

# 8. Baden-Württembergischer Kämmerertag

## Soziale Mietwohnraumförderung für Kommunen („Wohnungsbau BW – kommunal“)

**Peter Jakob**

Senior Referent  
Bereich Wohnungsunternehmen



## Pressemeldungen

**Handelsblatt**

Handelsblatt

Auflage: 42.252

Datum: 06.02.2025

Autor: Christian Schnell

Rubrik: Wohnen

### Den sozialen Wohnungsbau beschleunigen

Bis 2030 müssen pro Jahr 210.000 Sozialwohnungen gebaut werden. Ein Verbändebündnis macht Vorschläge.

Studie

### Mehr als 550.000 Wohnungen fehlen

Bundesweit fehlen einer Studie zufolge aktuell rund 550.000 Wohnungen. Das hat das Pestel-Institut im Auftrag des Bündnisses Soziales Wohnen auf Basis des Zensus 2022 errechnet. Insbesondere an bezahlbaren Wohnungen mangelt es.

Demnach müssen bis 2030 mindestens zwei Millionen Sozialwohnungen gebaut werden. Dazu brauche der Wohnungsbau ein Konjunkturprogramm, hieß es.

05.02.2025

**STUTTGARTER  
NACHRICHTEN**

Stuttgarter Nachrichten - Stadtausgabe

Auflage: 256.652

Datum: 14.02.2025

Autor: Stahl

Rubrik: Wohnen

### Neubauten auf historischem Tief

Neue Daten zeigen: Mit den Neubauzahlen in Baden-Württemberg geht es weiter abwärts.

Prognose 2026

### Wohnungsbau bricht um 40 Prozent ein

Der Wohnungsbau in Deutschland schrumpft. Viele Baufirmen arbeiten noch Aufträge aus der Vergangenheit ab. Die Talsohle ist noch lange nicht erreicht. Der Wohnungswirtschaftsverband spricht von einem „Trauerspiel ohne Ende“.

Genehmigungen sinken weiter

### Kein Ende der Baukrise in Sicht

Stand: 18.06.2024 10:36 Uhr

Im deutschen Wohnungsbau zeichnet sich weiterhin keine Trendwende ab. Auch im April lag die Zahl der Baugenehmigungen deutlich unter dem Niveau des Vorjahres.

Deutschland übersieht riesiges Problem

### Am Bau droht eine Krise, die alles in diesem Land gefährdet

WIE RAUS AUS DER BAUKRISE?

