



LUDWIGSBURG

Handlungsschwerpunkte im Sozialen Wohnen

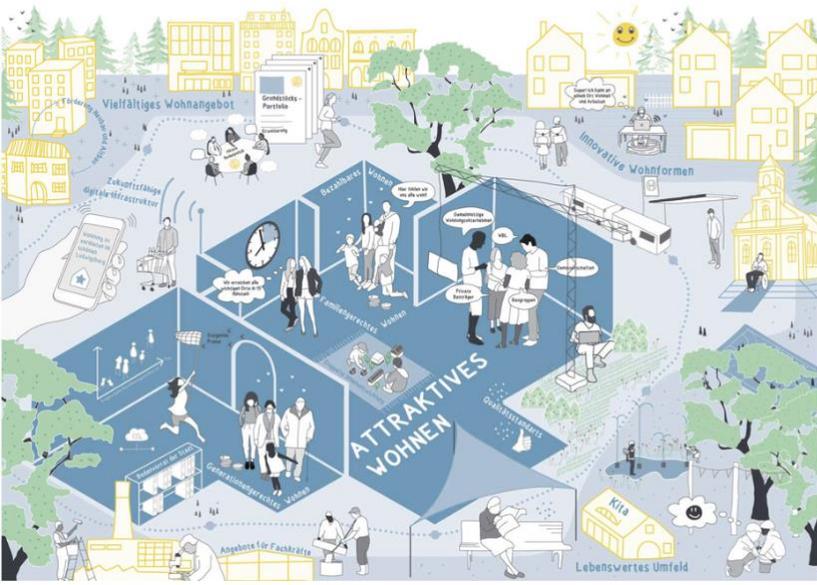
Anfrage des Bildungs- und Sozialausschusses IV/23

Mündlicher Bericht im Gemeinderat 28. Februar 2024



LUDWIGSBURG

Handlungsfeld attraktives Wohnen – Ziele für Ludwigsburg



Unser Leitsatz

Wohnen ist ein Grundbedürfnis aller Menschen. Daher schaffen wir ein vielfältiges, familiengerechtes und bezahlbares Angebot für die unterschiedlichen Anforderungen. Das Wohnraumangebot in einem lebenswerten Umfeld bietet Wohnsituationen, in denen sich die Menschen wohl fühlen. Wir handeln nach den Grundsätzen der nachhaltigen und solidarischen Stadtentwicklung. Der gemeinwohlorientierte Umgang mit dem begrenzt zur Verfügung stehenden Grund und Boden ist dafür Grundvoraussetzung.

HF Attraktives Wohnen: SZ und OZ - kurz gefasst

Strategisches Ziel 1

Qualität



Operative Ziele

- 15-Min.-Stadt zu Infrastruktureinrichtungen oder ÖPNV
- Städtische Rahmenvorgaben
- Qualität Wohnumfeld
- Digitale Infrastrukturen

Strategisches Ziel 2

Vielfalt, Solidarität, familien- und generationengerechtes Wohnen, Bezahlbarkeit



Operative Ziele

- Geförderter Wohnraum im Neubau und Bestand
- Bedarfe der Bevölkerung
- Fokus Familie mit Kindern
- Wohnen und Arbeiten, gemeinschaftliches Wohnen, innovatives Wohnen

Strategisches Ziel 3

Bodenpolitik und Vergabe



Operative Ziele

- Bodenvorratshaltung
- Vergrößerung Grundstücksportfolio
- Fokus Bestandshalter, WBL, Baugruppen
- Soziale Aspekte bei Vergabe

