

8. Baden-Württembergischer Kämmerertag

Soziale Mietwohnraumförderung für Kommunen ("Wohnungsbau BW – communal")

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 braucht 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?

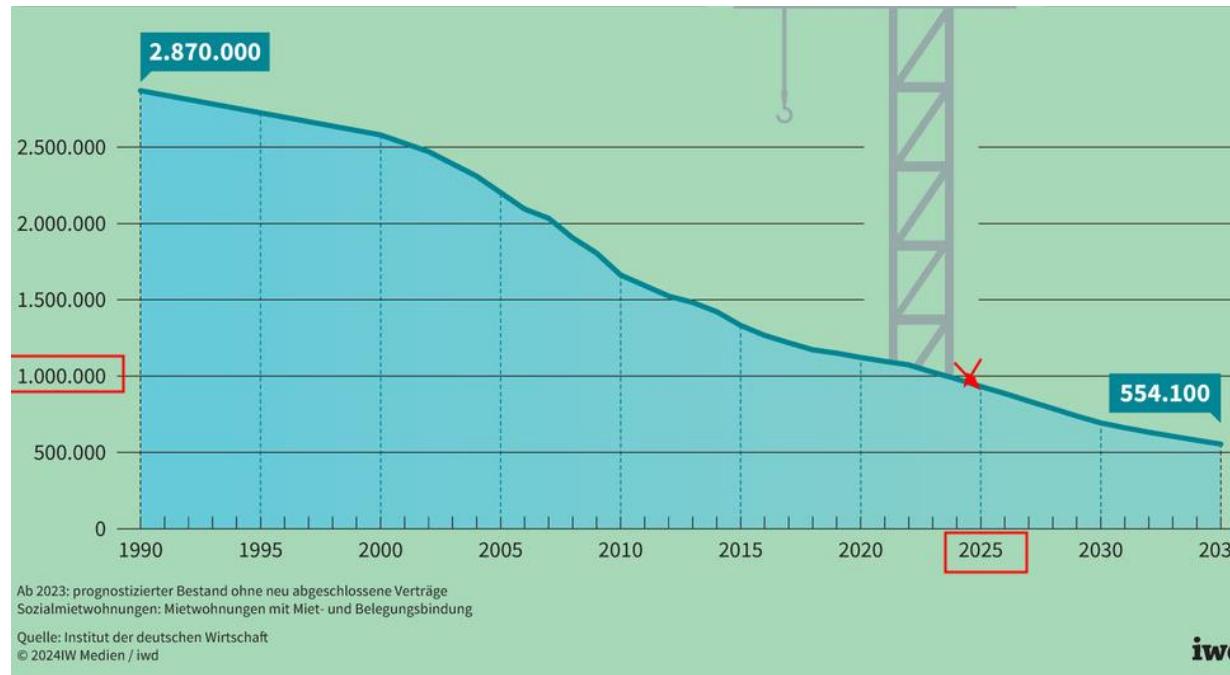
"Bauen ist in Deutschland zu teuer"

