



LUDWIGSBURG

Integrationsratssitzung

Thema:

Verbesserung der Wohnraumsituation in Ludwigsburg für Geflüchtete /
Zuwanderer / Menschen mit Migrationshintergrund mit geringem Einkommen



LUDWIGSBURG

1. Gesamtkonzept der Stadt zur Verbesserung des Wohnraumangebotes

- Im Zuge der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für Ludwigsburg fand auch eine Neuformulierung der strategischen und operativen Ziele des Handlungsfeldes Wohnen statt.
- Qualität, Quantität und Vielfalt des Wohnraumangebotes sind dabei zentrale Zielsetzungen.





Beispiele:

■ Strategisches Ziel 2

2. Vielfalt, Solidarität, familiengerechtes und generationengerechtes Wohnen, Wohnen für alle, Bezahlbarkeit

Wir schaffen ein vielfältiges Wohnangebot für ausgewogene Bevölkerungsstrukturen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt hierbei auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie geeignetem Wohnraum für Familien.

■ operative Ziele 1.2.1 und 1.2.2

1.2.1: wir streben eine ausreichende Versorgung mit gefördertem Wohnraum in Neubau und Bestand an. Dieser soll dauerhaft zur Verfügung stehen.

1.2.2: *Bei der Schaffung von Wohnraum sind die besonderen Bedarfe der Ludwigsburger Bevölkerung maßgeblich und handlungsleitend. Wir unterstützen die Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes, das auf die besonderen/spezifischen Bedarfe aller unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen antwortet, in baulicher, sozialer und finanzieller Hinsicht.*



➔ Flüchtlinge und Menschen mit geringem Einkommen sind eine spezielle Zielgruppe in diesem Strategischem Ziel.

2. Maßnahmen zur Verbesserung des Angebotes preiswerten Wohnraums

- Bei der **Vergabe von städtischen Grundstücken wird** auf den Aspekt der Gemeinwohlorientierung geachtet.
 - Fokus auf Wohnungs-Bestandshaltern, insbesondere Genossenschaften
 - Berücksichtigung von sozialen Vergabekriterien
- Bei aktuellen Bauprojekten: ca. 30 % der Geschosswohnungsbaufläche gehen an die WBL verkauft, um darauf 30 % geförderte Wohnungen zu errichten.
- Von Investoren wird bei der Bebauung von städtischen Baugrundstücken 30 % geförderter Wohnungsbau gefordert.
- Die WBL ergänzte bislang mit eigenen vergünstigten Wohnangeboten.
- Umsetzung eines möglichst langen Bindungszeitraum (z.B. 30 Jahre) für geförderten Wohnraum

Bereits vorhandenen und umgesetzten Maßnahmen und Projekte der WBL

Maßnahmen Beispielhaft	Anzahl geförderte WE nach LaWo	Anzahl preisgedämpfte WE	Bezugsfertig
Am Sonnenberg/Caerphylli Str.	10	18	2019
Muldenäcker/Römeraue	9	-	2020
Adalbert-Stifter-Straße/Frauenried	5	-	2020
Heinrich-Schweitzer-Straße/ Steinstraße	23	-	2020/2021
Marbacher Straße	21	-	2021
Enzstraße	5	-	2021
Grünbühl Bereich E	38	8	2022
Jägerhofkaserne 1. Bauabschnitt	65	-	2022/2023
Summe	176	26	



Bereits vorhandenen und umgesetzten Maßnahmen und Projekte anderer Investoren

Maßnahme	Anzahl geförderte WE nach LaWo	Anzahl preisgedämpfte WE	Bezugsfertig
Römeraue	17	-	2020/2021
Schönbeinstraße	-	17	2020
Lauffenstraße	6	-	2023
Schauinsland (Scholppenäcker)	13	-	2023
Summe	36	17	



3. Planungen zur Verbesserung von bezahlbaren Wohnraumangeboten auch für o.g. Zielgruppe

- **Reduzierung der Mieten** im Rahmen der Schaffung geförderter Wohnungen.
- Baulandmobilisierungsgesetz § 246 - **Verlängerung des Sonderplanungsrechtes** für Flüchtlingsunterkünfte wird genutzt.
- Angestrebt:

