



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Liegenschaften und Wohnen

VORL.NR. 225/23

**Sachbearbeitung:**

Thüry, Sonja  
Behr, Sieglinde  
Geng, Marion

**Datum:**

10.08.2023

| <b>Beratungsfolge</b> | <b>Sitzungsdatum</b> | <b>Sitzungsart</b> |
|-----------------------|----------------------|--------------------|
| Bauausschuss          | 16.11.2023           | ÖFFENTLICH         |

**Betreff:** Wohnungspolitische Förderinstrumente des Landes - Bericht und Folgebeschluss Wiedervermietungsprämie und Beratungsprämie

**Bezug SEK:** Handlungsfeld 1 - Attraktives Wohnen SZ04; OZ03

**Bezug:** Vorl. Nr. 10/2023

**Anlagen:****Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt Ludwigsburg stellt das Förderprogramm „Wiedervermietungsprämie“ der Wohnraumoffensive des Landes Baden-Württemberg in der Stadt Ludwigsburg zum 31.12.2023 ein.
2. Die Stadt Ludwigsburg nimmt dafür an dem Förderprogramm „Beratungsprämie“ der Wohnraumoffensive des Landes Baden-Württemberg teil.
3. Die Stadt Ludwigsburg vereinnahmt die Gelder der Landsiedlung zur Beratungsprämie und gewährt Eigentümern eine Prämie, sofern diese eine Architektenberatung zur Schaffung neuen Wohnraums nach den Bestimmungen des Förderprogramms nachweisen können.
4. Für die städtischen Aufwendungen wird ein Anteil von 20% der jeweiligen Fördersumme (maximal 80 Euro pro Architektenberatung) von der Stadt einbehalten.

**Teil I Sachverhalt/Begründung zur Wiedervermietungsprämie:**

In der Sitzung vom 09.02.23 hat der Bauausschuss mit dem Beschluss der Vorlage 10/23 die Verwaltung beauftragt, an dem Förderprogramm der Wohnraumoffensive des Landes Baden-Württemberg teilzunehmen und gegen Ende des Jahres einen Sachbericht darüber vorzulegen.

## Bilanz der Wiedervermietungsprämie in Ludwigsburg

Insgesamt wurden bei der Geschäftsstelle Wohnen 28 Anträge bearbeitet. Davon gingen 26 Anträge aus der Bürgerschaft ein und 2 Anträge wurden für Wohnungen der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) beantragt.

Von den 26 Anträgen privater Eigentümer wurden:

- 11 Anträge von der GSW abgelehnt, da die Wohnungen nicht den Förderbedingungen entsprochen haben (z.B.: Immobilie nicht in Ludwigsburg, Wiedervermietung ohne kommunale Aktivität, Leerstand kürzer als sechs Monate)
- 9 Anträge bei der Landsiedlung Baden-Württemberg gestellt und bewilligt
- 3 Eigentümer an den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft zur Anmietung für Geflüchtete weitervermittelt
- 3 Anträge befinden sich aktuell in der Bearbeitung

Darüber hinaus wurden für weitere 15 Wohnungen der WBL für Anschlussunterbringung ein Prämienantrag beim Land vorbereitet. Die Prämie sollte nach dem Beschlussvorschlag zu 100 % bei der Stadt verbleiben.

Die ersten beiden Anträge, die versuchsweise eingereicht wurden, wurden von der Landsiedlung Baden-Württemberg abgelehnt, da es sich bei der Unterbringung geflüchteter Menschen um eine kommunale Pflichtaufgabe handelt und diese nicht als förderfähige Aktivität anerkannt wurde. Von einer weiteren Antragstellung der verbleibenden 13 Wohnungen der WBL wurden daher abgesehen.

Für die 15 Wohnungen war die GSW von einer Einnahme an Fördergeldern von insgesamt 3.750,-€ ausgegangen (250,-€/Wohnung). Diese konnten nicht verbucht werden.

## Aufwand

Zur Etablierung des Förderprogramms in der Stadt Ludwigsburg wurden im Zeitfenster vom Januar bis Oktober 2023 ca. 135 Stunden benötigt: für die Umsetzung der Öffentlichkeitsarbeit, für interne und externe Abstimmungen inkl. Fachbereich Finanzen, insbesondere aber für die Beratung mit den Eigentümern und den Austausch mit der Landsiedlung sowie der Prüfung und Bearbeitung der Anträge.