Wohnungsnot

Überregional: Viel zu wenige Sozialwohnungen

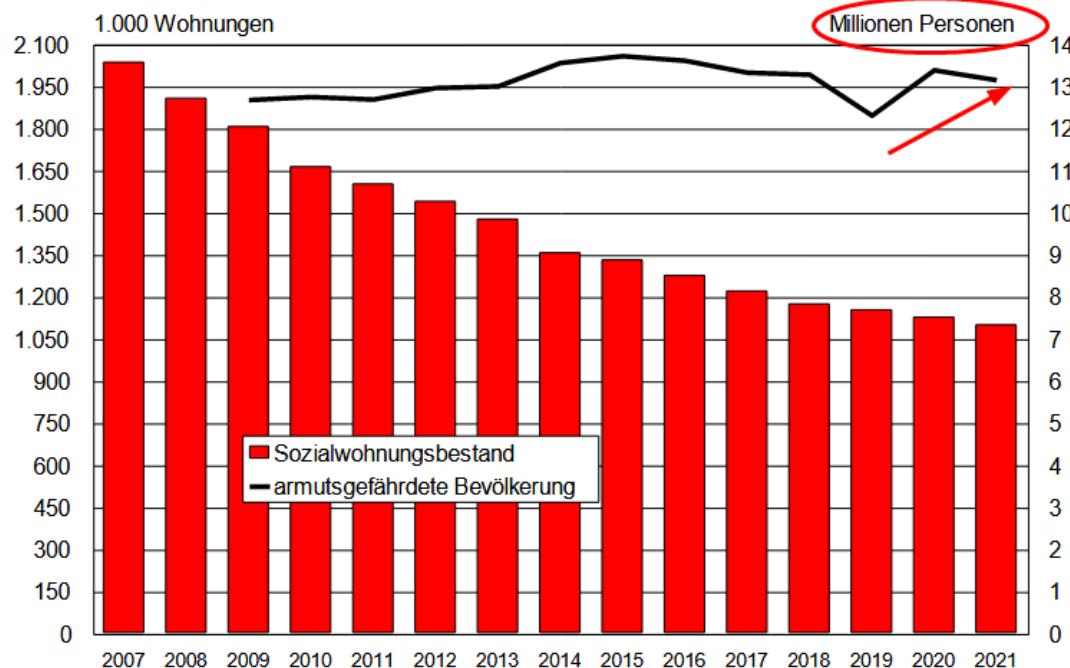
Bis 2030 fehlen in Baden-Württemberg mehr als 230.000 Sozialwohnungen. Bundesweit sollen es laut einer Studie des Pestel-Instituts sogar mehrere Millionen sein.

Bestand an Sozialmietwohnungen in Deutschland



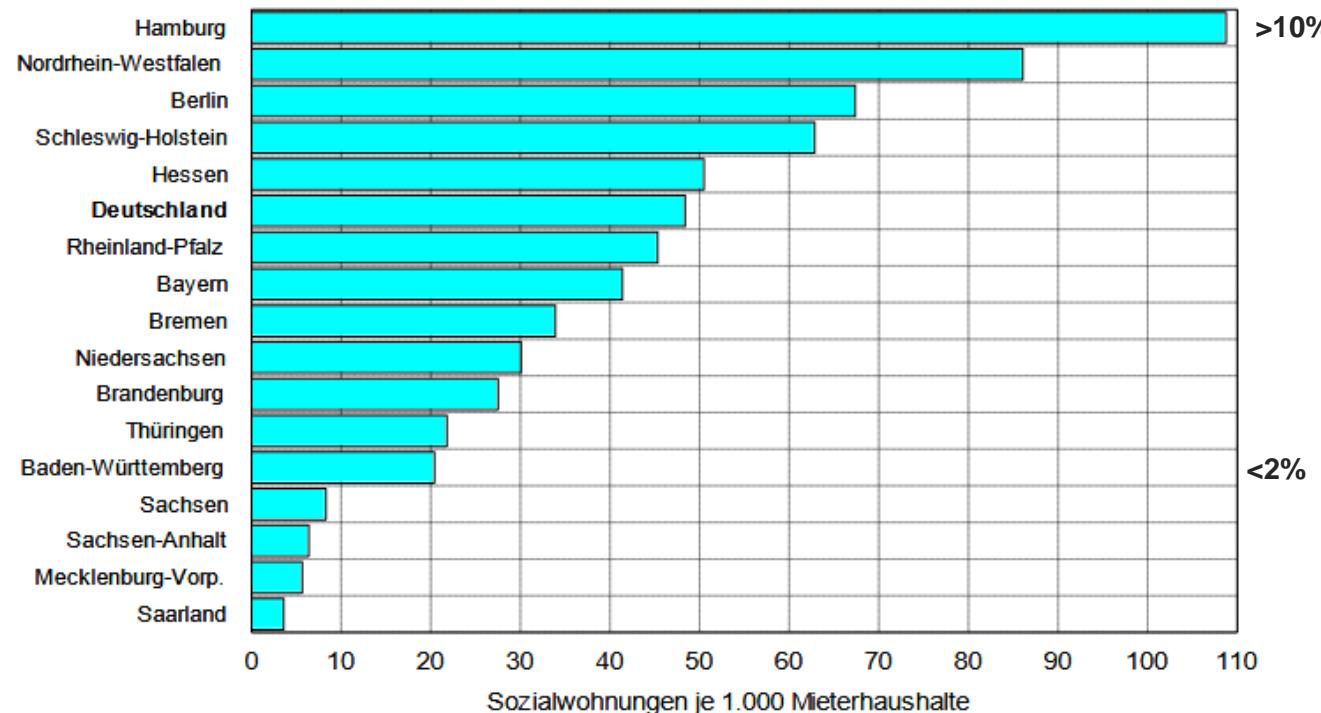
**Von 3 Mio. auf
< 1 Mio. (2024)
gesunken**

