

## **Effekte, Studien und Förderungen von kommunalem Wohnraum**

Kommunale Wohnraumangebote im ländlichen Raum wirken dem demografischen Wandel entgegen, indem sie Leerstände vermeiden, junge Familien anziehen und die lokale Infrastruktur sichern.

### **Die Effekte**

#### **1. Soziales und Demografie**

- **Attraktivität für Familien:** Durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum—oft durch kommunale Wohnungsangebot können junge Familien im Ort gehalten oder neu gewonnen werden .
- **Attraktivität für Fachkräfte:** Bezahlbarer Wohnraum ist ein entscheidender Standortfaktor für die Ansiedlung von Betrieben. Er ermöglicht es Pendlern, jungen Familien und Fachkräften (z. B. im Handwerk, in der Pflege oder in KMUs), in die Region zu ziehen.
- **Generationenwechsel:** Durch die Schaffung von altersgerechten, kleineren Wohnungen können ältere Dorfbewohner ihre großen Einfamilienhäuser aufgeben und im Ort verbleiben, wodurch wiederum Wohnraum für Familien frei wird .
- **Lebendige Ortskerne:** Gezielte kommunale Angebote, besonders durch die Reaktivierung von Leerstand und die Entwicklung von Ortskernen
- **Eindämmung des Mietpreisanstiegs:** Ein hohes Angebot an bezahlbarem kommunalen Wohnraum übt indirekten Druck auf den gesamten Wohnungsmarkt aus, da es die Nachfrage nach privaten Mietwohnungen entlastet und exzessive Mietpreissteigerungen bei Neuvermietungen bremst.
- 

#### **2. Finanzen und Wirtschaft**

- **Steuereinnahmen und Schlüsselzuweisungen:** Jeder neue Einwohner stärkt die Finanzkraft der Kommune durch höhere Anteile an der Einkommensteuer und bessere kommunale Schlüsselzuweisungen .
- **Erhalt der Grundversorgung:** Ein Zuwachs an Einwohnern sichert die Auslastung von Kitas, Schulen, der ärztlichen Versorgung sowie des lokalen Einzelhandels
- **Verringerung von Transferleistungen:** Bezahlbarer kommunaler Wohnraum senkt die Ausgaben für die Kosten der Unterkunft im Rahmen von Sozialleistungen
- **Substanz- und Vermögensaufbau:** Langfristig verbleiben die Immobilien als Sachwerte im Eigentum der Kommune (Realisierung von Wertsteigerungen des Bodens).

## Studien:

### 1. Attraktivität für junge Erwachsene und Fachkräfte

- **Studie „Wo wollen junge Erwachsene wohnen?“ (2025):** Das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg untersuchte die Wohnortentscheidungen junger Menschen. **Ergebnis:** Das Verbleiben im ländlichen Raum ist für junge Erwachsene ein klares Ziel, sofern adäquater und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Kommunale Angebote, die über klassische Einfamilienhäuser hinausgehen (z. B. bezahlbare Mietwohnungen), sind demnach der entscheidende Hebel gegen Abwanderung.

### 2. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Wanderungstrends und der "Pull-Effekt" der Peripherie 2024-2025 Analyse anhaltender Stadt-Land-Wanderungen

- **Ergebnis:** Steigende Wohnkosten in Ballungsräumen wirken als Push-Faktoren. Das Umland und ländliche Gemeinden verzeichnen reale Binnenwanderungsgewinne. Kommunen, die aktiv Wohnkonzepte (z. B. Kombination aus Wohnraum und Co-working-Infrastruktur) bereitstellen, profitieren am stärksten von diesem Trend.
- **Bertelsmann-Studie „Comeback ländlicher Räume?“:** Bestätigt empirisch, dass ländliche Kommunen außerhalb des direkten Speckgürtels durch veränderte Lebens- und Arbeitswelten (z. B. Homeoffice) signifikant an Attraktivität gewonnen haben. Die Bereitstellung flexibler Wohnraumangebote entscheidet darüber, ob Gemeinden diese Zuzugspotenziale ausschöpfen können.

### 3. Stabilisierung des Marktes durch kommunale Anbieter

- **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Befragung kommunaler Wohnungsunternehmen (2025):** **Ergebnis:** Kommunale Wohnungsanbieter dämpfen das Mietpreisniveau vor Ort. Sie sichern die soziale Daseinsvorsorge, da sie im Gegensatz zu privaten Investoren auch in Marktsegmente investieren, die sich rein renditeorientiert im ländlichen Raum oft nicht lohnen.

### 4. Aktivierung von Beständen statt Neubau

**(2025/2026):** Die aktuelle gemeinsame Studie „Wohnungsbau in Deutschland 2026“ vom BBSR und die **Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG Bau)** zeigen regionale Disparitäten. **Ergebnis:** Während in Ballungsräumen massiver Neubaubedarf herrscht, liegt der Fokus im ländlichen Raum auf der "Mobilisierung des Bestandes". Kommunale Wohnraumangebote erzielen die besten Effekte, wenn sie Leerstände in Ortskernen reaktivieren (Innenentwicklung), anstatt neue Flächen zu versiegeln.

## Förderungen:

**1. ELR Entwicklung ländlicher Raum** fördert gezielt die Innenentwicklung und den Wohnungsbau durch Kommunen, um Leerstände zu reaktivieren und die Ortskerne zu stärken. Kommunale Vorhaben wie Umnutzungen, Aufstockungen, Modernisierungen oder Nachverdichtungen können substantielle Zuschüsse erhalten. (Wurde im Mitteilungsblatt Woche 23 beworben (4.6.2026))

## **2. Finanzierung von sozialem Mietwohnraum (L-Bank)**

Kommunen können im Rahmen des Landesprogramms „Wohnungsbau BW“ stark zinsverbilligte Kredite in Anspruch nehmen:

- **Mietwohnungsfinanzierung BW – Förderlinie kommunal:** Dieses Programm fördert **Erweiterung oder Änderung** bestehender Gebäude zu Mietwohnraum.
- **Konditionen:** Die L-Bank gewährt langfristige Darlehen mit Zinsfestschreibungen von **10, 15, 25 oder 30 Jahren**.

## **3. Die Wohnraumoffensive BW (Flächen & Aktivierung)**

- **Wiedervermietungsprämie für Kommunen:** Berät und vermittelt eine Gemeinde erfolgreich, um leerstehenden oder ungenutzten privaten Wohnraum im Bestand wieder dem Markt zuzuführen, zahlt das Land eine Prämie. Diese beträgt **zwei Nettomonatskaltmieten (maximal 2.000 €)** pro reaktivierter Wohnung.

## **4. Zielgruppenspezifische Sonderprogramme**

Für besondere Bedarfe können Kommunen investive Zuschüsse beantragen:

- **Junges Wohnen:** Zweckgebundene Finanzmittel für den Bau und Erhalt von bezahlbaren Wohnheimplätzen für Auszubildende und Studierende. [1]
- **Städtebauförderung:** Neben der reinen Wohnraumförderung schüttet das Land jährlich erhebliche Millionenbeträge für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen aus, die explizit zur Sanierung von Ortskernen und der Aktivierung von Beständen genutzt werden müssen.

## **Ganz Aktuell seit Juli 2026**

**5. KfW 266 (Gewerbe zu Wohnen) ist ein direkter Zuschuss für den Umbau von beheizten Nichtwohngebäuden zu Wohnraum. Es fördert 30 % der förderfähigen Umbaukosten—maximal 30.000 Euro pro Wohneinheit (bei gedeckelt maximal 100.000 Euro anrechenbaren Kosten je Einheit)**