Strategisches Ziel 4

Quantität und Dichte

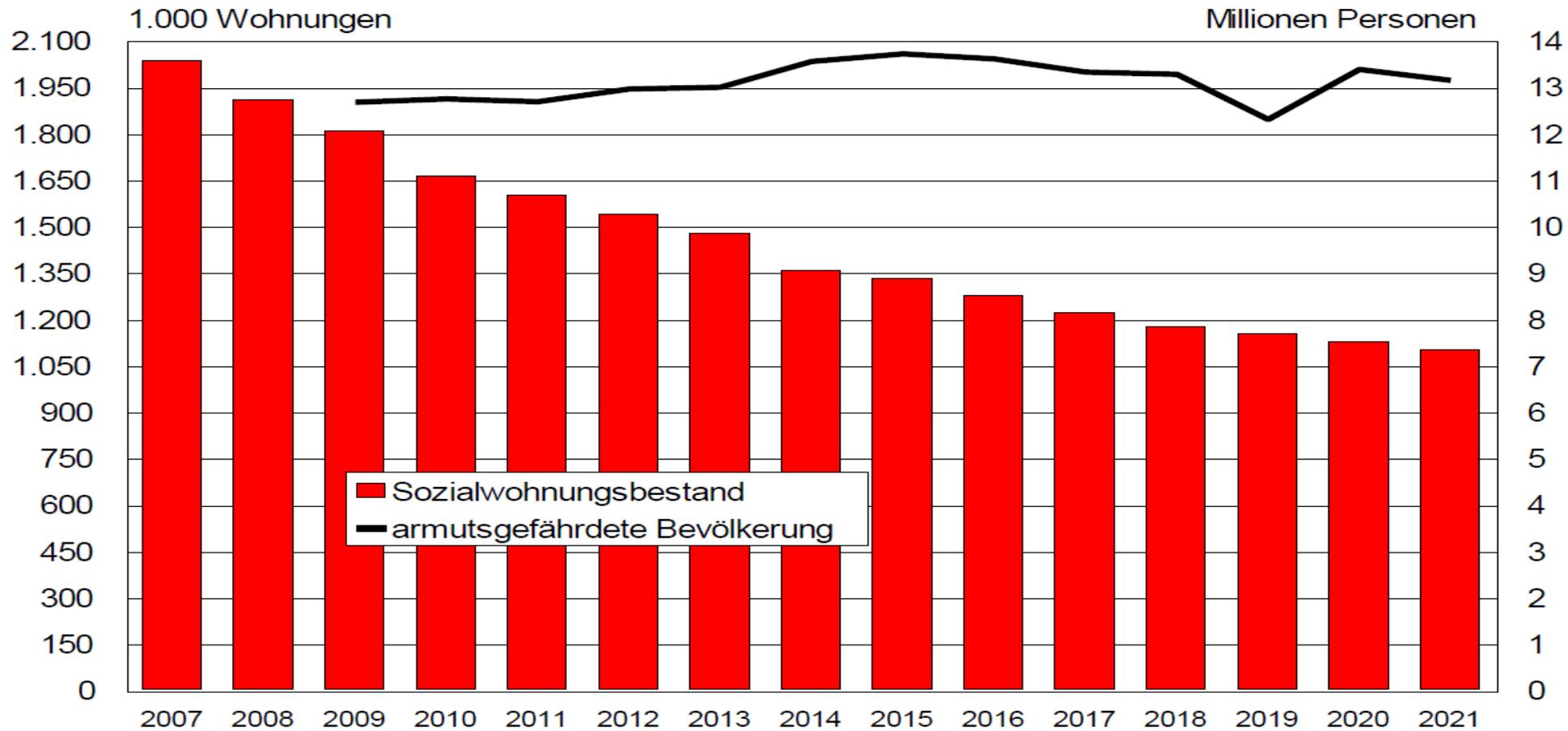


Operative Ziele

- Innen- vor Außenentwicklung
- Dichte vs. Flächenverbrauch
- Untergenutzter Wohnraum
- Wohnraumbedarfsanalyse/Region Stgt.



