

Gute Förderung für gutes Wohnen (5)

Nachhaltiger Umbau einer alten Kaserne zu neuen Wohnungen

Wohnungsbauförderung gehört zum Kerngeschäft der L-Bank. Günstige Baukredite und -zuschüsse verringern die finanzielle Belastung und unterstützen insbesondere junge Familien dabei, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Überall im Land wird mit L-Bank-Förderung gebaut. Einige Beispiele unserer Fördertätigkeit stellen wir im August in loser Reihenfolge vor. Zum Abschluss das JägerhofQuartier in Ludwigsburg.

Rund 90 militärische Anlagen prägten das Stadtbild Ludwigsburgs nach dem Zweiten Weltkrieg. Ein riesiges Potenzial für zivile Stadtentwicklung und städtebauliche Projekte. Genutzt wurden diese Konversionsflächen von der Stadt unter anderem für den Bau neuer Wohnungen und ganzer Wohnquartiere. Eines davon ist die ehemalige Jägerhofkaserne, aus der die städtische Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH in den vergangenen vier Jahren das JägerhofQuartier gemacht hat. Ein von der Architektenkammer Baden-Württemberg als Projekt für „Beispielhaftes Bauen“ ausgezeichnetes Quartier mit 161 Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen und hochwertigen Grün- und Aufenthaltsbereichen. Unterstützt wurde das Projekt unter anderem von der L-Bank.

Große Vorhaben realisieren: *Mietwohnungsfinanzierung MW-Darlehen*

Hinter großen Bauvorhaben im sozialen Mietwohnungsbau stehen heutzutage fast immer kommunale Wohnungsbaugesellschaften wie in Ludwigsburg oder starke private Wohnungsbauunternehmen. Um ihre Mietwohnungen insbesondere für junge Familien und

Ihre Ansprechpersonen für Pressefragen:

L-Bank
Schlossplatz 10
76131 Karlsruhe

Pressesprecherin
Cordula Bräuninger
Tel. 0721 150-1259

Pressesprecher
Dr. Benjamin Quinten
Tel. 0721 150-1887

presse@l-bank.de
www.l-bank.info
Fax 0721 150-1260

einkommensschwächere Personen bezahlbar zu machen, nehmen sie öffentliche Förderung in Anspruch: beispielsweise ein zinsverbilligtes Darlehen über die *Mietwohnungsfinanzierung* im *Landeswohnraumförderprogramm*. Voraussetzung ist eine Miet- und Belegungsbindung für einen festgelegten Zeitraum von mindestens 10 und maximal 40 Jahren. In dieser Zeit müssen die Mieten um mindestens 20 Prozent (bis maximal 40 Prozent) unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und die Mieterinnen und Mieter müssen im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins sein.

„Förderung ist die Grundvoraussetzung für preisgedämpften Wohnungsbau“

Das JägerhofQuartier in Ludwigsburg erfüllte alle Voraussetzungen für die Förderung. Andreas Veit hat das Projekt als Geschäftsführer der Wohnungsbau Ludwigsburg mitverantwortet und stellt es im Gespräch vor.

Herr Veit, alle reden von einem großen Handlungsdruck auf dem Wohnungsmarkt. Würden Sie das für Ludwigsburg auch sagen?

Ja, absolut. Ludwigsburg wächst, die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, die Mietpreise steigen seit Jahren. Wir sehen einen deutlichen Druck insbesondere im Segment bezahlbarer Wohnungen. Für viele Haushalte wird es zunehmend schwierig, eine passende und vor allem finanziell leistbare Wohnung zu finden.

Was für eine Aufgabe und vor allem Bedeutung hat in diesem Zusammenhang eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft wie die Wohnungsbau Ludwigsburg?

Unsere Aufgabe ist klar: Wir schaffen und sichern langfristig bezahlbaren Wohnraum. Als kommunale Wohnungsgesellschaft sind wir nicht renditegetrieben, sondern orientieren uns am Gemeinwohl. Das bedeutet

Ihre Ansprechpersonen für Pressefragen:

L-Bank
Schlossplatz 10
76131 Karlsruhe

Pressesprecherin
Cordula Bräuninger
Tel. 0721 150-1259

Pressesprecher
Dr. Benjamin Quinten
Tel. 0721 150-1887

presse@l-bank.de
www.l-bank.info
Fax 0721 150-1260

konkret: Wir setzen soziale Standards, indem wir Quartiere so gestalten, dass sie Begegnung, Teilhabe und Lebensqualität fördern und indem wir Mieten unterhalb des Mietspiegels und deutlich unter dem freien Wohnungsmarkt anbieten. Laut Geschäftsbericht 2024 beträgt die Durchschnittsmiete bei öffentlich geförderten und freiwillig preisgedämpften Wohnungen 7,02 €/m², während der Ludwigsburger Mietspiegel bei 10,01 €/m² liegt. Insgesamt liegen 84 % unseres Bestands unter dem Mietspiegel.

