



Online Dialog 27.11.2025
Themenschwerpunkt: Grundstücksfonds

Ein Weg für Baden-Württemberg

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



Grundstücksfonds BW



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.)

Eignung der Grundstücke

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 eignen

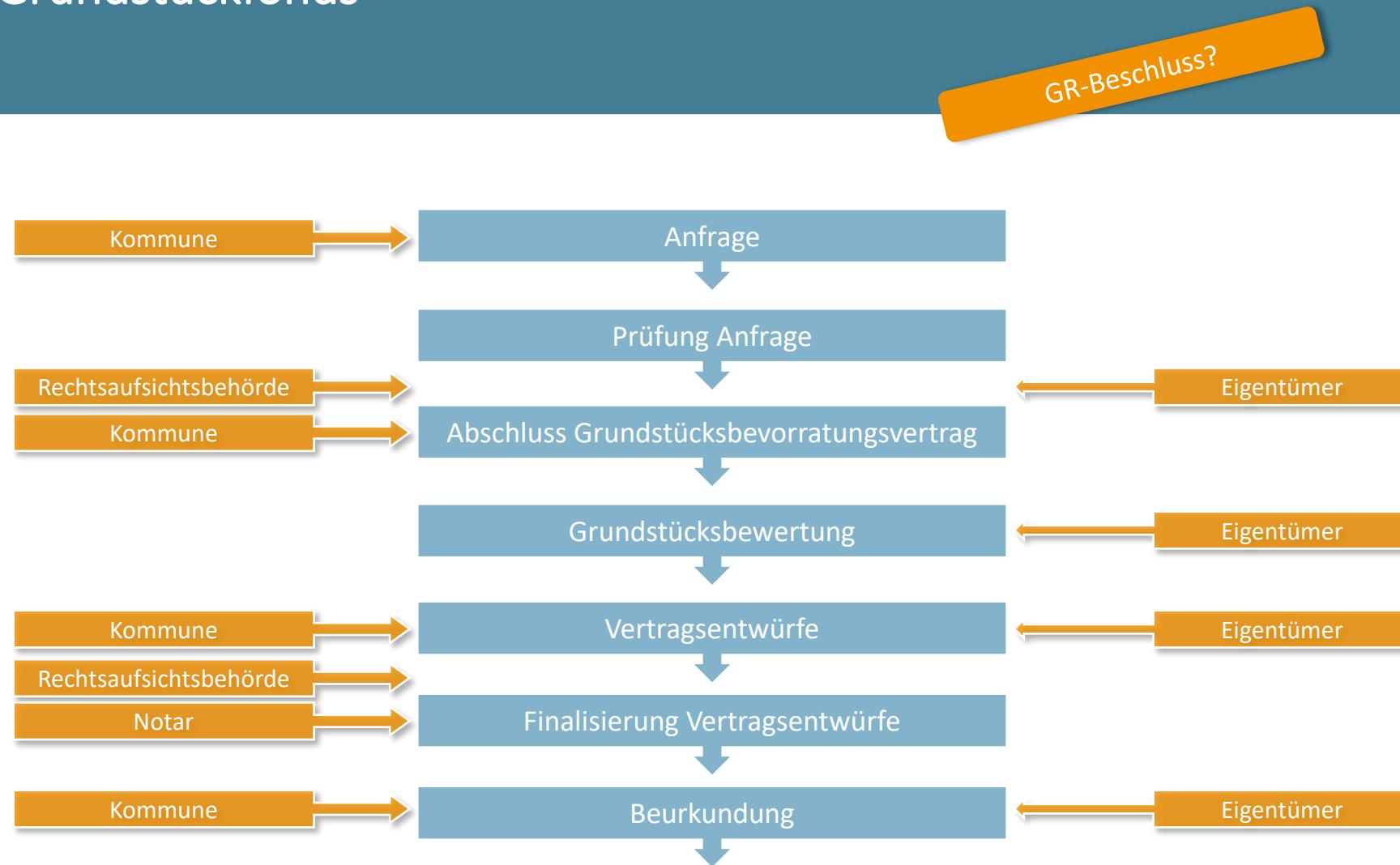
Erforderliche Objektunterlagen

- Objektunterlagen anhand Checkliste zur Inanspruchnahme des Grundstückfonds
- Übliche Unterlagen die zur Objektprüfung erforderlich sind
- 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 Grundbucheintrag 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 finanziell schwächer 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 Grundstückfonds