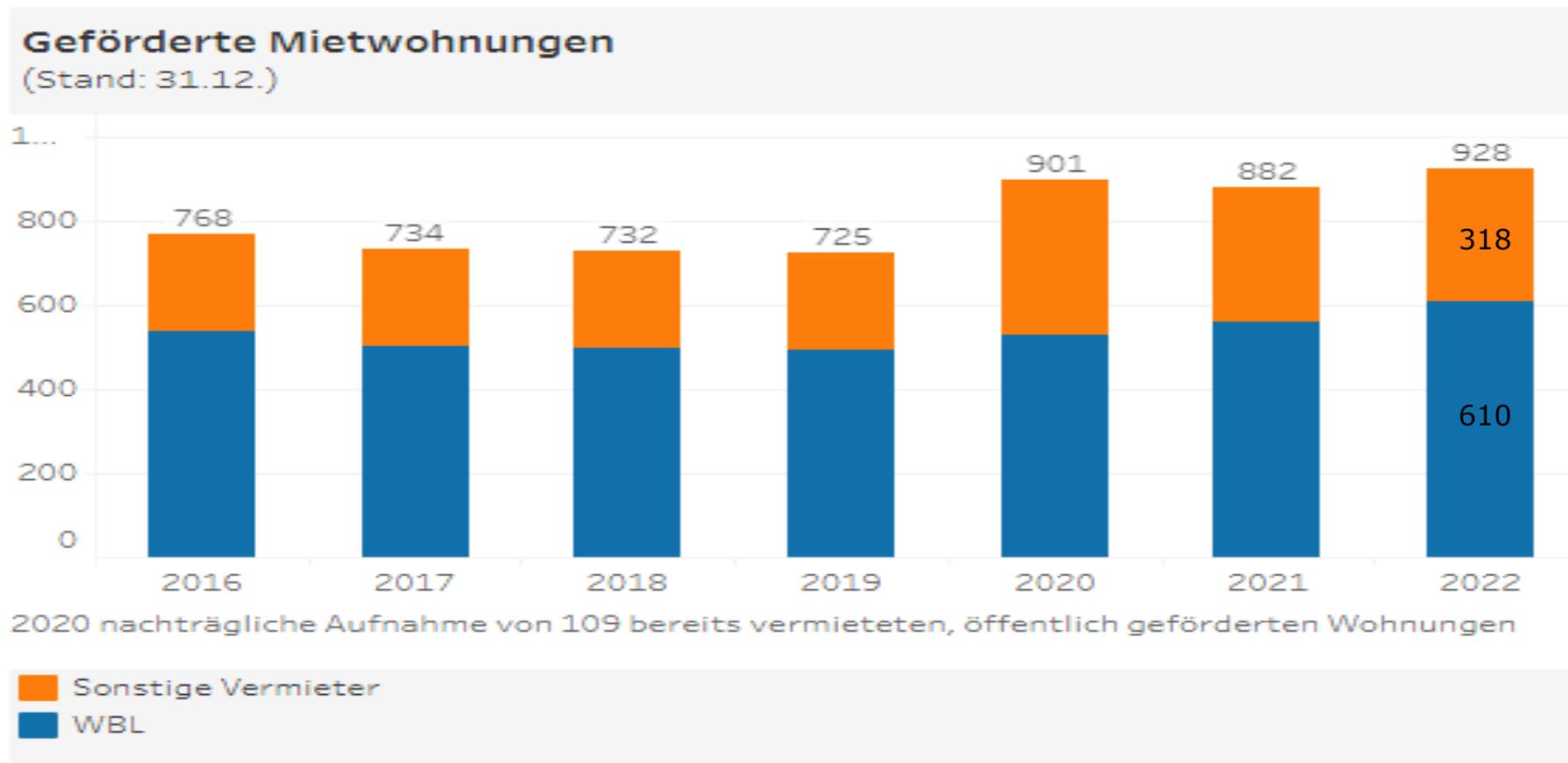
Sozialwohnungsbestand in Deutschland bis 2021