Erhöhung der Quote von gefördertem Wohnraum im Neubau beim Verkauf von städtischen Grundstücken

Geplante preisreduzierte Wohnraumangebote der WBL

Maßnahme	Anzahl geförderte WE nach LaWo	Anzahl preis-gedämpfte WE	Bezugsfertigkeit
Jägerhofkaserne 2. Bauabschnitt	5	-	2023
Schauinsland	16	-	2023
Brucknerstraße 2. Bauabschnitt	5	-	2024
Grünbühl Bereiche A/B/C/D	93	-	2024 - 2026
Lorcher Straße	18	-	2025
Gämsenbergstraße	18	-	2025
Grünbühl Bereich F	5	-	2027
Summen	160	-	



Geplante preisreduzierte Wohnraumangebote von Bauträgern auf städtischen Grundstücken

Maßnahme	Anzahl geförderte WE nach LaWo	Bezugsfertigkeit
Unter dem hohen Rain	8	2024
Hauptstraße	6	2024
Fuchshof (Bauträger und WBL)	ca. 130	2024/2025
Gämsenberg	16	2026
Summen	ca. 160	



4. Kommunale Unterbringung zur Vermeidung der Wohnungslosigkeit wegen Engpässen am Wohnungsmarkt

Gemeinderat: Beschluss vom 28.02.2018

Vorlage 049/18

2. Grundsätzlich wird eine möglichst kleinteilige Unterbringung angestrebt, die in normales Wohnen münden soll. Angesichts der Engpässe auf dem Wohnungsmarkt ist neben der Nutzung von Wohnungen die Errichtung oder Anmietung von Einrichtungen für Flüchtlinge aber weiterhin unumgänglich.

Grundlagen der Planung

- Dezentrale Verteilung der Objekte
- Nutzung unterschiedlicher Objekte
- Bestmöglich Belegung von max.60 Personen

Flüchtlinge im Landkreis Ludwigsburg

Jetzt geht's in die Anschlussunterbringung

Philipp Obergassner 21.03.2017 - 12:00 Uhr



Vorher: so sah es in der Halle am Römerhügel vor einem Jahr aus. Nachher: und so sieht sie aus, nachdem die Notunterkunft geräumt wurde. Foto: factum-Weise

4.1. Maßnahmenmix der kommunalen Unterbringung Geflüchteter

Maßnahmen-Mix

- Anmietung von privaten Objekten zur Unterbringung von Geflüchteten
- Nutzung von WBL-Wohnungen
- Nutzung von WBL-Wohnungen aus dem Segment Abwohnen
- Nutzung städtischen Eigentums
- Übernahme von Unterkünften des Landkreises
- Neubauten



4.2. Vorhandene und umgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit (kommunale AU)

Vorhandenen und umgesetzten Maßnahmen und Projekte des FB 65
(Anmietung und Kauf durch die Stadt speziell für die Zielgruppe Geflüchtete)

	Anzahl Objekte	Anzahl Geflüchtete
Gesamtsumme an Objekten, die von Bürgern oder Institutionen angemietet wurden z.B. Schlieffenstrasse / Brucknerstrasse	220	
Gesamtsumme an gekauften Objekten	2 (mit 10 Wohnungen)	
Gesamtanzahl Objekte	ca. 222	ca. 1400

5. Bedarfsplanung auf der Basis der ausgewählten Zuzugsszenarien über die nächsten 3 Jahre

- Innerstädtisch derzeit **keine spezielle Bedarfsplanung** für Geflüchtete und Neuzugwanderte.
- Es gibt ein **Konzept** für die Unterbringung der Geflüchteten auf Basis der Prognose des Landkreises. Diese war bis 2022 stabil bei 100-120 Personen p.a.. Für 2023 sind deutlich mehr Zuweisungen prognostiziert, zzgl. Geflüchtete aus der Ukraine.
- Allgemeine Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes vorhanden. Wohnraumentwicklung und Wohnraumbedarf sowie **Szenarien zu speziellen Zielgruppen sind darin nicht berücksichtigt.**