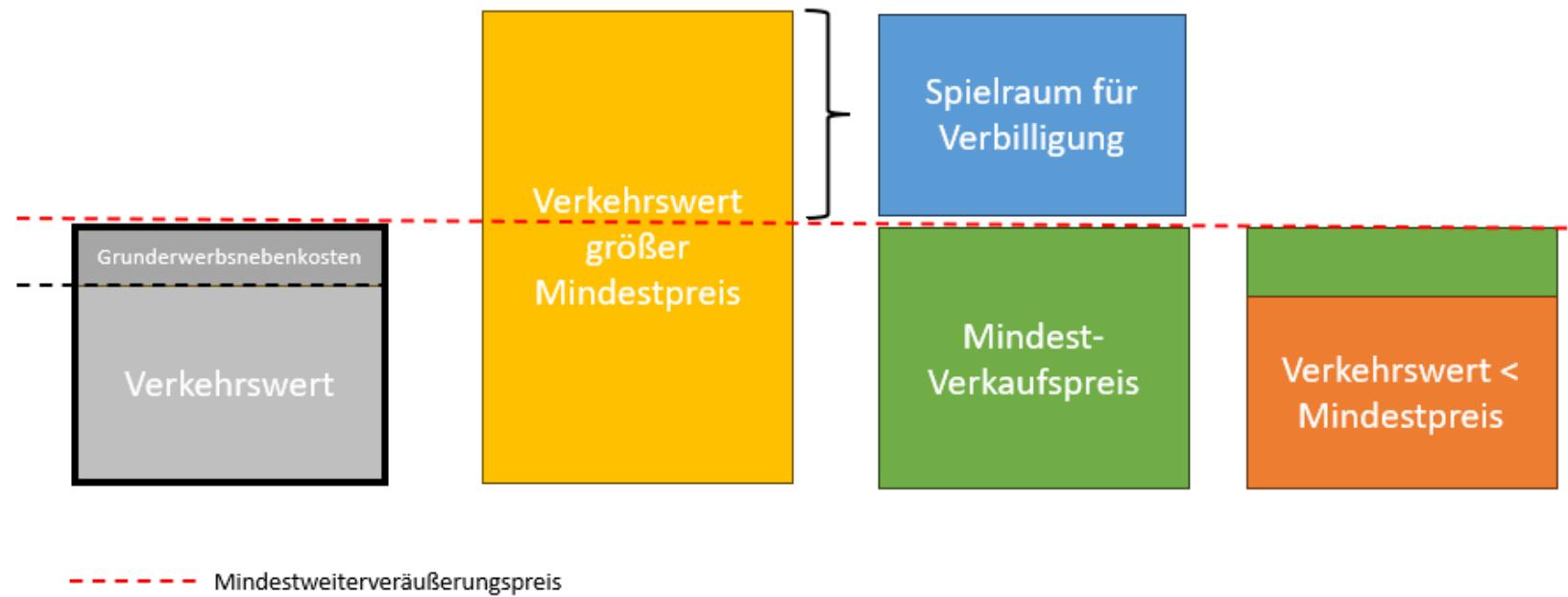


Bevorratungszeit von max. 5 Jahren

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

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

Weiterveräußerungspreis



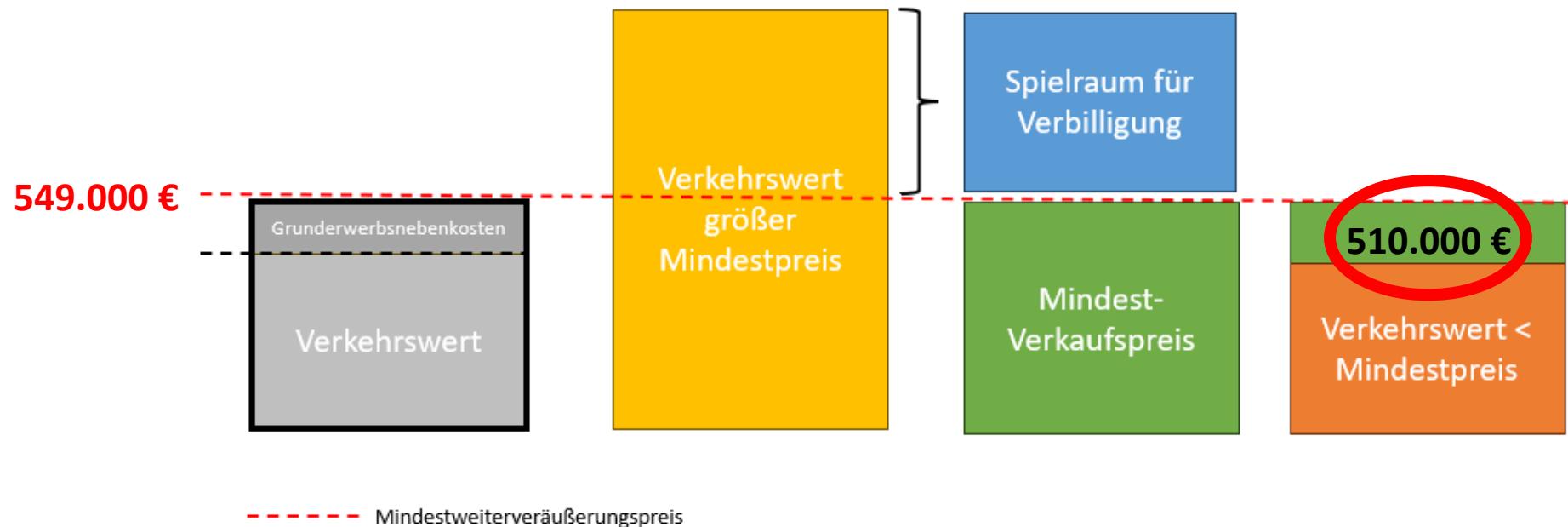
Beispielrechnung Weiterveräußerungspreis

