



# Online Dialog 27.11.2025

## Themenschwerpunkt: Grundstücksfonds

lösungsorientiert

innovativ

kommunal

Impulse  
setzen  
für ein **Mehr** an  
bezahlbarem **Wohnraum**

## Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Grundstücksfonds BW

Ansprechpartner



Kompetenzzentrum Wohnen BW



Fördergutscheine



Prämienkatalog

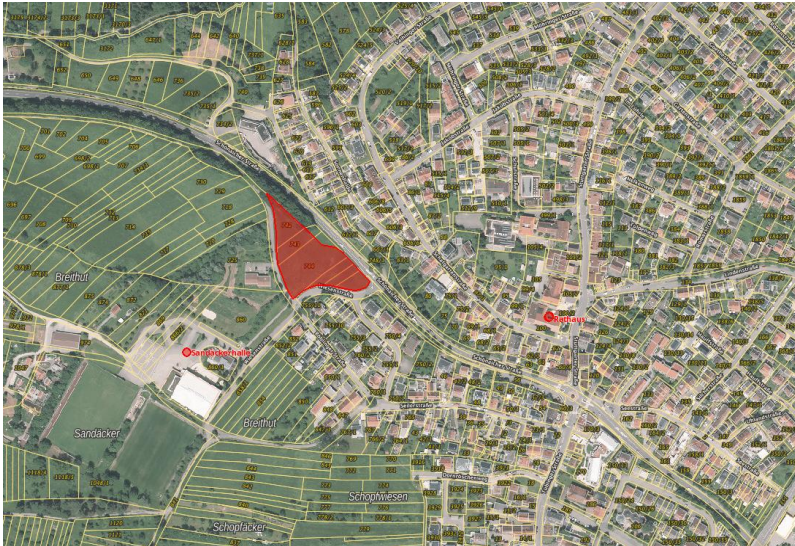
Ansprechpartner



Patenschaft  
Innovativ Wohnen BW

Ansprechpartner





**vorausschauende kommunale Bodenpolitik**  
für mehr preisgünstigen, insbesondere  
sozial gebundenen Wohnraum

# Die gesamte Bandbreite des bezahlbaren Wohnraums - Gemeinwohlorientierung -

Sozialgebundener  
Mietwohnraum nach  
LWoFG

Frei finanzierte  
bezahlbare /  
preisgünstige  
Mietwohnungen

Preisgünstige  
Eigentumswohnungen

# Bedarfsnachweis der Kommune - Anhaltspunkte -

Hohe Bodenpreise

Geringe Bautätigkeiten /  
Fertigstellungszahlen

Große Nachfrage nach  
bezahlbarem Wohnraum

Steigende Einwohnerzahl

Hohe Angebotsmieten für  
Neuvermietungen

Niedrige Leerstandsquote

# Nachweis über die Finanzlage der Kommune

## - Anhaltspunkte -

Steuerkraftquote (z. B.)

## Bebaute und unbebaute Grundstücke

für die bereits Baurecht  
besteht oder innerhalb der  
nächsten drei bis fünf  
Jahren geschaffen werden  
kann

die sich für die  
Realisierung von  
bezahlbarem Wohnraum  
eigenen



- Objektunterlagen anhand Checkliste zur Inanspruchnahme des Grundstücksfonds
- Übliche Unterlagen die zur Objektprüfung erforderlich sind
- [www.wohnraumoffensive-bw.de](http://www.wohnraumoffensive-bw.de)

## Checkliste zur Inanspruchnahme des Grundstücksfonds

- ☐ Bezeichnung der Kommune mit Kontaktdaten des zuständigen Ansprechpartners
- ☐ Bezeichnung des Grundstücks nach Grundbuch, Gemarkung, Flur, Flurstück, Lage und Größe sowie Beschreibung des Grundstücks, insbesondere bauliche oder nutzungsbedingte Vorbelastungen (bitte Grundbuchauszug beifügen)
- ☐ Angaben zu bestehenden Baulasten (Baulastenverzeichnis)
- ☐ Angaben zu vorhandenen Altlasten bzw. Auszug aus dem Altlastenkataster
- ☐ Angaben zum Kaufpreis, sofern bekannt (ansonsten Anhaltswerte zum Grundstückswert, d.h. Bodenrichtwert, Gutachten etc.)
- ☐ Begründung, weshalb die Kommune finanzschwächer ist, d.h. selbst das Grundstück nicht erwerben kann. (siehe hierzu „Handreichung zur Antragsberechtigung beim Grundstücksfonds“)
- ☐ Begründung zum Bedarf an bezahlbarem Wohnraum (siehe hierzu „Handreichung zur Antragsberechtigung beim Grundstücksfonds“)
- ☐ Angabe, inwieweit bereits sich auf das Grundstück beziehende Absichtserklärungen, Vereinbarungen oder (Vor-)Verträge zwischen der Kommune und dem Grundstückseigentümer bestehen.
- ☐ Angaben zur Eignung des Grundstücks zum Erwerb durch den Grundstücksfonds
  - ☐ Liegen die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in erheblichem Umfang bereits vor?
  - ☐ Ist zu erwarten, dass die Voraussetzungen für eine solche Wohnbebauung innerhalb von 5 Jahren geschaffen werden?
- ☐ Kurze Beschreibung der vorgesehenen Entwicklung des Grundstücks, insbesondere Darstellung der beabsichtigten Realisierung von gemeinwohlorientierter Wohnbebauung (Schaffung von preisgünstigem, insbesondere sozial gebundenem Wohnraum)