6. Planungsparameter - Übergang ins private Wohnen

Wichtige Planungsparameter

- Entwicklung der Zuzüge
- In den letzten Jahren fanden ca. 16%-20% nach der VU privaten Wohnraum (Ausnahme 2022 = 28%)
- Verweildauer der Geflüchteten: ca. 50% ziehen in den ersten vier Jahren aus
- 50% der ausgezogenen Personen sind in Ludwigsburg geblieben.
- Gruppe der Geflüchteten aus der Ukraine zeigt eine hohe Dynamik (viele Rückkehrer)

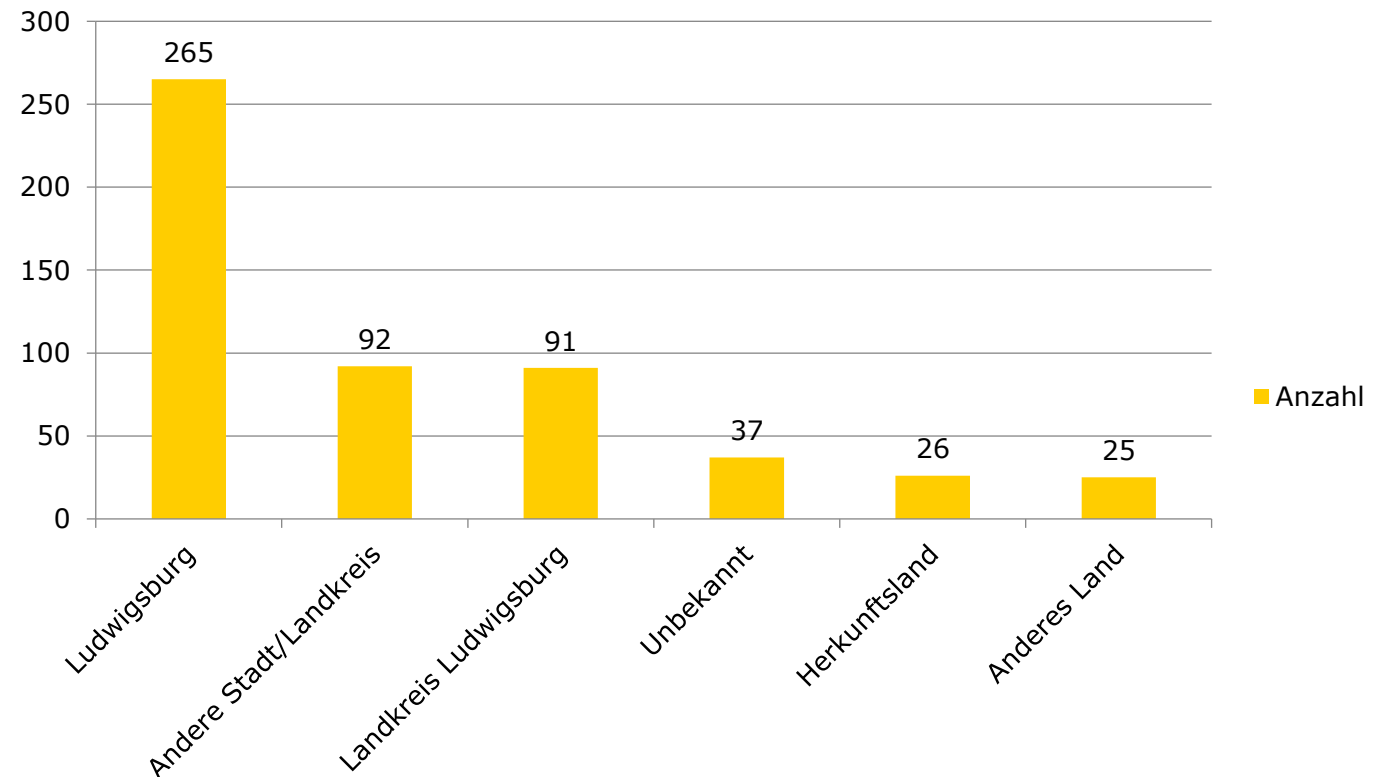
 Wohnraumbedarf aus der Gruppe der Geflüchteten steigt durch die Flüchtlingsdynamik ab 2022 stark an.