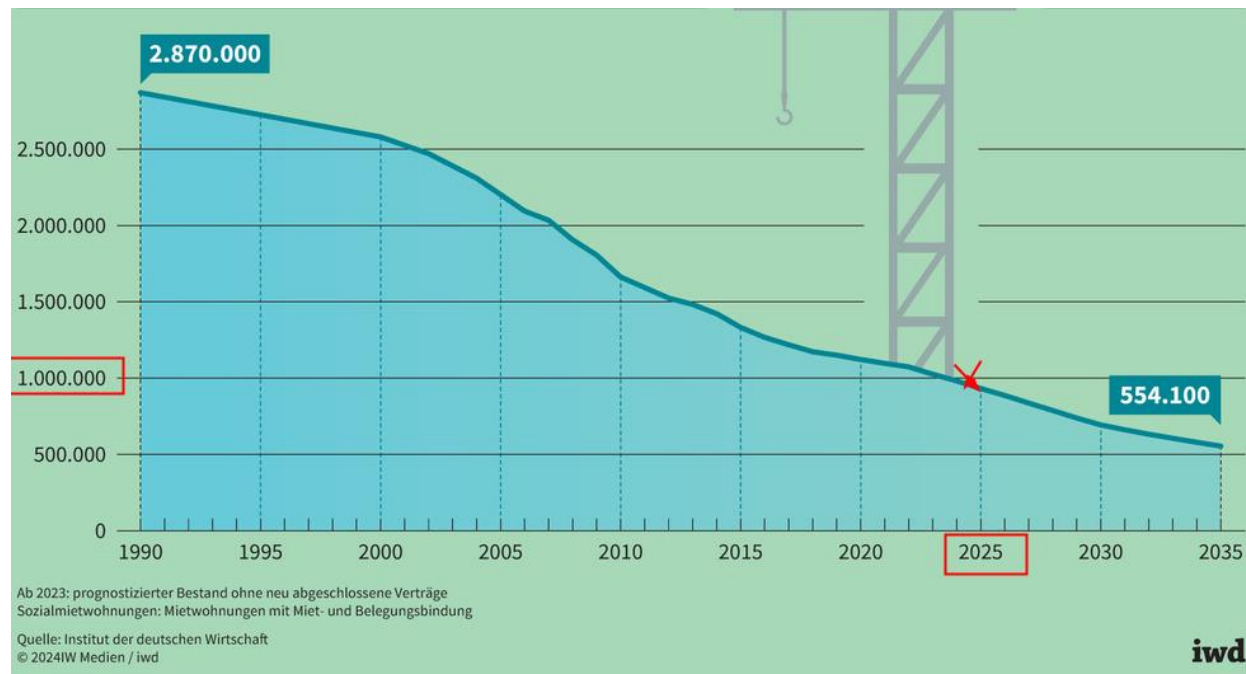
### "Bauen ist in Deutschland zu teuer"

Wohnungsnot

Überregional: Viel zu wenige Sozialwohnungen

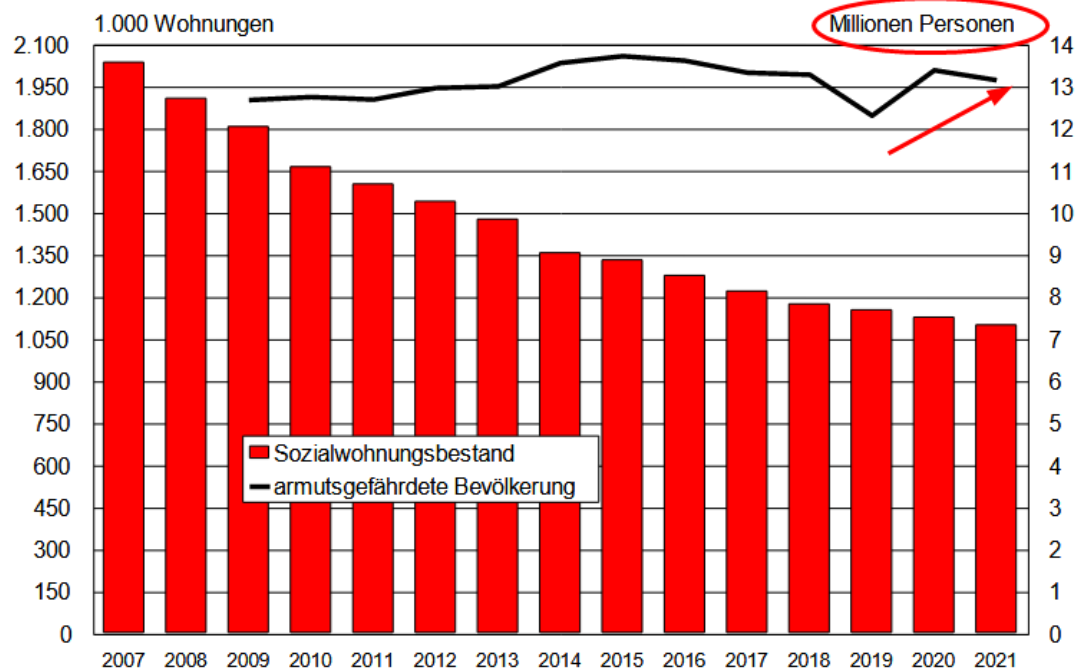
Bis 2030 fehlen in Baden-Württemberg mehr als 230.000 Sozialwohnungen. Bundesweit sollen es laut einer Studie des Pestel-Instituts sogar mehrere Millionen sein.