# Ablauf des Grundstücksfonds

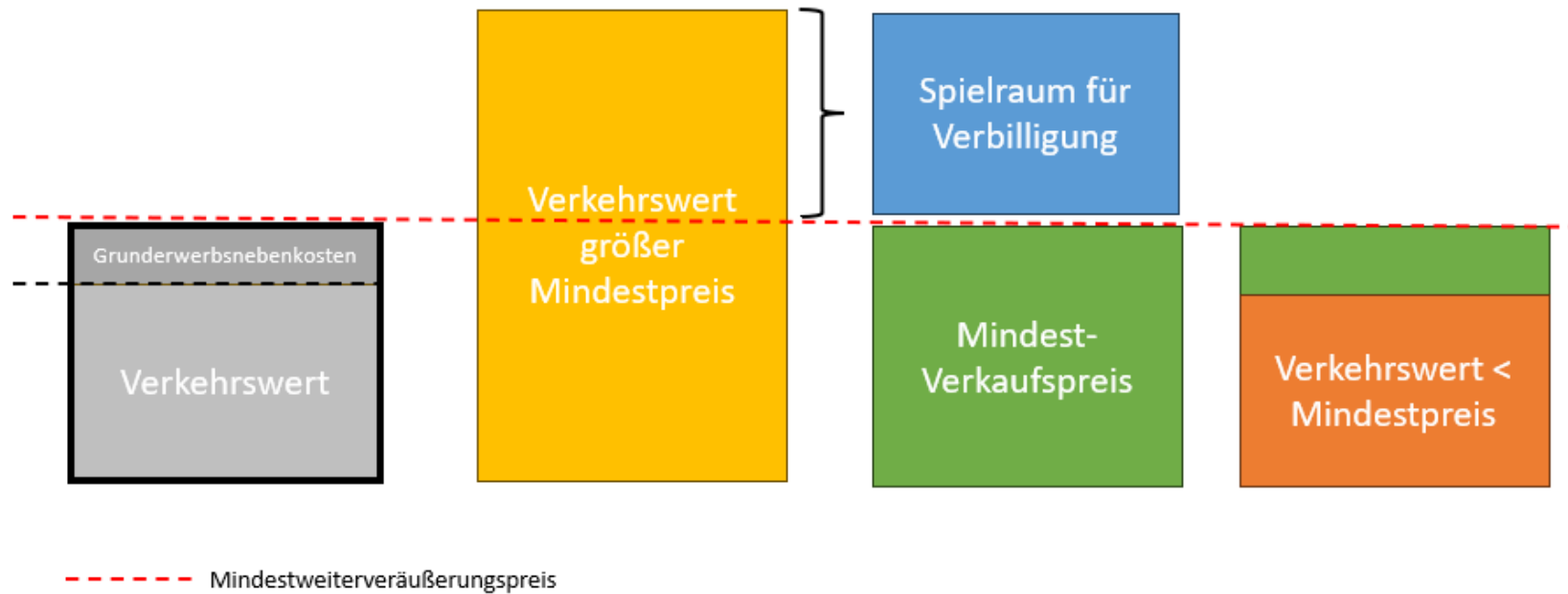
GR-Beschluss?



Bevorratungszeit von max. 5 Jahren

Schafft Baurecht  
  
(mind. 30 % der  
realisierbaren BGF =  
Bezahlbarer Wohnraum)

Planung des Erwerbs  
(durch die Kommune oder  
durch einen von ihr  
benannten Dritten)

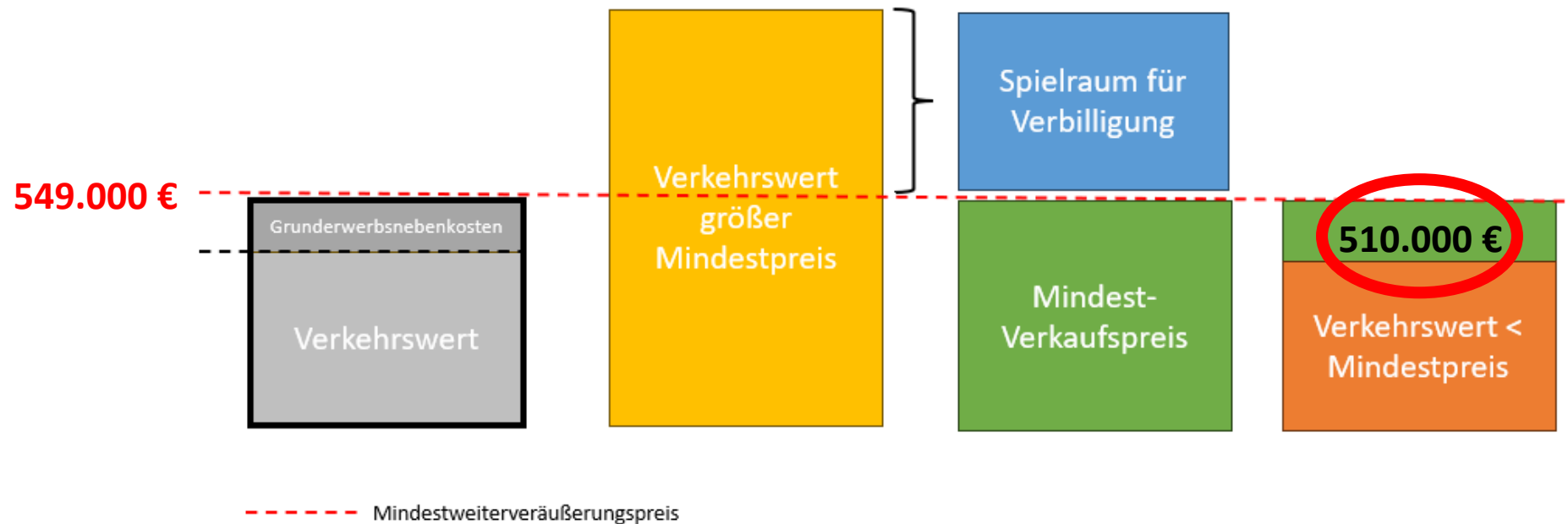


# Beispielrechnung Weiterveräußerungspreis

<b>Kaufpreis</b>	<b>500.000 Euro</b>
Grunderwerbsteuer	25.000 Euro
Grundbuch- und Notarkosten	9.000 Euro
Maklerprovision (3 %)	15.000 Euro
<b><u>Mindestweiterveräußerungspreis</u></b>	<b><u>549.000 Euro</u></b>

# Beispielrechnung Weiterveräußerungspreis Szenario 1

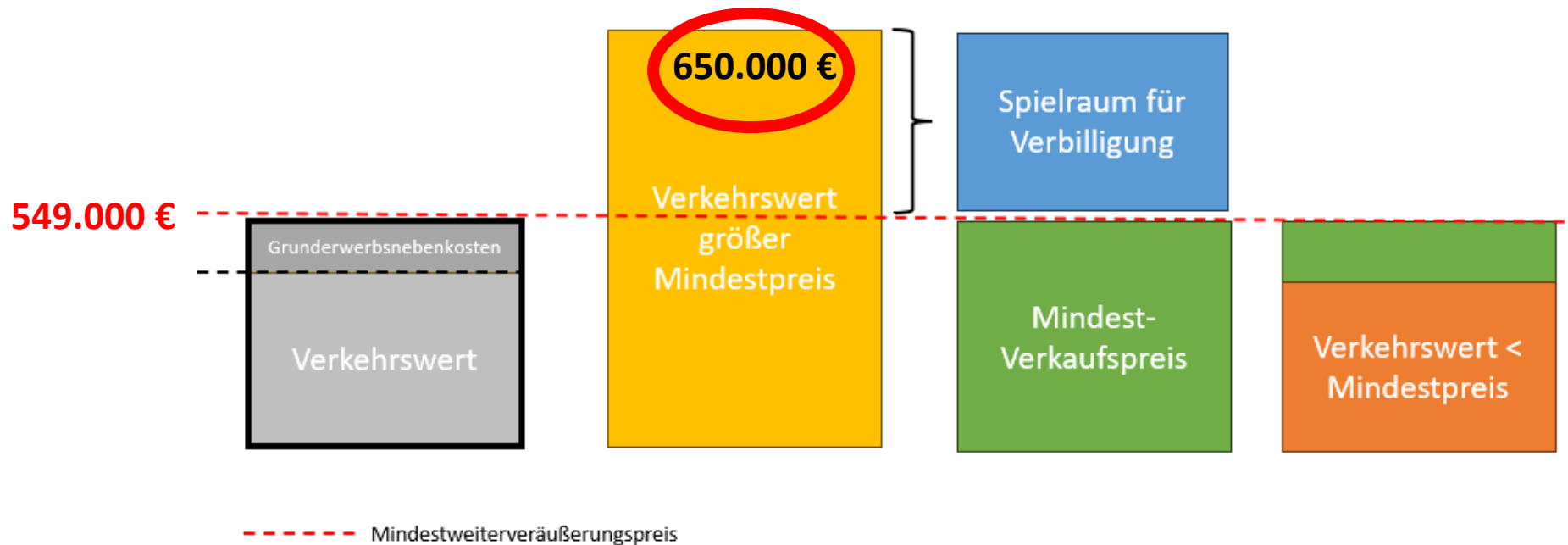
- Weiterveräußerung zum 01.01.2030
- Verkehrswertgutachten 2030 mit Wert **510.000 €**
- Bezahlbarer Wohnraum wird geschaffen