## Finanzielle Auswirkungen

Die Einnahmen der Wiedervermietungsprämie sowie die Ausgaben der Mittel bei Auszahlung an die BürgerInnen waren nicht im Haushalt 2023 veranschlagt. Es sind dem Haushalt 2023 aber keine negativen finanziellen Auswirkungen entstanden, da die außerplanmäßigen Einnahmen aus der Förderprämie des Landes zur Deckung der außerplanmäßigen Ausgaben bei der Auszahlung an die EigentümerInnen herangezogen wurden. Die Stadt Ludwigsburg hat für ihre Aufwendungen bis zu 20% der jeweiligen Fördersumme einbehalten. Diese Gelder konnten im städtischen Haushalt als Einnahme verbucht werden.

| <b>Beantragte Fördermittel</b> | <b>Bewilligte Fördermittel</b> | <b>Abgelehnte Fördermittel</b> | <b>Einbehalt der Stadt (20%) Gesamtsumme</b> | <b>Auszahlung an EigentümerInnen Gesamtsumme</b> |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|--|
| 16.060,00 €                    | 15.560,00 €                    | 500 €                          | 3.112,00 €                                   | 12.448,00 €                                      |

## Fazit

Das Interesse der Bevölkerung an dem Programm konnte vereinzelt wahrgenommen werden. Die Gespräche mit den Eigentümern haben gezeigt, dass in Ludwigsburg eine zügige Wiedervermietung von leerstehendem Wohnraum angestrebt wird. Durch die momentane Beschaffungslage und die hohen Preisen ziehen sich Renovierungen länger hin als geplant und sind sehr kostenintensiv. Der

im Förderprogramm relevante Zeitraum von sechs Monaten Leerstand wird daher oftmals allein durch die Dauer der Renovierungen überschritten.

Unter den wiedervermieteten Wohnungen waren kaum Leerstände vorhanden, die längerfristig bestanden. Erfreulicherweise konnte ein Leerstand, der seit ca. zwei Jahren bestand, wieder einer Vermietung zugeführt werden.

Derzeit steht in Aussicht, dass eine Wohnung wiedervermietet werden kann, die ca. 12 Jahre leer stand.

Durch die Teilnahme am Förderprogramm wurde kein Wohnraum in großem Maße gewonnen, ebenso ist es kein Instrument, um der Kommune hohe Einnahmen zu generieren. Im Einzelfall konnte Wohnraum einer Wiedervermietung zugeführt werden, der Großteil hätte auch ohne den Anreiz einer Prämie die Wohnung wieder vermietet.

In der Bevölkerung wurde sicherlich das Bewusstsein für Leerstände vs. Wohnungsknappheit dadurch nochmals geschärft.

Einigen Eigentümern konnte keine Förderung ermöglicht werden, weil sie ihren Wohnraum ohne eine Beratung durch die Kommune wiedervermietet hatten. Dies wurde kritisiert und hat manchen Eigentümer verärgert.

Abschließend ist zu sagen, dass dieses Programm zwar ein Baustein dazu ist, jede Möglichkeit in Ludwigsburg zu nutzen, um leerstehenden Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Die Beratungen der Eigentümer sowie die Antragstellungen sind sehr zeitintensiv und das Ergebnis ist mäßig.

Daher wird empfohlen, das Förderprogramm der Wiedervermietungsprämie zum 31.12.2023 einzustellen. Anträge können noch bis zum Jahresende bei der Geschäftsstelle Wohnen eingereicht werden.

Weiterhin wird empfohlen, das neue Förderprogramm der Beratungsprämie zu implementieren.

## **Teil II Sachverhalt/Begründung zur Beratungsprämie**

Zum 01.04.2023 wurde ein weiteres Förderprogramm der Wohnraumoffensive des Landes Baden-Württemberg aufgesetzt – die Beratungsprämie. Das Förderprogramm ist bis zum 31.12.2023 befristet. Eine Verlängerung von Seiten des Ministeriums wurde bereits in Aussicht gestellt. Das Programm setzt einen weiteren Anreiz für die Kommune, die Schaffung von zusätzlichen neuen Wohneinheiten durch Teilung/Umbau von Einfamilienhäusern zu fördern. Die Eigentümer sollen bei der Vermittlung einer Beratung durch Architekten unterstützt werden und dabei für eine effiziente Flächennutzung sensibilisiert werden.

Die Prämie wird - analog der Wiedervermietungsprämie - nur an Kommunen ausgeschüttet, die Prämienhöhe ist pauschal auf 400 € je dokumentierte, durchgeführte Beratung durch einen Architekten festgelegt.