## Bestand an Sozialmietwohnungen in Deutschland



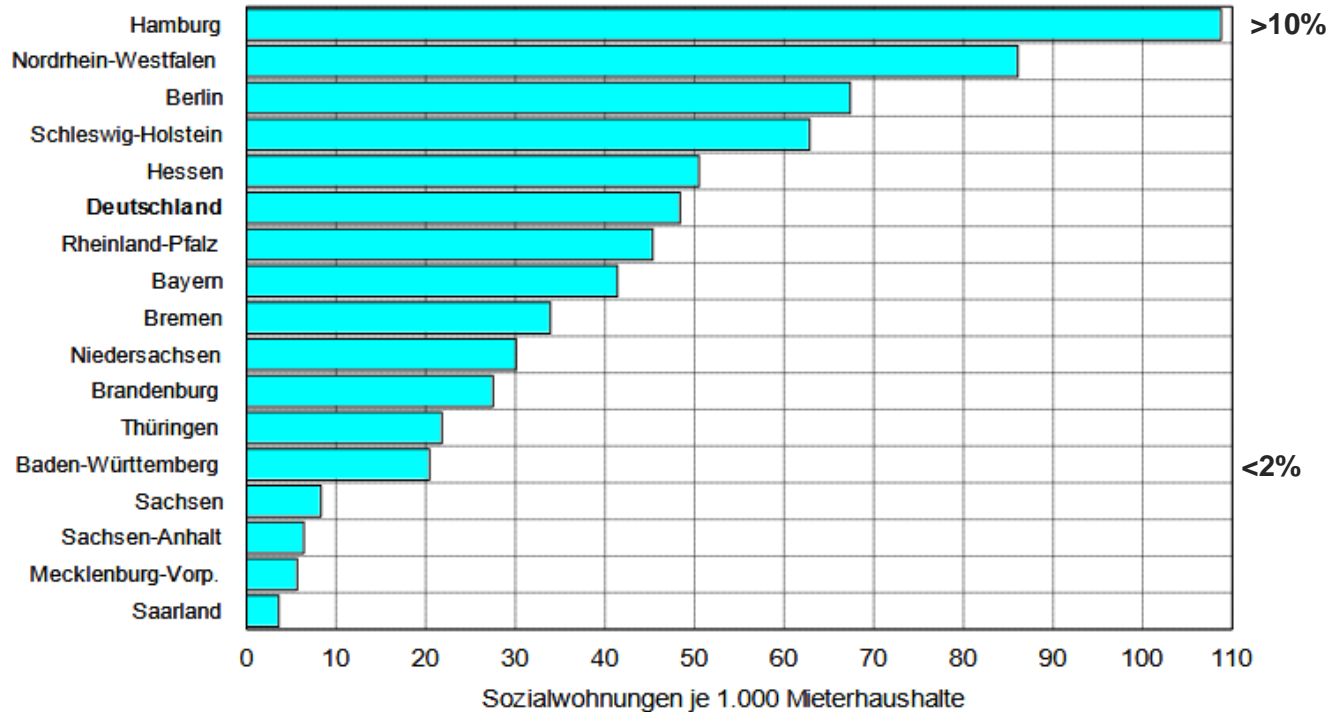
**Von 3 Mio. auf  
< 1 Mio. (2024)  
gesunken**