Für wen bauen Sie, wer sind Ihre Kundinnen und Kunden?

Wir bauen für alle Generationen und Einkommensgruppen – vom Single bis zur Familie, vom Azubi bis zur Seniorin. Unser Schwerpunkt liegt aber auf Haushalten mit mittlerem und niedrigem Einkommen, die auf preisgedämpften Wohnraum angewiesen sind. Gleichzeitig entwickeln wir hochwertigen Wohnraum, um den preisgünstigen Wohnraum zu finanzieren. Das ist Teil unseres wirtschaftlich-sozialen Modells.

Das JägerhofQuartier ist eines der großen Vorzeigeprojekte der Wohnungsbau Ludwigsburg. Was ist das Besondere daran?

Das JägerhofQuartier steht für eine ganzheitliche Quartiersentwicklung, die weit über klassischen Wohnungsbau hinausgeht: Ein innerstädtisches, aber dennoch autofreies Quartier mit 161 Wohnungen in einem ausgewogenen Mix aus gefördertem und frei finanziertem Wohnraum sowie Eigentumswohnungen. Ergänzt wird das Wohnen durch eine Kita, ein ehrenamtliches Nachbarnetzwerk, ein Café, Büroflächen und qualitätvolle Aufenthaltsbereiche. Ein besonderes Anliegen war uns natürlich die Nachhaltigkeit: Fernwärme aus dem Biomasseheizkraftwerk, Zisternen für die Bewässerung, Photovoltaik, Mieterstrom und hohe Effizienzstandards garantieren eine zukunftsfähige Versorgung.

Ihre Ansprechpersonen für Pressefragen:

L-Bank
Schlossplatz 10
76131 Karlsruhe

Pressesprecherin
Cordula Bräuninger
Tel. 0721 150-1259

Pressesprecher
Dr. Benjamin Quinten
Tel. 0721 150-1887

presse@l-bank.de
www.l-bank.info
Fax 0721 150-1260

Beim Bau haben wir die historische Substanz erhalten und behutsam weiterentwickelt. Materialien wie Ziegel fanden erneut Verwendung, um Ressourcen zu schonen und die graue Energie zu nutzen. Der vormals versiegelte Innenhof wurde entsiegelt und in eine grüne Quartiersmitte verwandelt, hier haben wir elf Platanen erhalten und umgepflanzt.

Das JägerhofQuartier ist Stadtentwicklung, Konversion, Denkmalschutz und sozialer Wohnungsbau, das ist auch für eine Wohnungsbaugesellschaft nicht alltäglich, oder?

Nein, das ist alles andere als alltäglich. Wir haben hier mehrere anspruchsvolle Ebenen miteinander verbunden: die Konversion einer ehemaligen Kaserne, die Integration denkmalgeschützter Bausubstanz, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Entwicklung eines lebendigen Quartiers mit Kita und Gewerbe. Solche Projekte erfordern nicht nur bauliche Kompetenz, sondern auch strategische Planung und enge Abstimmung mit Stadt, Fördergebern und Fachplanern. Für uns ist das JägerhofQuartier ein Meilenstein, da es zeigt, wie man historische Identität bewahrt und gleichzeitig moderne, soziale und nachhaltige Wohnformen schafft.

Auch die Kosten sind bei so einem Projekt nicht unerheblich. Wie hoch war die Investition?

Rund 90 Millionen Euro. Die Förderung war bei der Finanzierung ein entscheidender Faktor, um das JägerhofQuartier in dieser Qualität und sozialen Ausrichtung zu verwirklichen. Insgesamt wurden Fördermittel in Höhe von 20,23 Millionen Euro bewilligt, aufgeteilt auf verschiedene Programme und Partner, gut 6 Millionen Euro kamen vom Land.

Hätte das JägerhofQuartier ohne Unterstützung entwickelt und gebaut werden können?