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

Beispielrechnung Weiterveräußerungspreis

Szenario 1

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

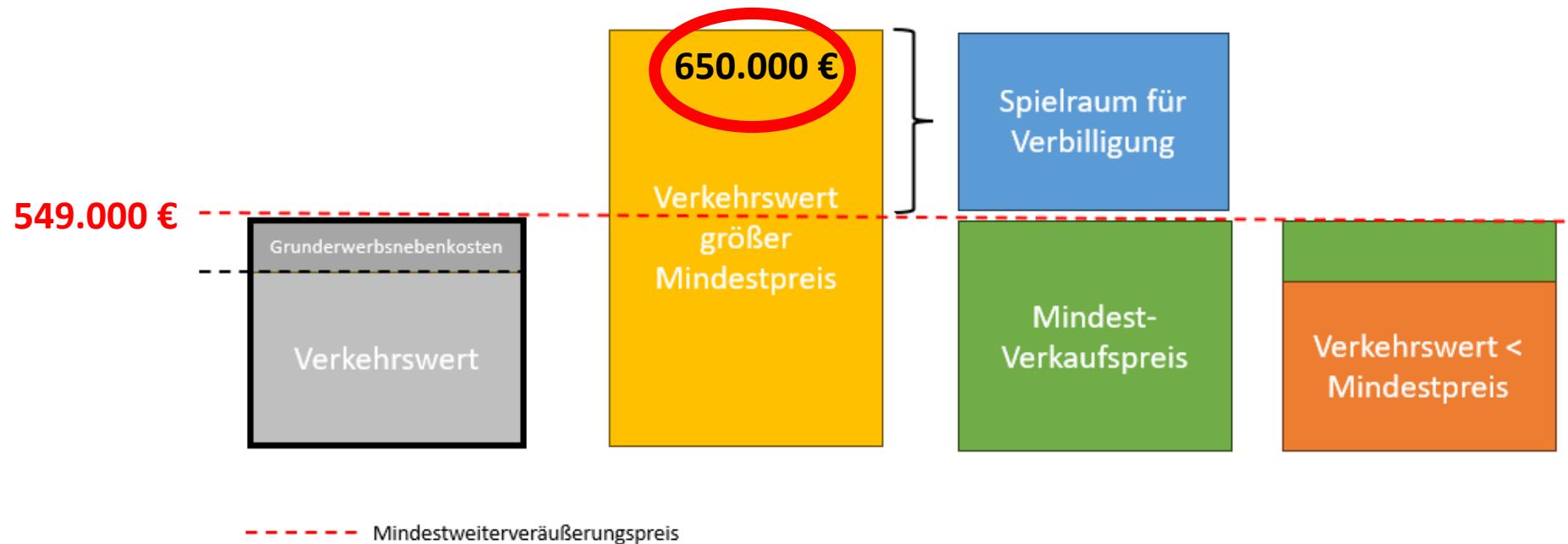


→ **Weiterveräußerungspreis zum 01.01.2030 bei 549.000 €**

Beispielrechnung Weiterveräußerungspreis

Szenario 2