Quelle: Pestel Studie 2023; Statistisches Bundesamt

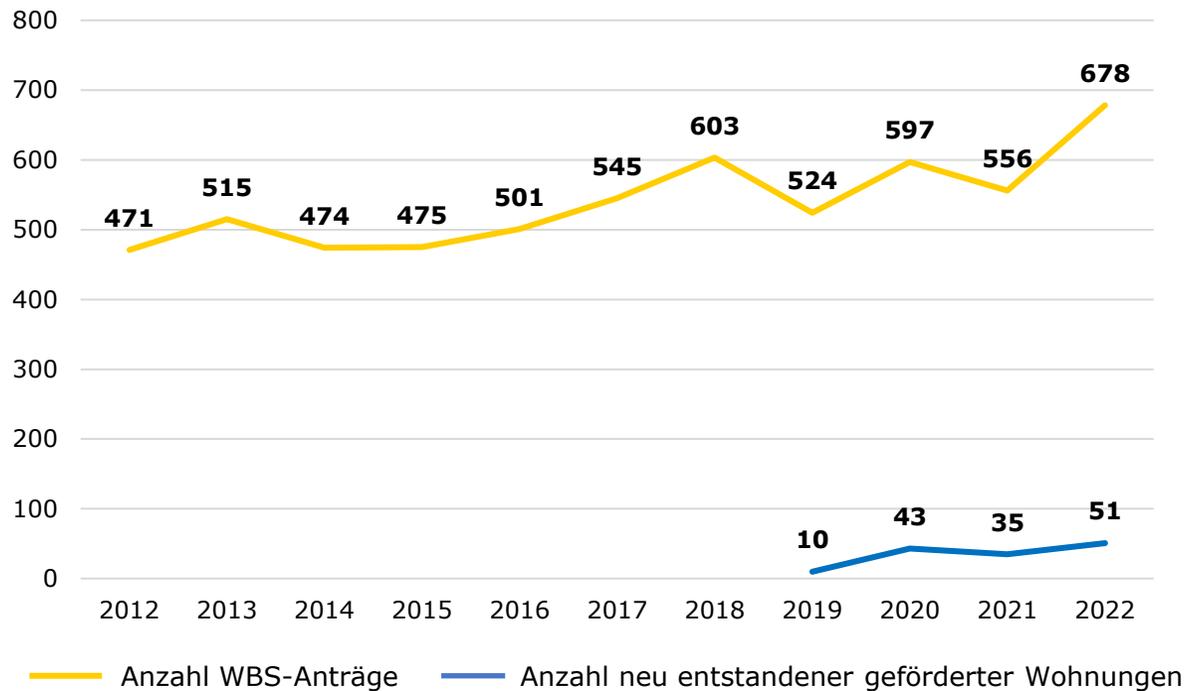


Wohnungsbestand in der Wohnungsbindung



Quelle: Stadt Ludwigsburg KSIS Berichte Stand 31.12.

WBS-Anträge vs. Anzahl neu entstandener geförderter Wohnungen



Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine

Stand 30.6.2023

Haushaltsangehörige	Einkommensgrenze
1	55.250
2	55.250
3	64.250
4	73.250
5	82.250
6	91.250
7	100.250
8	109.250
9	118.250
10	127.250

Die **Einkommensgrenze für das Wohngeld** ist abhängig vom Einzelfall. Sie orientiert sich an der Haushaltsgröße, dem Einkommen und der Miete, beziehungsweise Belastung. Im Vergleich dürfen Wohngeldempfänger deutlich weniger verdienen als Empfänger von Wohnberechtigungsscheinen.

Quelle: Stadt Ludwigsburg KSIS Berichte (Stand 31.12.)

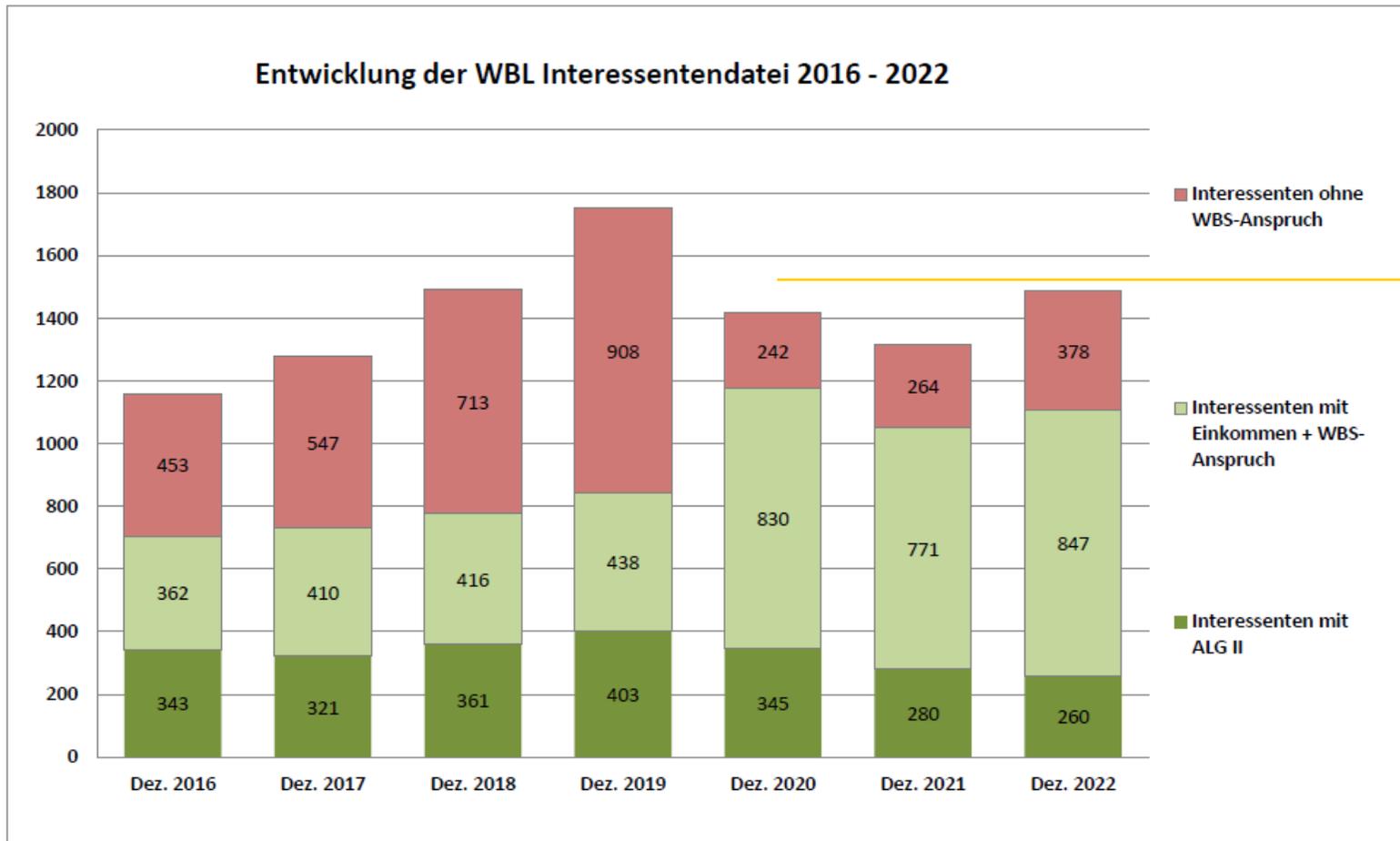
Veränderte Einkommensgrenzen WBS: Wer hat Anspruch auf geförderten Wohnraum?