Ihre Ansprechpersonen für Pressefragen:

L-Bank
Schlossplatz 10
76131 Karlsruhe

Pressesprecherin
Cordula Bräuninger
Tel. 0721 150-1259

Pressesprecher
Dr. Benjamin Quinten
Tel. 0721 150-1887

presse@l-bank.de
www.l-bank.info
Fax 0721 150-1260

Ohne Förderung wäre das Projekt definitiv nicht realisierbar gewesen. Die Kombination aus Landeswohnraumförderung, KfW-Zuschüssen, Kaufpreisreduzierung des Bundes für jede geförderte Mietwohnung und städtebaulichen Mitteln war entscheidend, um bezahlbare Mieten und die aufwendige Sanierung der Bestandsgebäude zu ermöglichen.

Geht Wohnungsbau in Deutschland realistischerweise überhaupt ohne öffentliche Förderung?

Im Segment bezahlbarer Wohnraum ist das zwischenzeitlich unmöglich. Baukosten, Grundstückspreise, Zinsen und bauliche Anforderungen sind so hoch, dass ohne Förderung die Mieten für breite Bevölkerungsschichten nicht leistbar wären. Förderung ist kein Bonus, sondern Grundvoraussetzung für preisgedämpften Wohnungsbau.

Was braucht es über gute finanzielle Förderung hinaus, damit Wohnungsbau in Deutschland wieder dynamischer wird?

Neben einer verlässlichen finanziellen Förderung braucht es vor allem schnellere und einfachere Genehmigungsverfahren. Planungsbeschleunigung und weniger Bürokratie sind entscheidend, damit Projekte nicht an langen Wartezeiten scheitern. Ebenso wichtig sind verlässliche Rahmenbedingungen und eine langfristige Förderstrategie, damit Wohnungsbauunternehmen sicher planen können. Und nicht zuletzt müssen Kommunen aktiv Bauland mobilisieren, Anforderungen herunterschrauben und die gesellschaftliche Akzeptanz für Nachverdichtung stärken – nur so schaffen wir die Voraussetzungen für mehr Dynamik im Wohnungsbau.

Ihre Ansprechpersonen für Pressefragen:

L-Bank
Schlossplatz 10
76131 Karlsruhe

Pressesprecherin
Cordula Bräuninger
Tel. 0721 150-1259

Pressesprecher
Dr. Benjamin Quinten
Tel. 0721 150-1887

presse@l-bank.de
www.l-bank.info
Fax 0721 150-1260

Hintergrund:

Jahr für Jahr fließt ein Milliardenbetrag in die Wohneigentums- und Mietwohnraumförderung. In den vergangenen zehn Jahren waren es fast 18 Milliarden Euro.

Der größte Teil der Mittel für neuen Wohnraum kommt in Baden-Württemberg aus dem Fördertopf *Wohnungsbau BW*, den das Land über seinen Haushalt bereitstellt und der maßgeblich mit Mitteln des Bundes aufgestockt wird. *Wohnungsbau BW* hilft einkommensschwächeren Haushalten dabei, Wohnraum zu mieten oder Wohneigentum zur eigenen Nutzung zu bilden.

Mit den Programmen *Wohnen mit Kind*, *Wohnen mit Zukunft* und *Kombi-Darlehen Wohnen* bietet die L-Bank jungen Familien weitere attraktive Möglichkeiten, Wohneigentum zu erwerben.

Land und L-Bank finanzieren Mietwohnungen und Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und große Wohngebäude. Sie schaffen Wohnraum für Familien, für Studierende und Auszubildende, für integrative und generationenübergreifende Wohnformen sowie sozialen Wohnraum. Dazu kommt Unterstützung für die nachhaltige, barrierefreie und klimaschonende Modernisierung und Sanierung älterer Häuser und Wohnungen.

Es werden nicht nur Privatpersonen, sondern auch Genossenschaften, Unternehmen und Kommunen mit Darlehen und Zuschüssen gefördert. Diese Förderung dient der Schaffung von Mietwohnungen, viele davon mit vergünstigten Mieten und Belegungsbindung.

Mehr Informationen zur [Mietwohnungsfinanzierung BW](#)

Zum [Radio-Feature](#) dieses Beitrags

Mehr Informationen zu [Förderprogrammen der L-Bank](#)

Ihre Ansprechpersonen für Pressefragen:

L-Bank
Schlossplatz 10
76131 Karlsruhe

Pressesprecherin
Cordula Bräuninger
Tel. 0721 150-1259

Pressesprecher
Dr. Benjamin Quinten
Tel. 0721 150-1887

presse@l-bank.de
www.l-bank.info
Fax 0721 150-1260