➔ Weiterveräußerungspreis zum 01.01.2030 bei 549.000 €

# Beispielrechnung Weiterveräußerungspreis Szenario 2

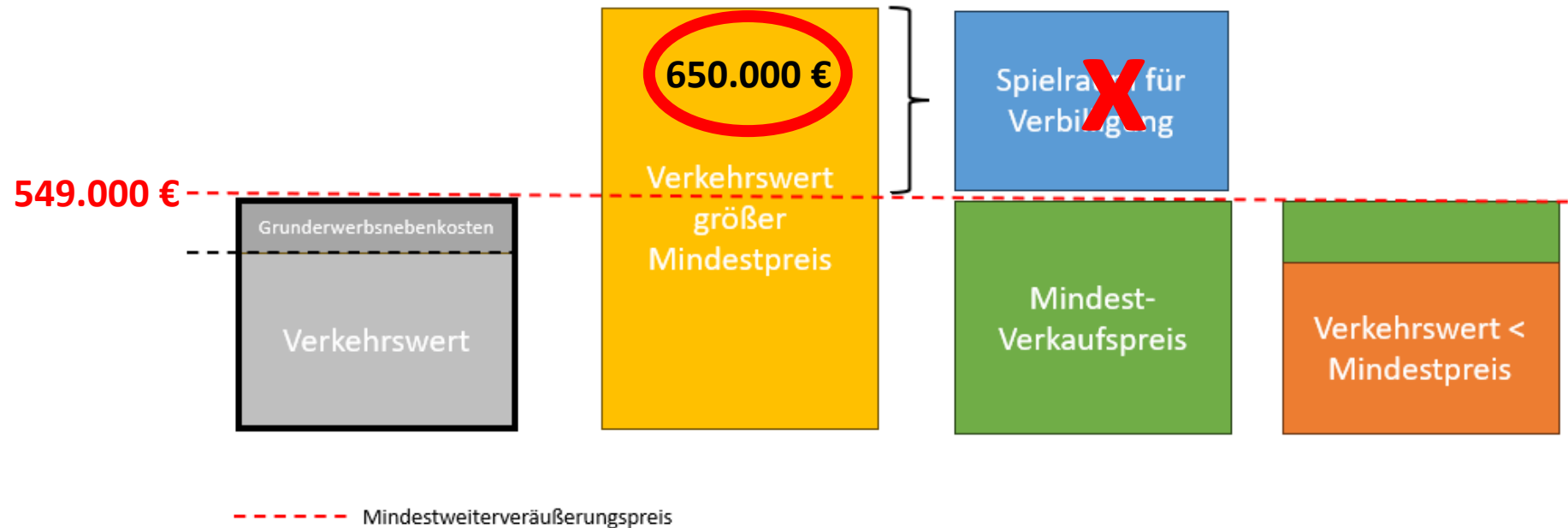
- Weiterveräußerung zum 01.01.2030
- Verkehrswertgutachten 2030 mit Wert **650.000 €**
- Bezahlbarer Wohnraum wird geschaffen



➔ Weiterveräußerungspreis zum 01.01.2030 bei 650.000 € abzgl. Spielraum für Verbilligung  
(Vorbehaltlich EU-Beihilferecht und Haushaltsrecht)

# Beispielrechnung Weiterveräußerungspreis Szenario 3

- Weiterveräußerung zum 01.01.2030
- Verkehrswertgutachten 2030 mit Wert **650.000 €**
- Bezahlbarer Wohnraum kann **nicht** geschaffen



➔ Weiterveräußerungspreis zum 01.01.2030 bei 650.000 €



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH  
Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW  
[www.wohnraumoffensive-bw.de](http://www.wohnraumoffensive-bw.de)

[Grundstuecksfonds@landsiedlung.de](mailto:Grundstuecksfonds@landsiedlung.de)