Sozialwohnungsbestand und armutsgefährdete Bevölkerung

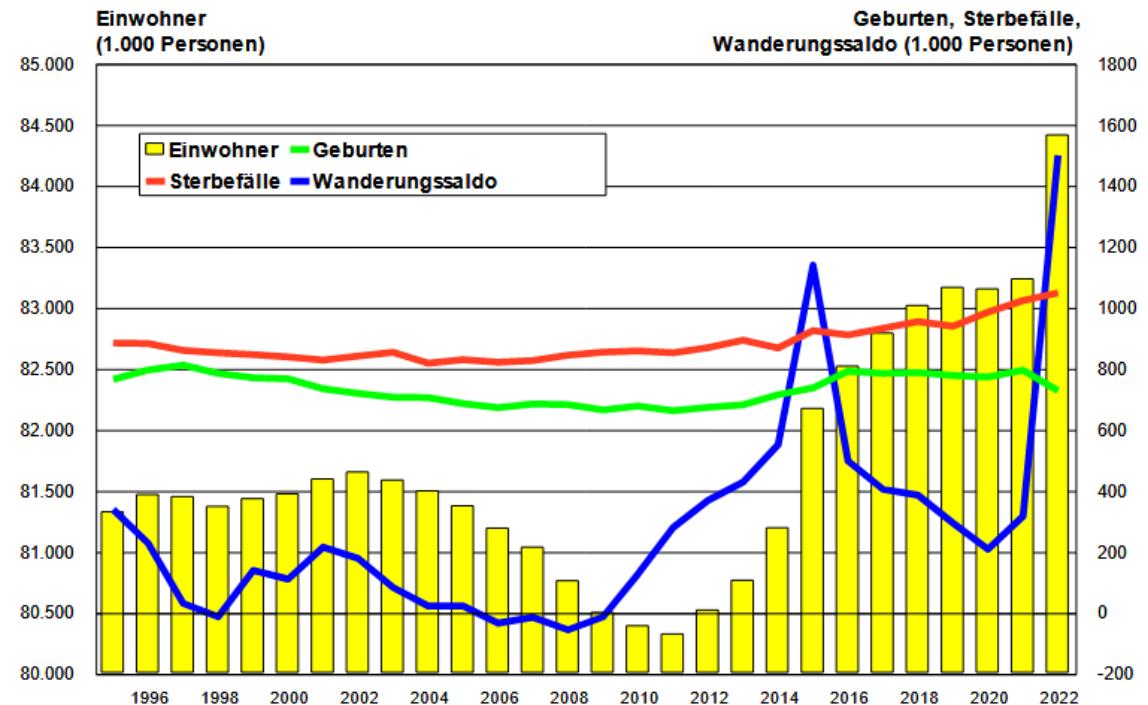


Quelle: Statistisches Bundesamt

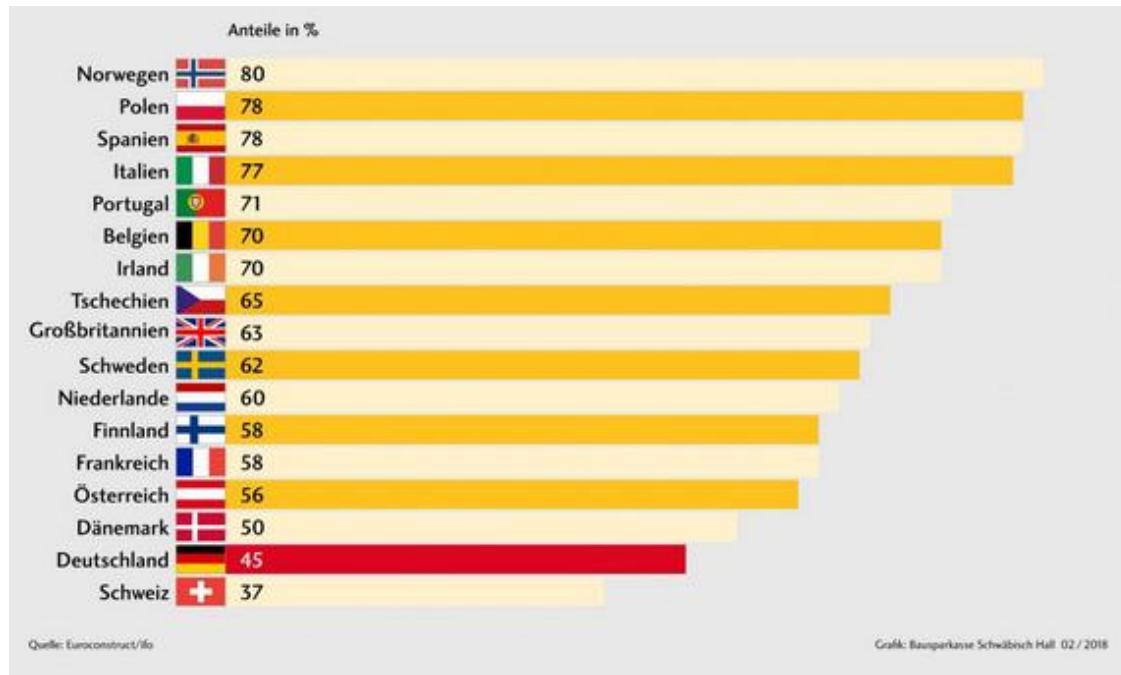
Bestand an Sozialwohnungen nach Bundesländern



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

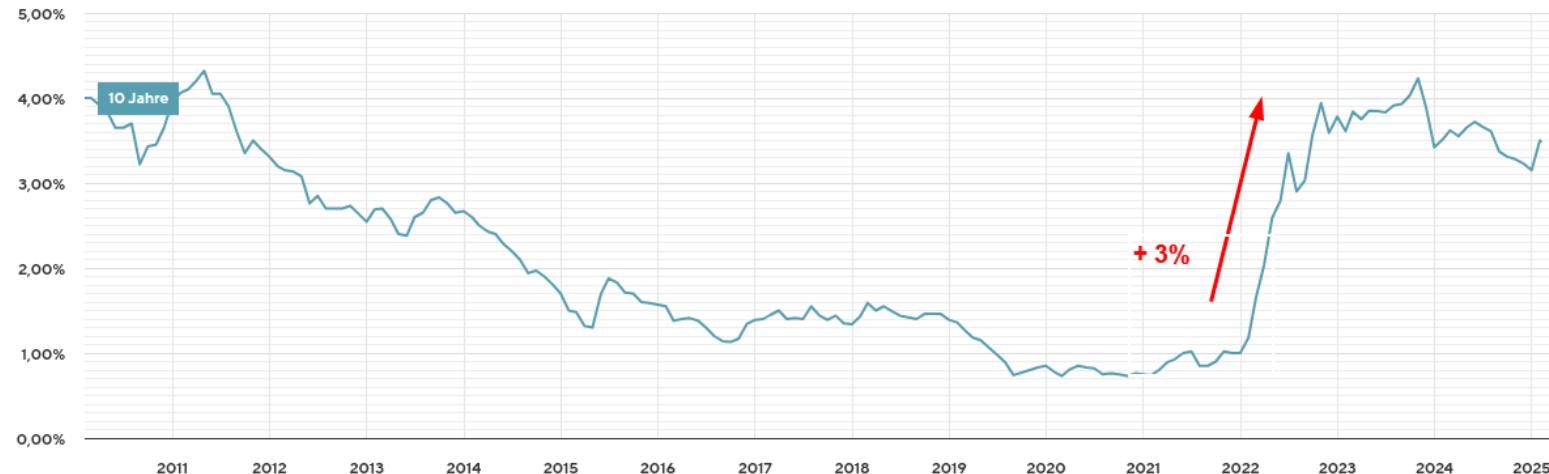
Sollzinsbindung [?](#)

5 Jahre

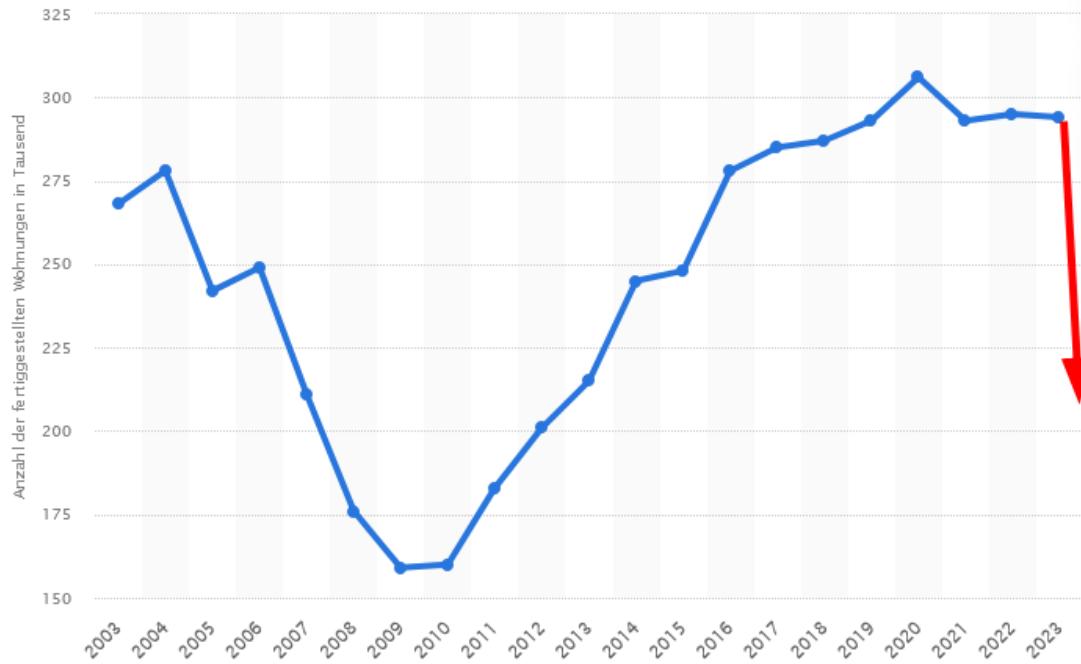
10 Jahre

15 Jahre

20 Jahre



Baufertigstellungen (Wohneinheiten)