6. Übergang ins private Wohnen am Beispiel der Geflüchteten in Ludwigsburg

Auswertung der Daten der bis zum 05.12.2022 erfassten Auszüge.

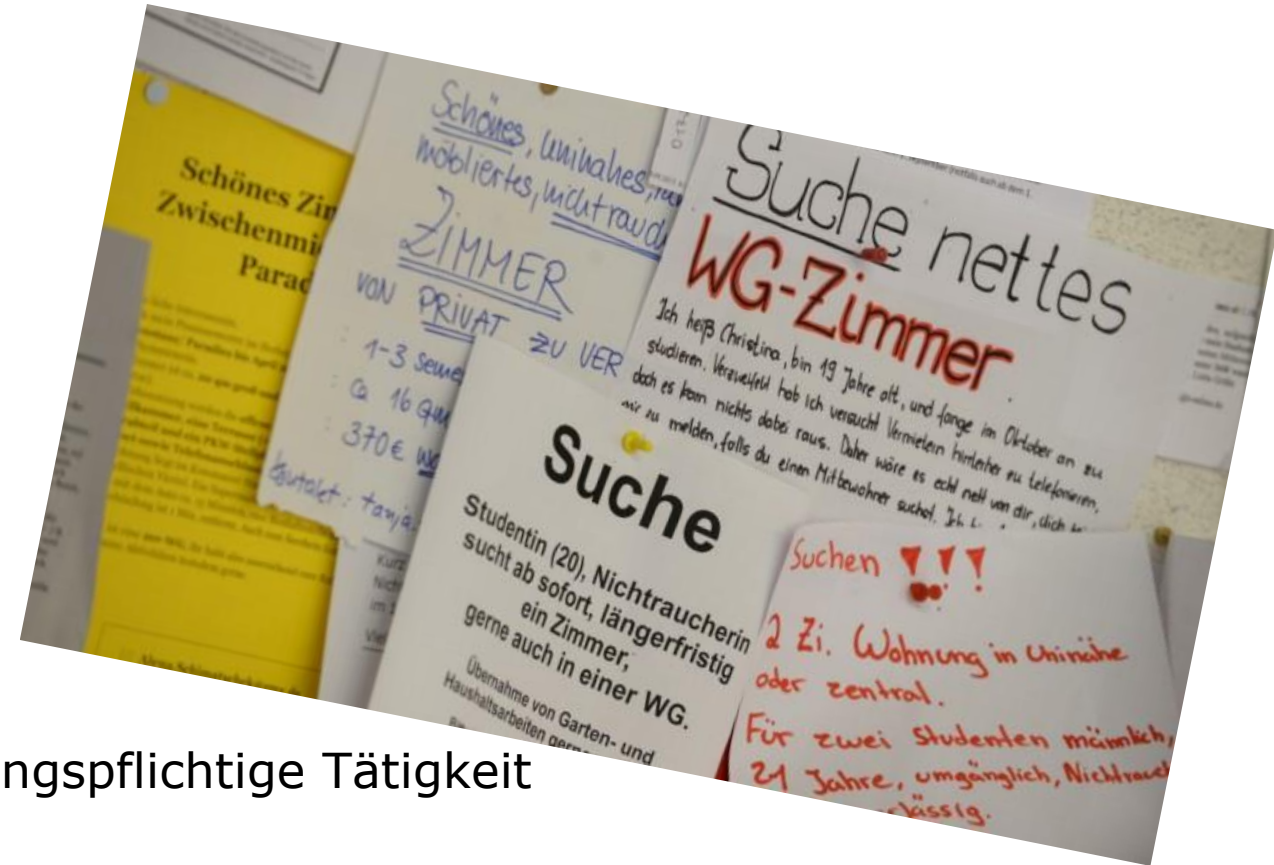
Es lagen verwertbare Daten für 536 Personen vor. Von den Personen, die ausgezogen sind, verbleiben 50% in Ludwigsburg.

