufend	01.10.2023 bis 31.12.2027	1 Mio. €
3. Tranche	Entwicklungslücken schließen und Wohnraum schaffen in kleinen Gemeinden, Baltmannsweiler	laufend	31.10.2023 bis 31.12.2026	394.000 €
3. Tranche	<i>Leben in der Vorstadt'27 – sozial, nachhaltig, innovativ, Schorndorf</i>	<i>in Vorbereitung</i>		
3. Tranche	Umnutzung eines Trafoturms in ein Wohnappartement, Ludwigsburg	laufend	01.06.2024 bis 31.01.2027	79.000 €
4. Tranche	Neustart Tübingen	laufend	15.09.2024 bis 30.06.2026	823.000 €

Die Stadt Heilbronn ist derzeit mit keinem Modellprojekt bei der Patenschaft Innovativ Wohnen BW vertreten.

8. Wie bewertet die Landesregierung die Chancen von Investitionen in bezahlbaren Wohnungsbau für regionale Wertschöpfung, Arbeitsplätze und soziale Stabilität?

Zu 8.:

Investitionen in den Wohnungsbau stellen einen äußerst wichtigen Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung dar. Durch diese Investitionen wird die Aktivität der regionalen Bauwirtschaft angekurbelt, die in den letzten Jahren aufgrund von Krisen und steigenden Zinsen stark beeinträchtigt wurde. Die Bauwirtschaft trägt sowohl auf Bundes- als auch auf Länderebene erheblich zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) und Bruttowertschöpfung bei. Dies wurde beispielsweise im ersten Halbjahr 2025 deutlich, als der Rückgang der baden-württembergischen Bruttowertschöpfung auf die Industrie und das Baugewerbe zurückzuführen war. Erste Anzeichen einer Erholung zeigen sich inzwischen in den Baugenehmigungszahlen, die im dritten Quartal 2025 weiter anstiegen. Sowohl für die Arbeitsplätze im Baugewerbe, als auch für die Wirtschaft insgesamt und die Menschen im Land sind diese Entwicklungen positiv. Durch neue Investitionen, die sich in Aufträgen niederschlagen, können die Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert werden. Dies ist von entscheidender Bedeutung, um einen Kapazitätsabbau zu verhindern und die Produktivität des Baugewerbes zu sichern.

Darüber hinaus stellen Investitionen in den Wohnungsbau einen Gewinn für die regionale Wertschöpfung dar, der über das Baugewerbe hinausreicht. Zugleich erleichtert hinreichend verfügbarer Wohnraum die Fachkräftegewinnung und -sicherung, wie die Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zum 15. Wohnungsbautag 2024 und das Jahresgutachten der Wirtschaftsweisen 2024 belegen.

Dabei braucht es bedarfsgerechten Wohnraum sowohl in den Ballungszentren als auch im Umland, um die Attraktivität des Standorts Baden-Württemberg zu halten und zu steigern.

Ausreichender und bezahlbarer Wohnraum in Baden-Württemberg ist eine der sozialen Fragen unserer Zeit. Dabei ist die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und dient dem sozialen Frieden. Durch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums werden Quartiere stabilisiert, soziale Problemlagen entschärft und gleichzeitig Wirtschaft und Beschäftigung im Land gestärkt. Die Landesregierung hat hierzu zahlreiche Maßnahmen ergriffen, wie z. B. die erhebliche Ausweitung des Fördervolumens der sozialen Wohnraumförderung, die Städtebauförderung und die Wohnraumoffensive. Ebenso hat sie wichtige Beschleunigungspotenziale im Baurecht geschaffen (vgl. Beantwortung zu den Fragen Ziffer 1 bis 4).

10. Welche Folgen erwartet die Landesregierung für den Mietwohnungsmarkt in Heilbronn und in Baden-Württemberg allgemein durch die Änderung und einjährige Verlängerung der Mietpreisbremse?

Zu 10.:

Vorzustellen ist, dass im Vordergrund alle Bemühungen stehen müssen, durch die mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Der Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung ist dabei ein Element, das kurzfristig, allerdings nicht ursächlich wirken kann. Langfristig entscheidend ist die Vergrößerung des Wohnraumangebots durch den Bau zusätzlicher Wohnungen.

Zur Wirkung der Mietpreisbegrenzungsverordnung kann auf die Gesetzesbegründung des Bundesgesetzes zur Änderung der Regelung über die zulässige Miethöhe vom 17. Juli 2025 verwiesen werden (BT-Drs. 21/322).

In Vertretung

Dr. Schneider

Ministerialdirektor