## Sozialwohnungsbestand und armutsgefährdete Bevölkerung

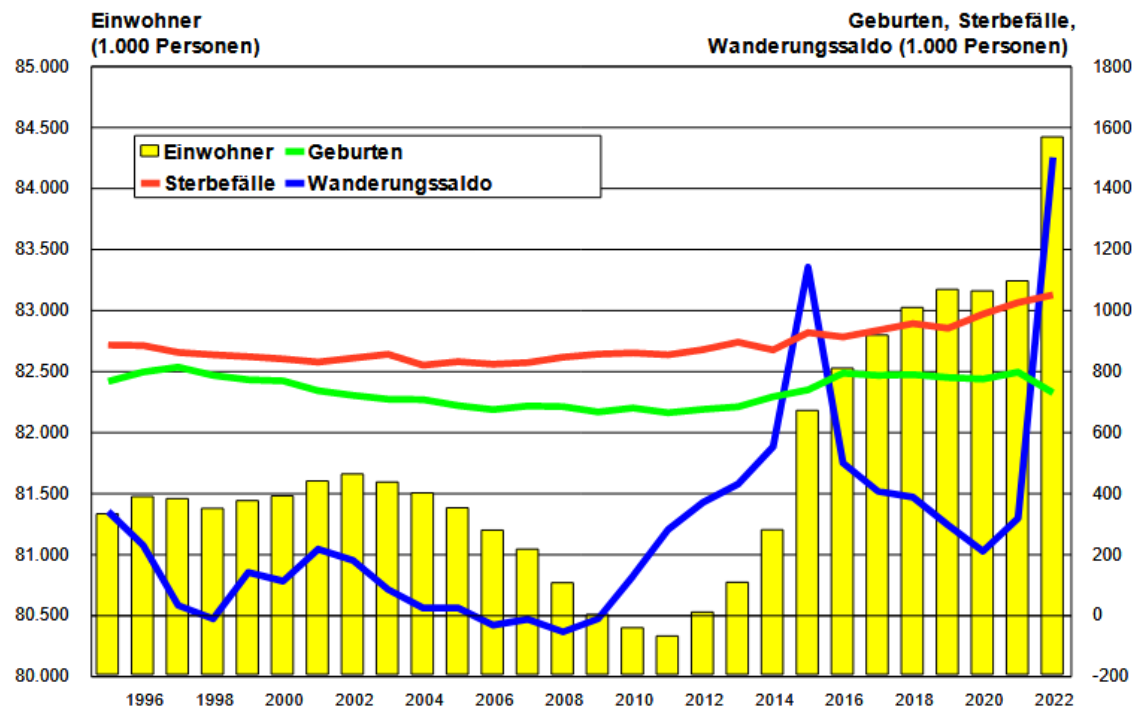


Quelle: Statistisches Bundesamt

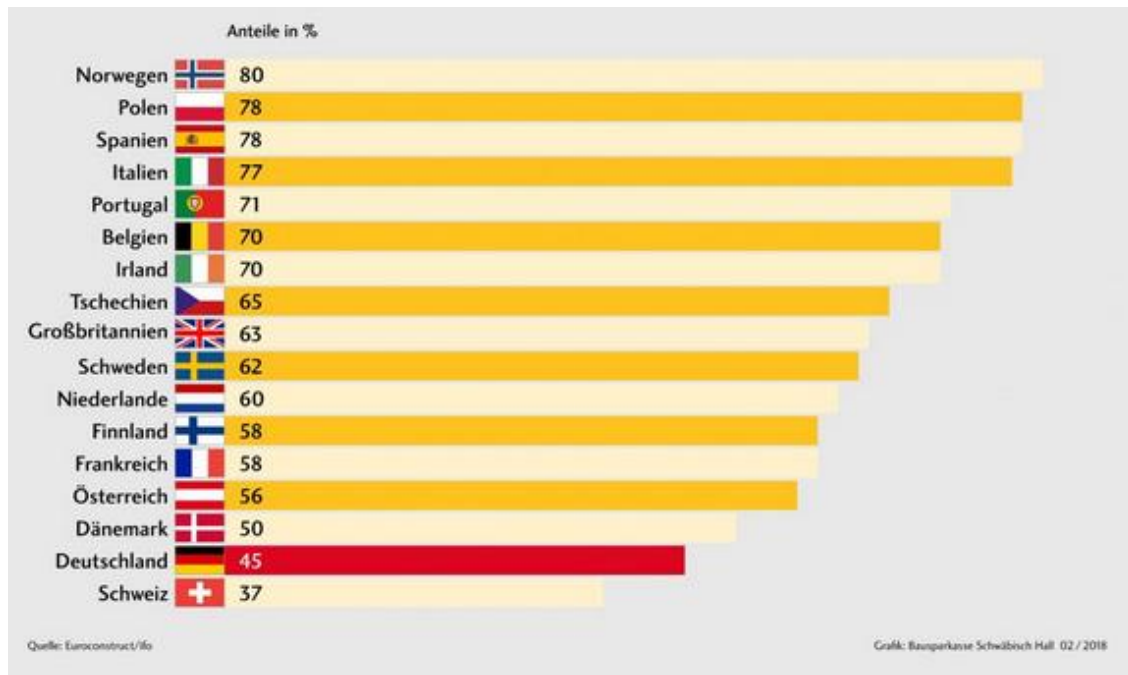
## Bestand an Sozialwohnungen nach Bundesländern



## Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2022



## Wohneigentumsquoten in Europa



## Steigende Wohnflächen pro Person



- 1945: 14 qm
- 1995: 38,1 qm
- 2020: 48,8 qm
- 2025: 50,3 qm



## Baukostenexplosion



in 2022  
+14,4%  
Stärkster  
Anstieg seit  
50 Jahren

## Zinsentwicklung – Zinswende

Zeitraum im Rückblick

Jahre

15 Jahre



Sollzinsbindung ?

☐ 5 Jahre

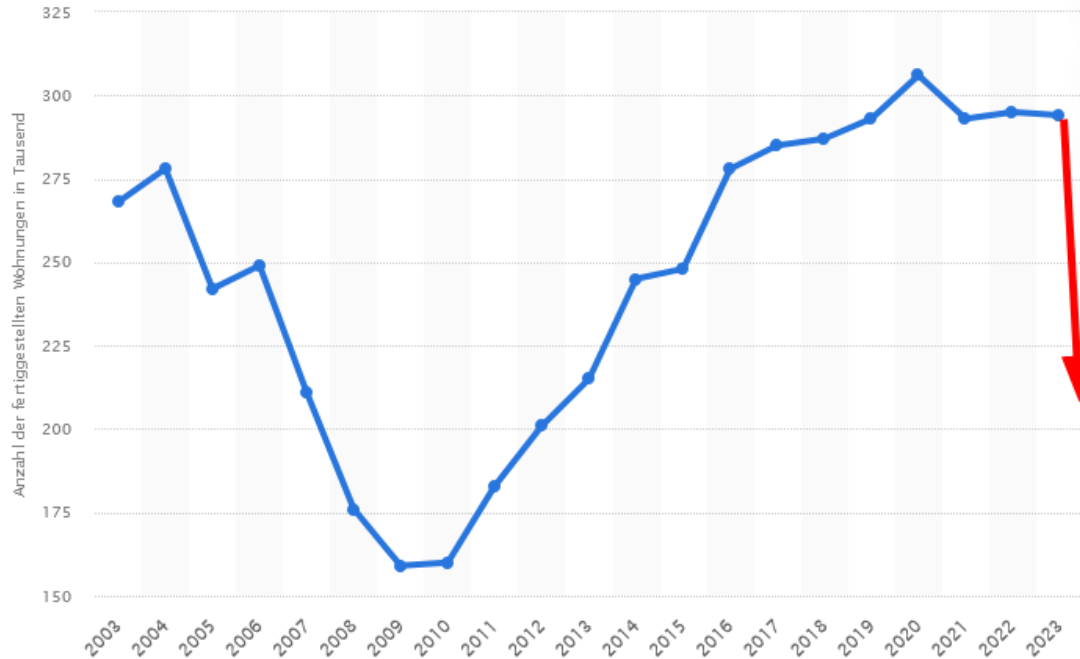
☒ 10 Jahre

☐ 15 Jahre

☐ 20 Jahre



## Baufertigstellungen (Wohneinheiten)



**Ziel 400.000 WE pro Jahr**

**2022: 295.000 WE**

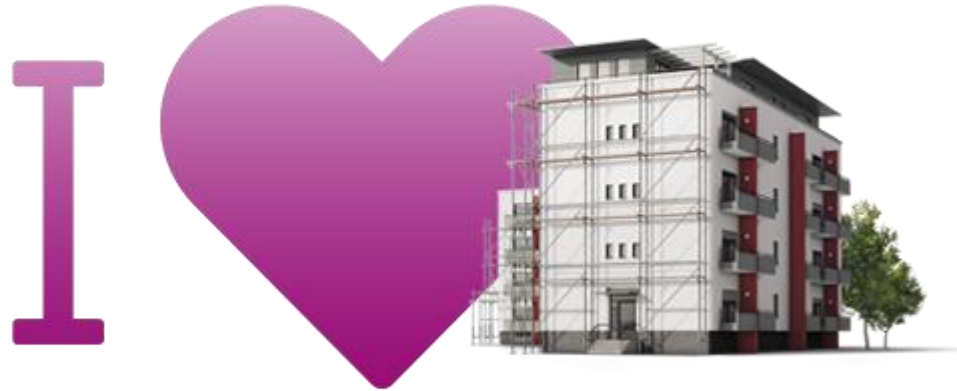
**2023: 294.400 WE**

**2024: (Prognose ifo)  
207.000 WE**

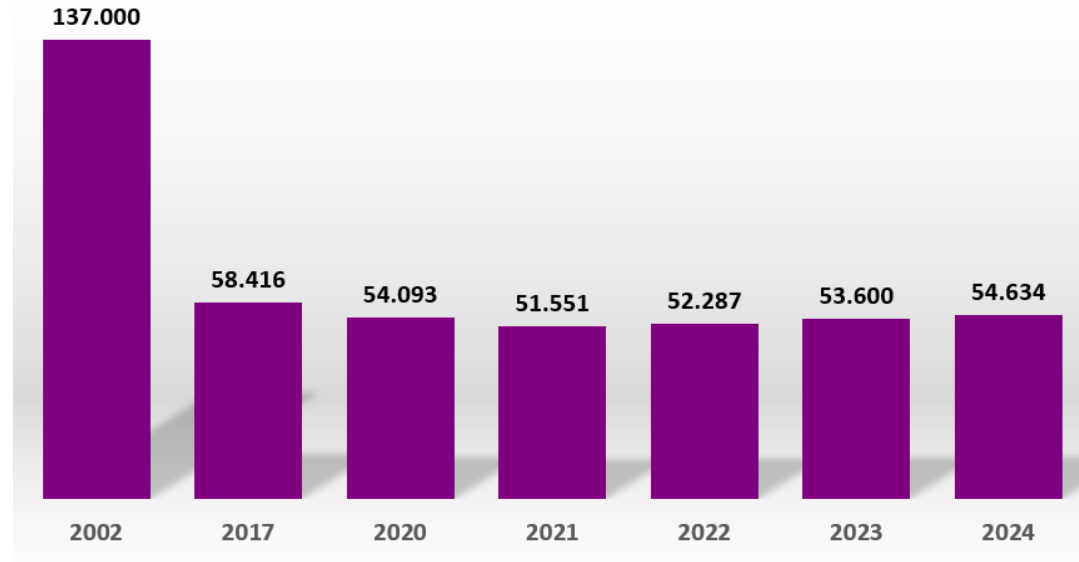
**Es wird viel zu wenig gebaut!**

# Soziale Mietwohnraumförderung BW

## Förderlinie kommunal



## Preisgebundener Sozialmietwohnungsbestand in Baden-Württemberg



### BEDARF

(PROGNOS-Studie) p. a.

Minimum **1.500 WE** (nur Erhalt)

– Anzahl der WE, die aus der Bindung fallen

**Talsole erreicht**

+2,5% in 2023

+1.034 WE in 2024 54.634 gesamt

## Intention Land mit der Förderlinie kommunal

- Langfristiges Ziel: Aufbau eines kommunalen Mietwohnbestandes
- Förderimpuls durch deutlich höhere Subvention
- 48% anstatt 40% Subventionswert
- Kommune fällt nicht unter DAWI\* (Europäisches Wettbewerbsrecht)

*\*DAWI=Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (EU-Wettbewerbsrecht)*

## Förderlinie kommunal

- Antragsberechtigt: **kommunale Gebietskörperschaften** (Städte, Gemeinden, Landkreise)
- **keine Weitergabe** der Mittel (z.B. an kommunale Wohnbau GmbH) möglich
- Mietabsenkung: 20% - 40% von der OVM (Regelabsenkung 33%)
- Miet- und Belegungsbindung: **30 Jahre oder 40 Jahre** ab Bezugsfertigkeit, Haltedauer 40 oder 50 Jahre
- **Subventionswert in Höhe von 48 Prozent** der bis zu 80 Prozent berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten
- Die Basisförderung wird wahlweise durch ein Förderdarlehen oder einen Vollzuschuss gewährt

## Festanteilsförderung - Modular

<b>Grundstückskosten</b> (Kostengruppe 100)	80% Basisförderung
<b>Baukosten</b> (Kostengruppe 200 bis 800 gemäß DIN 276)  → <b>Festbetrag</b> von 5.100 Euro je m <sup>2</sup>	80% Basisförderung

**Eigenkapital** 20 % aus Gesamtkosten



## Zusatzförderung

**Barrierefreiheit** → Erhöhung  
der Basisförderung um  
pauschal 5% = 255,00  
EUR/qm

**Abrisskosten** → Erhöhung  
der Basisförderung um 100  
EUR/qm

**Energiesparhaus (KfW 40):**  
→ landesweit zusätzlich  
4.000 EUR/WE

**Quartiersmaßnahmen:**  
→ 40 % der  
nachgewiesenen Kosten

**Innovative Vorhaben**  
→ Erhöhung der  
Basisförderung um 25%

## Dauer der Miet- und Belegungsbindung

30 Jahre – Haltedauer 40 Jahre

40 Jahre – Haltedauer 50 Jahre

## Vermietung an Personen mit Wohnberechtigungsschein WBS

### Aktuelle Einkommensgrenzen

Personen	Euro
1	55.250
2	55.250
3	64.250
4	73.250
5	82.250
6	91.250
Zuschläge pro Person	9.000

## Angemessene förderfähige Wohnungsgrößen

	Wohnräume	min qm*	max qm*
	1	23,00	47,25
bis zu	2	23,00	63,00
bis zu	3	42,75	78,75
bis zu	4	57,00	94,50
bis zu	5	71,25	110,25

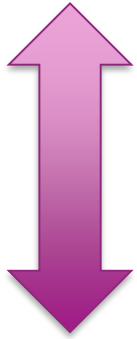
+ 15 qm Zuschlag, wenn barrierefrei nach DIN 18040-2\*\*

\*incl. der zulässigen fünfprozentigen Unter-/Überschreitung

\*\*barrierefrei nutzbar genügt - ohne (R)