Voraussetzung für einen Prämienantrag sind:

- kommunale Aktivitäten oder Angebote (z.B. Ermittlung Fokus-Gebiete, Pressearbeit/Flyer, Sensibilisierung Eigentümer/Architekten, Kommunikation über Stadtteile/sonstige Stellen)
- Beratungsgespräch mit einem Architekten muss zum Zeitpunkt der Antragstellung stattgefunden haben und durch ein Protokoll dokumentiert sein
- Anträge sind innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Beratung zu stellen
- Architekt muss Mitglied in der Architektenkammer sein. Dazu ist der Aufbau eines Netzwerks mit Architekten notwendig.
- Vertragsverhältnis muss zwischen Eigentümer und Architekten zustande kommen

Die Prämie kann von der Kommune genutzt werden, um eine eigene kommunale Prämie oder Förderung aufzusetzen. So ist eine anteilige Rückerstattung des Architektenhonorars an den Eigentümer (unter Einbehalt einer Summe als Aufwandsentschädigung für die Stadt) gedacht.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die finanzielle Abwicklung der Beratungsprämie erfolgt analog der Wiedervermietungsprämie, so dass auch hier dem städtischen Haushalt keine zusätzliche finanzielle Belastung entstehen wird.

### **Fazit:**

Die Beratungsprämie soll bei Eigentümern einen Impuls für eine Teilung bzw. zu einem Umbau des Einfamilienhauses setzen mit dem Ziel zur Schaffung von neuem Wohnraum. Sie stellt damit einen weiteren Baustein in Ludwigsburg zur Wohnraumgewinnung dar und ist ein Signal für einen aktiven Handlungswillen der Stadt in der Strategie, Wohnraum im Bestand effektiver zu nutzen, um damit die Ressource Fläche zu schonen.

Insbesondere für die in die Jahre gekommene Einfamilienhausgebiete stellt die Prämie eine Chance dar: So kann beispielsweise im Obergeschoss eine neue Wohneinheit für eine junge Familie entstehen, während die ältere Generation im Erdgeschoss im EFH verbleiben kann, wo gleichzeitig ein seniorengerechter Umbau stattfindet.

Es wird davon ausgegangen, dass die Teilnahme an diesem weiteren Förderprogramm einen ähnlichen Aufwand wie bei der Wiedervermietungsprämie bedeutet.

Die personelle Ausstattung der Geschäftsstelle Wohnen ist nicht ausreichend, um die Abwicklung beider Förderprogramme zu stemmen.  
Daher ist die Entscheidung für eines der Förderprogramme zu treffen.

### **Unterschriften:**

**Dr. David Jacob**

**Sonja Thüry**

| Finanzielle Auswirkungen?              |                               |   |           |         |
|--|-------------------------------|---|-----------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR                      |           |         |
| Ebene: Haushaltsplan                   |                               |   |           |         |
| Teilhaushalt                           |                               | Produktgruppe 5110-023                                  |           |         |
| ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart            |                               | Transferaufwendungen                                    |           |         |
| FinHH: Ein-/Auszahlungsart             |                               |   |           |         |
| Investitionsmaßnahmen                  |                               |   |           |         |
| Deckung                                |                               | <input type="checkbox"/> Ja                             |           |         |
|  |                               | <input checked="" type="checkbox"/> Nein, Deckung durch |           |         |
| Ebene: Kontierung (intern)             |                               |   |           |         |
| Konsumtiv                              |                               |   | Investiv  |         |
| Kostenstelle                           | Kostenart                     | Auftrag   | Sachkonto | Auftrag |
| 23505000                               | 43180000                      |   |           |         |

| Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?  |                          |                                 |                                     |                             |
|---|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.   |                          |                                 |                                     |                             |
| <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    |
| --  | -                        | 0                               | +                                   | ++                          |
| Stark negative Klimawirkung   | Negative Klimawirkung    | Keine oder geringe Klimawirkung | Positive Klimawirkung               | Stark positive Klimawirkung |
| Begründung:   |                          |                                 |                                     |                             |
| Durch die Beratungsprämie kann neuer Wohnraum durch Teilung und Umbau von bislang untergenutztem Wohnraum entstehen. Dies reduziert den Neubedarf an versiegelter Fläche und Materialressourcen (Neubau). |                          |                                 |                                     |                             |
| Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):   |                          |                                 |                                     |                             |
|   |                          |                                 |                                     |                             |

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, FB 57, FB 61, FB 65, FB 20, WBL



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN