

Grundsatz- papier

Möglichkeiten zur
Schaffung von
Wohnraum



Grundsatzpapier

Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum

- 01 Position der IHKs: Wirtschaft braucht eine offensive Wohnraumpolitik**
- 02 Wie es ist: Wohnraummangel bremst Wirtschaftswachstum**
- 03 Handlungsfelder und Aufgaben der IHKs**
- 04 Forderungen der IHKs an Politik und Verwaltung**
- 05 Fazit**

01 Position der IHKs: Wirtschaft braucht eine offensive Wohnraumpolitik

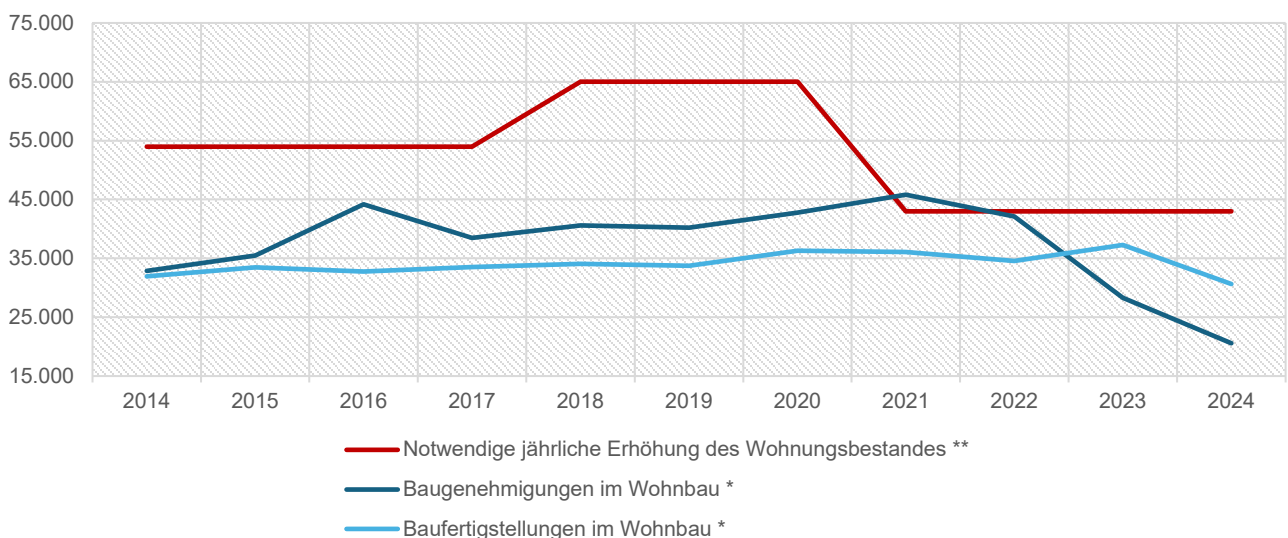
Wirtschaftlicher Erfolg und bezahlbarer Wohnraum gehören zusammen. Die Industrie- und Handelskammern (IHKs) verstehen sich als Impulsgeber, Brückenbauer und Interessenvertreter für eine offensive Wohnraumpolitik, die Arbeits- und Fachkräfte sichert, Regionen stärkt und den Wohlstand fördert. Ziel ist es, mehr und vielfältigeren Wohnraum zu schaffen – in Ballungsräumen wie im ländlichen Raum.

02 Wie es ist: Wohnraummangel bremst Wirtschaftswachstum

Wohnraum ist längst zu einem entscheidenden Standortfaktor für die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft geworden. Der Wohnraummangel gefährdet Wirtschaftswachstum und Wohlstand, denn wer arbeiten, ausbilden und investieren will, braucht ausreichende und passende Wohnangebote für Auszubildende, Beschäftigte und ihre Familien.

Rückgang der Bautätigkeit – Markt funktioniert nicht mehr

Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem, denn in den vergangenen Jahren ist die Bautätigkeit in Baden-Württemberg deutlich zurückgegangen: Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist zwischen 2023 und 2024 von etwa 37.200 auf rund 31.000 zurückgegangen. Das entspricht einem Rückgang von etwa 17 Prozent. Besonders alarmierend ist die Entwicklung bei den genehmigten Wohnungen: Während 2021 noch knapp 46.000 Wohnungen genehmigt wurden, sank diese Zahl bis 2024 auf unter 21.000. Damit hat sich die Zahl der genehmigten Wohnungen innerhalb von drei Jahren mehr als halbiert.*



* Anzahl Wohnungen; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

** Prognos-Studie: Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg (Studie im Rahmen der Wohnraum-Allianz, 2017)

Woran liegt das?

Der Wohnungsbau steht vor erheblichen Hürden: Lange und komplexe Genehmigungsverfahren verzögern Projekte, während die hohen Anforderungen geltender Bauvorschriften (z. B. hinsichtlich Stellplätzen, Brandschutz, Umweltauflagen) die Planung erschweren. Hinzu kommen steigende Baukosten, hohe Zinsen und ein deutlicher Arbeits- und Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft und Verwaltung. Diese Faktoren blockieren und verteuern dringend erforderliche Neubauten und erschweren Investitionen für Bauträger und Kommunen. Zudem sind Flächen für Neubauten begrenzt. Innenentwicklung und die Nutzung von Brachflächen reichen nicht aus, um die Nachfrage zu decken. Auch EU-Vergaberegeln wirken teilweise hemmend auf die zügige Freigabe von Bauflächen.

Die im Juni 2025 in Kraft getretene Reform der Landesbauordnung ist aus Sicht der baden-württembergischen IHKs ein wesentlicher Schritt in die Richtung, dringend benötigten Wohnungsbau endlich zu beschleunigen bzw. ihn zum Teil auch erst zu ermöglichen. Diese Ansätze müssen sich nun in der Praxis bewähren, weitere Schritte müssen folgen.

Wohnraummangel heißt oft Fachkräftemangel

Der Arbeits- und Fachkräftemangel gilt als eine der größten wirtschaftlichen Herausforderungen im Land. Mehr als die Hälfte der Unternehmen in Baden-Württemberg hat Schwierigkeiten, offene Stellen zu besetzen – und zwar auf allen Qualifikationsebenen. Viele Unternehmen berichten, dass sie Schwierigkeiten haben, Arbeits- und Fachkräfte sowie Auszubildende zu gewinnen. Bleiben Stellen unbesetzt, könnten der Wirtschaft in Baden-Württemberg über die nächsten zehn Jahre insgesamt 170 Mrd. Euro an Wertschöpfung entgehen.* Hohe Mietpreise und fehlende Wohnungsangebote schrecken potenzielle Bewerber ab. Besonders Beschäftigte mit niedrigen und mittleren Einkommen sind betroffen. Bleiben Stellen unbesetzt, werden Leistungsfähigkeit, Investitionsbereitschaft und Innovationskraft ausgebremst.**

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt stellt Kommunen und Unternehmen in Baden-Württemberg zunehmend vor ernsthafte Herausforderungen. Die Industrie- und Handelskammern sehen darin einen entscheidenden Hebel für eine zukunftsfähige Wirtschaftspolitik, denn Bauen und Wohnen dürfen nicht isoliert betrachtet werden, sondern müssen fester Bestandteil wirtschaftlicher Strategie und politischer Prioritätensetzung sein. Daher setzen wir uns aktiv dafür ein und bieten eine Plattform, auf der Kommunen, Unternehmen, Projektentwickler und weitere Akteure zusammenkommen, um gemeinsame Lösungen zu erarbeiten und die Bautätigkeit anzukurbeln.

03 Handlungsfelder und Aufgaben der IHKs

Die Industrie- und Handelskammern setzen sich auf vielfältige Weise für bessere Rahmenbedingungen im Wohnungsbau ein – auf politischer, unternehmerischer und regionaler Ebene.

- **Politische Interessenvertretung**

Die IHKs engagieren sich für eine bau- und wohnfreundliche Politik auf Landes- und Bundesebene. Sie setzen sich dafür ein, bestehende Hemmnisse wie übermäßige Bauauflagen, langwierige Genehmigungsverfahren, begrenzte Flächenverfügbarkeit und bürokratische Hürden abzubauen.

* Berechnungen der Gesellschaft für Wirtschaftliche Strukturforchung (GWS), Ersteller des neuen IHK-Fachkräftemonitors

** IHK-Konjunkturbericht



Eine stärkere Verknüpfung von Wohnraum- und Wirtschaftspolitik in der Raumplanung ist dabei zentral, um zukunftsfähige Standorte zu gestalten. Die IHKs sehen hier den in Aufstellung bzw. Abstimmung befindlichen Landesentwicklungsplan (LEP) als zentrales Steuerungsinstrument ganz besonders in der Pflicht. Er darf den dringend notwendigen Wohnraumbedarf nicht einschränken und muss flexibel genug sein, damit Kommunen im Ländlichen Raum und im Ballungsraum bedarfsgerecht handeln können. Die Ausweisung neuer Wohngebiete bleibt weiter wichtig und soll beschleunigt sowie vereinfacht werden. Die „Netto 0“ ist hier ein falsches Signal.

- **Informationsangebote für Mitgliedsunternehmen**

Die IHKs informieren ihre Mitgliedsunternehmen über Handlungsoptionen im Bereich Mitarbeiterwohnen – etwa zu betrieblichen Wohnangeboten, Werkwohnungsmodellen oder Fördermöglichkeiten (vgl. Schwerpunkt paper „Grundsatzpapier zur Unterstützung von Schaffung durch Mitarbeiterwohnungen“).

- **Netzwerke und Dialoge initiieren**

Die IHKs stoßen regionale Dialogformate - auch mit Partnern, z. B. aus dem Handwerk - an: Etwa Wohnraumkonferenzen oder Arbeitskreise mit Vertretern aus Wirtschaft, Wohnungsbau, Politik und Verwaltung. Ziel ist es, gemeinsam regionale Standortstrategien zu entwickeln, in denen Wohnen und Arbeiten zusammengedacht werden.

Wir stehen an einem Wendepunkt: Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat sich zur echten Standortfrage für die Fachkräfteakquise entwickelt. Die Aktivitäten im letzten Jahr machen Mut – aber wir brauchen weiterhin Tempo, Mut zur Vereinfachung und die richtigen Rahmenbedingungen“

Thilo Rentschler,
Hauptgeschäftsführer
der federführenden
IHK in Baden-Württemberg

04 Forderungen der IHKs an Politik und Verwaltung

Um den akuten Wohnraummangel zu beheben und die wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig zu sichern, richten sich die Forderungen der IHKs gezielt an die politischen Ebenen von Bund und Land sowie an die zuständigen Verwaltungen in den Kommunen.

Bund	Land	Kommunen
Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung		
<ul style="list-style-type: none"> Die versprochenen Erleichterungen aus dem „Bau-Turbo“ müssen schnellstmöglich umgesetzt werden. Durch laufende Novellierungen der Bauordnung und der daraus resultierenden zunehmenden Komplexität der Anforderungen sowie neuen Umweltstandards kommt es zu einer deutlichen Erhöhung der Mehrkosten im Wohnungsbau. Vermeidung von Doppel- und Mehrfachprüfungen auf unterschiedlichen Planungsebenen: Der § 2 Abs. 4 BauGB soll geändert werden, sodass auf Ebene der Bauleitplanung auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, wenn diese bereits auf einer übergeordneten Planungsebene auf derselben Fläche durchgeführt wurde. Verwaltungsverfahrensgesetz modernisieren, insb. im Hinblick auf analoge Schriftformerfordernisse, starre Fristen oder Beteiligungsregelungen, aufwendige Bekanntmachungsverfahren, und begrenzte digitale Interaktionsmöglichkeiten. 	<ul style="list-style-type: none"> Eine Harmonisierung der Landesbauordnungen über Landesgrenzen hinweg führt zu vereinfachten Genehmigungsprozessen und fördert serielles Bauen. Reduzierung der Anforderungen an Schallschutz, Brandschutz und Stellplätzen schafft die Möglichkeit, kostengünstiger zu Bauen. Umsetzung von Bundesvorgaben in der Praxis durch Digitalisierung landeseigener Verfahren. 	<ul style="list-style-type: none"> Deutliche Beschleunigung der Verfahren bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen. Um Planungs- und Genehmigungsverfahren effizienter zu gestalten, sollen die am Prozess beteiligten Akteure verbindliche Fristen konsequent einhalten. Bei Überschreitung der Fristen sollte die Baugenehmigung im Sinne der Genehmigungsfiktion automatisch als erteilt gelten. Kommunale Gestaltungsrichtlinien und -vorschriften sollten nur dort eingesetzt werden, wo sie zwingend erforderlich sind und so schlank wie möglich ausgestaltet werden, um Planungs- und Genehmigungsprozesse nicht unnötig zu verkomplizieren.

Bund	Land	Kommunen
Strategische Flächenentwicklung & -bereitstellung		
<ul style="list-style-type: none"> • Bei passiven Schallschutzmaßnahmen sollten höhere Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zulässig sein, um die Vereinbarkeit von Gewerbe und Wohnen zu erleichtern. Zudem sollte die Lärmbewertung künftig am Innenraumpegel statt an der Gebäudefassade erfolgen, um wirksamere Schallschutzlösungen zu ermöglichen. • Berücksichtigung von Ortsüblichkeit und Raumstruktur bei der Bewertung von Geruchsemissionen – was in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld als normal gilt, darf nicht zu Bauverboten führen. • Rechtsrahmen für interkommunale Kooperationen stärken, um den Städten und Gemeinden die gemeinsame Planung, Umsetzung und Finanzierung von Projekten zu erleichtern. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Experimentierklausel in der TA-Lärm soll erhalten bleiben und innovative Wohnkonzepte ermöglichen. • Interkommunale Kooperationen durch gezielte Förderprogramme, Beratungsangebote und vereinfachte Verwaltungsverfahren unterstützen und so die gemeinsame Umsetzung regionaler Projekte erleichtern. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunen sind gefordert, geeignete Flächen (v.a. in der Innenentwicklung sowie im Bereich von Haltepunkten des Schienen-ÖPNV) systematisch zu erfassen und zügig zu mobilisieren. Ein landesweites Flächenmonitoring – unterstützt durch das Land und die Träger der Regionalplanung – kann helfen, Potenziale sichtbar und schneller nutzbar zu machen. • Höhere Siedlungsdichten für effektivere Nutzung von Wohnbauflächen: Nachverdichtung, Aufstockungen und höhere Geschossflächenzahlen sind zu prüfen – bei gleichzeitiger Sicherung von Wohnqualität. • Interkommunale Kooperation stärken: Aufbau von interkommunalen Wohnungsgesellschaften zum Ausbau von bezahlbaren und bedarfsgerechtem Wohnungsbau v.a. in Nähe zu Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV.
<ul style="list-style-type: none"> • Land und Bund müssen die gesetzlichen Rahmenbedingungen anpassen, damit Kommunen höhere Geschossflächenzahlen und zusätzliche Geschosse rechtssicher genehmigen können. Es braucht eindeutige Vorgaben, die eine rechtliche Absicherung schaffen und Planungssicherheit für Kommunen, Investoren und Unternehmen gewährleisten. 		

Bund	Land	Kommunen
Bürokratieabbau und Baustandards überprüfen		
<ul style="list-style-type: none"> • DIN-Normen und Regelwerke hinterfragen: Nur praxistaugliche Vorgaben mit positivem Kosten-Nutzen-Verhältnis sollen fortgeführt werden. Konsolidierung überlappender Normen, etwa durch die Zusammenfassung redundanter Vorgaben für Baustoffe und Prüfverfahren. • Umweltberichte und Abwägungsmaterialien auf das fachlich Notwendige beschränken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Baustandards anpassen: Energetische, brandschutztechnische und barrierefreie Anforderungen müssen auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüft werden, insbesondere bei kleineren Projekten. • Modellprojekte fördern: Kostengünstiges Bauen soll durch Modellprojekte erprobt und wissenschaftlich evaluiert werden (z. B. Gebäudetyp-E). 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorgaben von Bund und Land sollten schnellstmöglich in der eigenen Praxis umgesetzt werden.
Bund	Land	Kommunen
(Digitale) Transformation der Bauwirtschaft		
<ul style="list-style-type: none"> • Die Digitalisierung der Bauverwaltung über Landesgrenzen hinweg (z. B. digitaler Bauantrag, zentrales Beteiligungsportal) kann Verfahren effizienter und transparenter gestalten. • BIM und serielle Bauweisen fördern: Digitale Planungs- und Bauprozesse, modulares Bauen und serielle Fertigung bieten Potenziale für Kostenreduktion und Zeitgewinn. • Fachkräfteoffensive für die Bauwirtschaft (z. B. durch Arbeitsmigration und Bildungsförderung). 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzerfreundliches zentrales Landesportal für die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung bereitstellen, welches landesübergreifend funktioniert. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenarbeit mit Ländern zur Anbindung an zentrale Plattformen. • Einführung digitaler Verwaltungsverfahren (Genehmigung, Planungsverfahren).
<ul style="list-style-type: none"> • Die Planungs- und Bauämter sind durch einen effizienten Ressourcen- und Personaleinsatz an zentralen Stellen zu stärken. Dies muss durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen zur Stärkung der Fachkompetenz ergänzt werden, wie sie bereits im „Gesetz für das schnellere Bauen“ vorgesehen sind. 		

Bund	Land	Kommunen
Marktmechanismen stärken – staatliche Eingriffe begrenzen		
<ul style="list-style-type: none"> • Klimaziele realistisch umsetzen: CO2-Ziele im Gebäudesektor müssen wirtschaftlich praktikabel, rechtssicher und zielgerichtet gestaltet werden – sowohl im Neubau als auch in der Sanierung. • Mietpreisbremse und Mietendeckel verhindern Wohnungsbau, statt ihn zu fördern. Mehr Angebot durch gezielten Neubau schafft bezahlbaren Wohnraum. • Enteignungen untergraben das im Grundgesetz verankerte Recht auf Eigentum und setzen ein gefährliches Signal gegen marktwirtschaftliche Prinzipien. • Der Erwerb von Eigentum wird durch eng gefasste Umwandlungsvoraussetzungen stark erschwert. In der Praxis hat diese Regelung in der Vergangenheit bereits zu einem starken Rückgang an umgewandelten Wohnungen geführt. Dabei bietet der Bestand in Zeiten, in denen der Wohnungsbau teuer ist und die Fertigstellungszahlen gering sind, eine gute Möglichkeit auf Wohneigentum. Für Ferienwohnungen muss hingegen eine gesonderte Regelung gefunden werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Rückgriff auf landesspezifische Mietendeckel (z. B. Berlin-Modell). • Ein Landesgesetz, das Enteignungen erleichtert, gefährdet die Investitionsbereitschaft in Wohnraum und konterkariert eine nachhaltige Wohnungspolitik. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunale Vorstöße zur Enteignung lösen keine Wohnungsnot, sondern verschärfen sie, indem sie Investoren vertreiben und Vertrauen in die Kommunalpolitik zerstören.

Bund	Land	Kommunen
Förderprogramme & Finanzierung verbessern		
<ul style="list-style-type: none"> • Abschreibungsbedingungen verbessern: Wiedereinführung der degressiven AfA und Erhöhung der linearen AfA von 3 auf 5 % für Kapitalanleger können Investitionen in Gang setzen. • KfW-Energieeffizienzförderprogramme verlässlich und planbar halten um teure Umplanungen zu vermeiden (z. B. bei Heiztechnologie) und Zuschüsse auf mind. fünf Jahre festschreiben. • Finanzausgleichssysteme so ausgestalten, dass Baulandentwicklung nicht zur fiskalischen Belastung wird. • Rahmenbedingungen, Förderpolitik, Steueranreize für Sanierung überarbeiten bzw. ausbauen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Grunderwerbsteuer senken: Eine Senkung ist erforderlich, um Erwerbskosten zu senken und Wohnraum zu verbilligen – insbesondere bei erstmaligem Erwerb zur Eigennutzung. • Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen über Mehrjahreszeiträume mit stabilen Rahmenbedingungen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Können durch aktive Bodenpolitik, Erbpachtmodelle, Investorenberatung sowie zusätzliche kommunale Förderanreize unterstützen. • Konzeptvergaben einführen um nicht nur die Art und Weise der Bebauung, sondern auch die sozialen und ökologischen Aspekte eines Projekts aktiv gestalten zu können. Dies führt zu einer höheren Qualität der Bauprojekte und einer besseren Integration in das bestehende Stadtbild.
<ul style="list-style-type: none"> • Investitionen in Wohnraum erfordern planbare Förderkulissen, zinsgünstige Darlehen und stabile Rahmenbedingungen. • Gleichzeitig dürfen strengere Bankenregeln wie Basel III oder WIKRI die tatsächliche Kreditvergabe an Bauherren nicht unnötig erschweren. • GVFG, KIP, EntflechtG und Finanzausgleich nutzen: Förderprogramme zur Stadtentwicklung und Baulandmobilisierung müssen aufgestockt, erweitert und flexibel einsetzbar sein. • Kommunen bei Erschließungskosten unterstützen: Infrastrukturmaßnahmen (Kitas, Schulen, ÖPNV) belasten die Kommunen. Bund und Länder sollen gezielt finanzielle Anreize setzen. • Rahmenbedingungen für arbeitgebergeförderten Wohnungsbau sollten optimiert werden, beispielsweise durch Investitionszuschüsse oder -anreize. Steuerliche Nachteile beim Werkwohnungsbau bei Unternehmensübertragungen sollten beseitigt werden. 		
<ul style="list-style-type: none"> • Keine Diskriminierung privater Anbieter: Alle Anbietergruppen – kommunal oder privat – sind gleichwertig in Vergabeverfahren zu berücksichtigen. 		

Bund	Land	Kommunen
Neubau & Bestandsentwicklung stärken		
<ul style="list-style-type: none"> • Es darf weder durch Bauleitplanung noch durch Baurecht zu einer Verschärfung von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe kommen. Entwicklungshemmnisse der Flächen müssen identifiziert und möglichst beseitigt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Genehmigung & Umsetzung von Umnutzungen, Nachverdichtungen, Aufstockungen beschleunigen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe und Wohnen, wo möglich, gemeinsam denken: Mischgebiete sowie flexible Nutzungskonzepte (z. B. urbane Gebiete gemäß neuer Baurechtsnovelle) ermöglichen eine intelligentere Flächennutzung. Bei Gewerbe mit erwartbaren höheren Lärm- oder sonstigen Emissionen weiterhin Wohnen und Arbeiten trennen. • Leerstand aktivieren und Umnutzung ermöglichen: Brachflächen und leerstehende Bürogebäude bieten Potenziale – deren Umnutzung ist zu erleichtern.
<ul style="list-style-type: none"> • Eine verbindliche Bauverpflichtung bei Neubaugebieten muss bundesgesetzlich im BauGB verankert werden, damit Grundstücke nicht als reine Wertanlage blockiert, sondern tatsächlich bebaut werden. • Unterstützung von Wohnraumanpassung und Umbau. 	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Strategien für Quartiersentwicklung. 	

05 Fazit

Wohnraum ist ein zentraler Standortfaktor und eng mit der Fachkräftesicherung verknüpft. Der Mangel an Wohnungen bremst unternehmerische Investitionen, verschärft den Fachkräftemangel und schwächt die Wettbewerbsfähigkeit Baden-Württembergs. Rückläufige Bautätigkeit und erschwerte Rahmenbedingungen verdeutlichen den Handlungsdruck.

Die IHKs fordern verlässliche, wirtschaftsfreundliche Rahmenbedingungen, die den Wohnungsbau ankurbeln und eine bezahlbare Bauweise erleichtern. Dabei darf die Entwicklung von Wohnraum für Arbeits- und Fachkräfte nicht zulasten von Gewerbeflächen gehen. Politik, Verwaltung und Wirtschaft müssen gemeinsam für mehr Tempo und weniger Hürden sorgen. Nur so bleibt Baden-Württemberg als Wirtschafts- und Lebensstandort attraktiv.

Impressum

Herausgeber

Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag e.V. |
Federführung Wohnen & Bauen (IHK Ostwürttemberg)

Kontakt

Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag e.V.
Jägerstraße 40
70174 Stuttgart
Telefon 0711 - 22 55 00 60
info@bw.ihk.de

Kontakt

Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
Federführung Wohnen & Bauen
Sarah Wörz
Ludwig-Erhard-Straße 1
89520 Heidenheim
Tel. 07321 324-128
Fax 07321 324-169
woerz@ostwuerttemberg.ihk.de
www.ihk.de/ostwuerttemberg

Redaktion, Grafik und Layout

Thilo Rentschler, IHK Ostwürttemberg
Sarah Wörz, IHK Ostwürttemberg

Bildquelle

Titelbild - AdobeStock

Stand: Oktober 2025

Nachdruck oder Vervielfältigung auf Papier und elektronischen Datenträgern sowie Einspeisung in Datennetze nur mit Genehmigung des Herausgebers.