## Absenkung der Kaltmiete (gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete)

- 20 %



- 40 %

→ volle Förderung bei Regelabsenkung = - 33 % der OVM\*

\* bei Abweichung entsprechend gewichtet

## Eigenleistung 20%

- Die Eigenleistung beträgt **mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten** des förderfähigen Vorhabens.
- Die erforderliche Eigenleistung ist **vollständig in Form von Eigenkapital** zu erbringen.
- Als Eigenkapital gelten eigene **Geldmittel, Guthaben** ohne Rückzahlungsverpflichtungen und der **Wert des Baugrundstücks oder Grundstücksteils**, soweit nicht durch Fremdmittel finanziert.
- Berücksichtigung der Förderung (Zuschuss oder Darlehen) als **Anteilsfinanzierung** des Projekts

## Wahlmöglichkeit: Darlehen oder Zuschuss

- **Darlehen 4.080,00 EUR /qm Wohnfläche**
- 30 Jahre Zinsbindung
- Zinssatz 0,10%
- Tilgung 2,00%

- **Zuschuss: 1.958,40 EUR/ qm**

## Mehr Subventionswert durch höhere Absenkung oder längere Bindung

- Höhe des Subventionswertes/qm (nur bezogen auf Baukosten)

Bindung	33% Absenkung	40% Absenkung	
30 Jahre	1.958,40 EUR	2.373,80 EUR	<b>Zuschuss</b> pro qm
30 Jahre	<b>0,10%</b> 2% Tilgung	<b>-0,53%</b> 1,47% Tilgung	4.080 EUR pro qm <b>Darlehen</b> 30 Jahre fest
40 Jahre	2.611,20 EUR	3.165,10 EUR	<b>Zuschuss</b> pro qm
40 Jahre	<b>-0,90%</b> 1,10% Tilgung	<b>-1,73%</b> 0,27% Tilgung	4.080 EUR pro qm <b>Darlehen</b> 30 Jahre fest



**Danke**  
für Ihre Aufmerksamkeit!

# Fragen aus der Praxis

zum Förderprogramm Mietwohnungsfinanzierung BW2022

Michael Busam - Freiburg

# Praxisbeispiele

- . Endingen am Kaiserstuhl**
- . Winden im Elztal**
- . aktuelle Antragsvorbereitung**





**Endingen**  
am Kaiserstuhl





**Winden**  
im Elztal



# **In Planung**

**barrierefreie Bauweise DIN18044-2, 40 Jahre Mietpreisbindung,  
40 % Mietpreisabsenkung, Grundstück im Besitz der Kommune,  
Zuschussanteil voraussichtlich bei 78,9 % der Gesamtkosten  
5.100,00 €/qm Festbetragsförderung inkl. Grundstück**



# Fazit

**Die Kommunen erreichen oft einen so hohen Fördergrad, dass eine Darlehensaufnahme gar nicht notwendig ist!**



# **Aber warum bauen Kommunen so wenige mietpreisgebundene Wohnungen???**

**Um die o.g. Förderanteile zu erreichen, muss der Bauherr eine kommunale Körperschaft sein, z.B. Eigenbetrieb. Eine eigene Rechtspersönlichkeit wie z.B. eine Stadtbau GmbH ist daher für die kommunale Förderlinie nicht antragsberechtigt.**

**Gemeinden sehen bei einem Eigenbetrieb einen hohen (Personal) Aufwand, fehlendes Know-How für Projektverwaltung, Hausverwaltung, Kostenrisiko beim Bauen (siehe Vortrag Herr Jakob Kostenexplosion der Baukosten seit 2000 um 65%, Zinsentwicklung + 3% etc.)**

**Lösungen vielleicht durch Vergabe an einen GU/GÜ, Verwaltung und Vermietung durch externe Unternehmen?**



# **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen rund um die Schaffung von Wohnraum zur Verfügung und zeigen Ihnen mögliche Förderungen und weitere Entwicklungsmöglichkeiten auf.**

**sbc GmbH Sozial-Bau-Consulting**

**Michael Busam // Sebastian Düsenberg**