Ziel 400.000 WE pro Jahr

2022: 295.000 WE

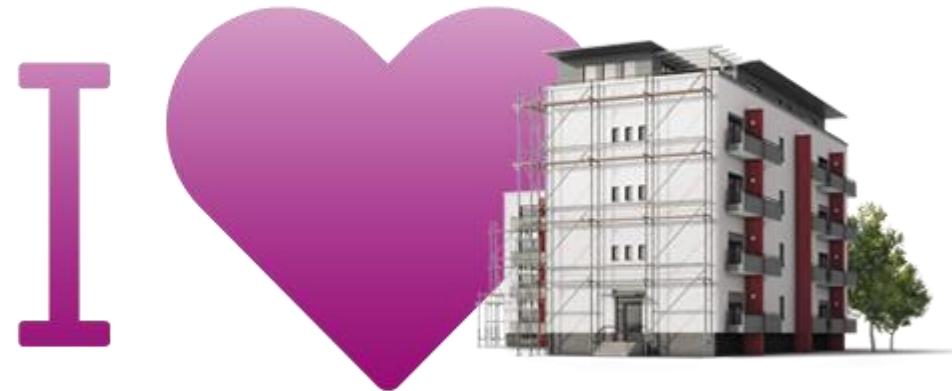
2023: 294.400 WE

2024: (Prognose ifo)
207.000 WE

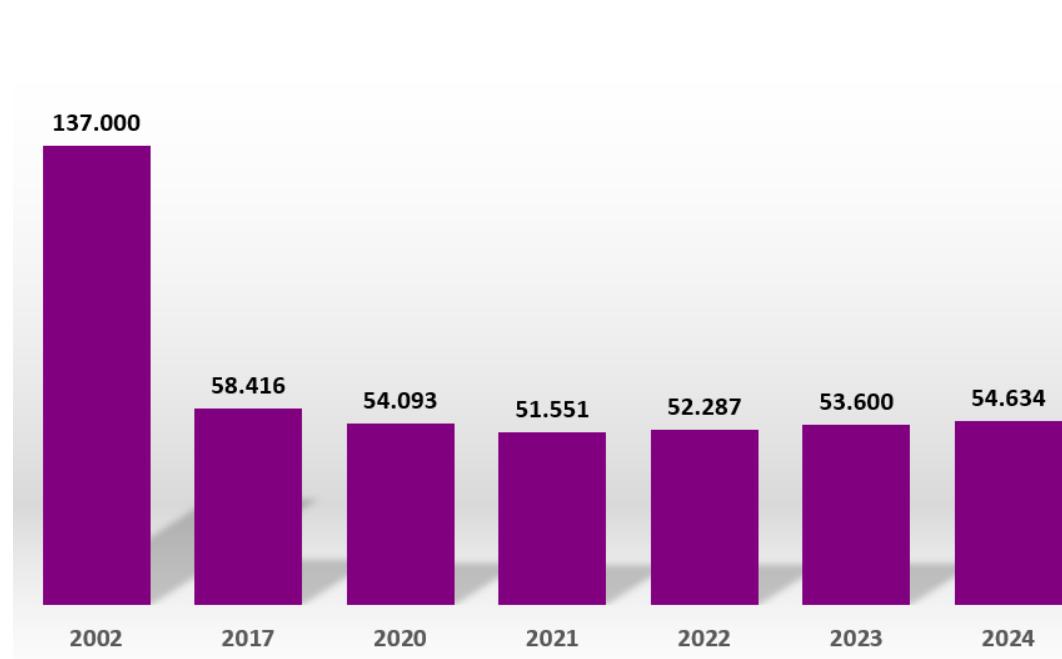
Es wird viel zu wenig gebaut!

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

Talsohle 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 communal

- 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 Belegungsbinding: **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

Grundstückskosten (Kostengruppe 100)	80% Basisförderung
Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800 gemäß DIN 276) → Festbetrag von 5.100 Euro je m ²	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):
→ landesseitig 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

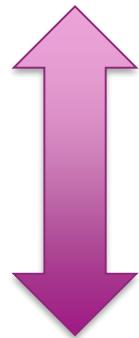
+ 15 qm Zuschlag, wenn barrierefrei nach DIN 18040-2**

*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	Zuschuss pro qm
30 Jahre	0,10% 2% Tilgung	-0,53% 1,47% Tilgung	4.080 EUR pro qm Darlehen 30 Jahre fest
40 Jahre	2.611,20 EUR	3.165,10 EUR	Zuschuss pro qm
40 Jahre	-0,90% 1,10% Tilgung	-1,73% 0,27% Tilgung	4.080 EUR pro qm Darlehen 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