Wo leben die Menschen nach dem Auszug aus der kommunalen AU?



7. Erfolgsfaktoren für die Wohnraumsuche

- Ausreichend bezahlbarer Wohnraum
- Transparenz bzgl. der Wohnraumangebote
- Zielgruppenbezogene Begleitung
- durch Sozialarbeiter*innen
- Netzwerke und Fürsprecher
- Vermieter gleicher Nationalität
- Gesicherter Arbeitsplatz – sozialversicherungspflichtige Tätigkeit



8. Wie geht es nach der Anschlussunterbringung weiter?

- Sozialarbeiterinnen des Team 's Flüchtlingsarbeit beraten bei der Wohnungssuche
- WBL vermittelt an Wohnungssuchende
- Türöffnerprogramm der Caritas:

Beschluss 096/21: Die Stadt Ludwigsburg fördert die Wohnraumvermittlung monetär mit einer Fallpauschale bis zu 2.500,-€ pro untergebrachte Familie. Jährlich steht dafür eine Summe mit bis zu 20.000,- € zur Verfügung.

9. Erfolgsfaktoren für die Wohnraumsicherung

- Frühzeitige Beratung zur Abkehr der Wohnungslosigkeit
- Transparenz bzgl. der staatliche Unterstützungsmöglichkeiten (Bürger-/Wohngeld)
- Sozialberatung im Antragsverfahren (Wohngeldbeantragung)
- Vermittelnde Stelle zwischen Vermieter und Mieter
- Mediation bei Konflikten/Mietstreitigkeiten
- Projekte zur Unterstützung bei nicht planbaren Wohnraumverlust (Türöffner Caritas)
- Stabiler „Sockel“ an Sozialwohnungen

» Wichtig war die Herzlichkeit, die ich bei der Wohnungslosenhilfe erfahren habe «



Herzlich willkommen bei der Fachstelle Wohnungssicherung

Drohende Wohnungslosigkeit?

Gründe hierfür gibt es viele: Mietschulden, Eigenbedarfskündigung, reguläre Mietkündigung, Räumungsklage usw.

Unsere Angebote

Wir informieren, beraten Sie und helfen Ihnen gerne. Zu unseren kostenlosen Angeboten gehören:

- Persönliche Beratung
- Auskunft über den Ablauf von der Kündigung bis zur Räumung
- Unterstützung beim Kontakt mit Behörden und der Beantragung finanzieller Hilfen
- Suche nach einer Lösung mit Ihrem Vermieter
- Vermittlung weiterführender Hilfen

Wir bieten unsere Beratung in 31 Kommunen des Landkreises Ludwigsburg an:

Affalterbach, Asperg, Benningen a. N., Besigheim, Bönningheim, Eberdingen, Erdmannhausen, Freiberg a. N., Freudental, Gemmingheim, Gerlingen, Großbottwar, Hemmingen, Hessigheim, Ingersheim, Kirchheim a. N., Korntal-Münchingen, Kornwestheim, Löchgau, Ludwigsburg, Marbach a. N., Markgröningen, Möglingen, Mundelsheim, Oberstenfeld, Remseck a. N., Sachsenheim, Sersheim, Steinheim a. d. M., Tamm und Walheim

Wir sind Ansprechpartner für Mieterinnen und Mieter, aber auch für Vermieter in den genannten Kommunen.

Kontakt:

Montag bis Mittwoch, 8.00 – 12.00 Uhr, unter 0159 014 60 966 oder info@wohnungssicherung-fachstelle.de

Hier klicken, um die [Webseite der Fachstelle Wohnungssicherung](#) aufzurufen.