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

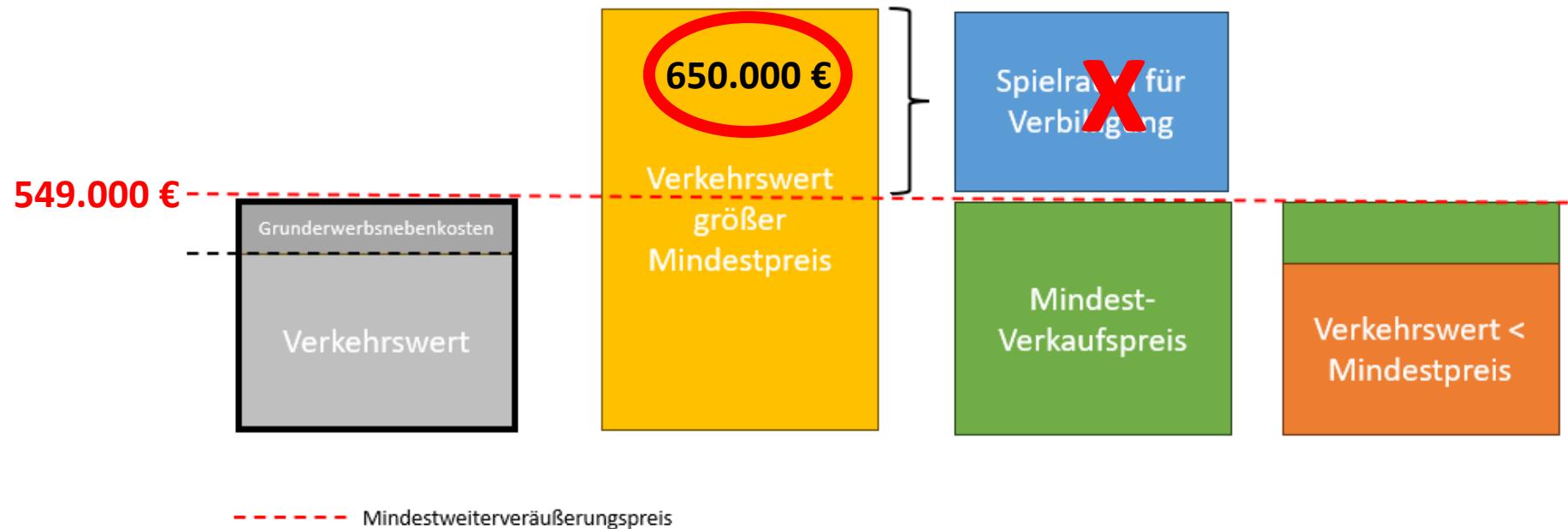


→ **Weiterveräußerungspreis zum 01.01.2030 bei 650.000 € abzgl. Spielraum für Verbilligung (Vorbehaltlich EU-Beihilferecht und Haushaltsrecht)**

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

Grundstuecksfonds@landsiedlung.de