Konkrete WBS-Anträge (Zeitraum 01.07.2021 - 30.06.2022)

HH-Größe reale Fälle	Familienkonstellation	Beruf	Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskostenpauschale	EK-Grenzen für WBS
1	Alleinstehend	Angestellter Wach- und Sicherheitsgesellschaft	42.149 €	55.250 €
2	Ehepaar	Angestellter Busunternehmen Angestellte Gebäudereinigung	47.008 €	55.250 €
3	Ehepaar 1 Kind	Angestellter Discounter Ehefrau Maßnahme Arbeitsförderung Tochter Angestellte Industrie	58.968 €	64.250 €
4	Ehepaar 2 Kinder	Angestellte Sozialberuf Angestellter Abschleppdienst	63.384 €	73.250 €
5	Ehepaar 2 Kinder 1 Großelternanteil	Angestellte Med. Bereich Angestellter im Handwerk	64.612 €	82.250 €
6	Ehepaar 4 Kinder	Angestellte Arztpraxis Tochter Azubi Arzthelferin Angestellter Zeitarbeitsfirma	61.980 €	91.250 €

Quelle: Stadt Ludwigsburg FB 57-3, Stand 06/2022

Wohnungssuchende der WBL-Entwicklung



→ Rückgang der Interessenten durch Systemumstellung

Derzeit 1.700 Haushalte bei der WBL auf der Interessentenliste, davon ca. 75% mit WBS Stand 12/23

Quelle: 21.09.2023 WBL



LUDWIGSBURG

Tätigkeitsfelder

Städtische Akteure

- FB 57-3, Soziales
- FB 23, Geschäftsstelle Wohnen
- Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Weitere Akteure in der Stadt

- Wohnungsnotfallhilfe gGmbH im Landkreis LB
- Fachstelle für Wohnungssicherung im Landkreis LB (Bericht im GR 11/2023)
- Caritas mit Türöffnerprogramm
- Sozialarbeiter*innen in den Obdachlosenunterkünften
- Schuldnerberatung

Tätigkeitsfelder FB 57-3, Soziales

- Gewährung von **Wohngeld**
- **Wohnberechtigungsscheine**, Ansprechpartnerin für Wohnungssuchende
- Erstellung des qualifizierten **Mietspiegels**
- Verantwortliche Stelle für Anträge auf Mietwohnraumförderung (L-Bank/Investoren)
- Überwachung Erstbelegung/Wiedervermietung von gebundenen Wohnungen
- Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Wohnungssicherung
- Gemeinsame Kommission mit WBL zur Regelung der Wohnungsbelegung und der **Notfälle**

Tätigkeitsfelder GS Wohnen

- Koordinierung und Vorbereitung **strategischer Entscheidungen** zum Sozialen Wohnen in Rahmen des Handlungsfeldes „Attraktives Wohnen“
 - Sozialquote
 - Bindungsdauer/Mietpreisreduzierung
 - Benennungsrechte
 - Wohnungsmix
 - Soziale Kriterien bei Grundstücksvergaben
- **Förderprogramme** (Wiedervermietungsprämie/Beratungsprämie)
- Bestandsentwicklung
- Beobachtung des Mietwohnungsmarktes

Tätigkeitsfelder WBL

- Planung und Umsetzung von Projekten zur Wohnraumschaffung
- **Schaffung von gefördertem Wohnraum**
- Schaffung von freiwillig preisreduziertem Wohnraum
- **Vermietung** von Wohnraum
Ansprechpartnerin für Wohnungssuchende mit und ohne WBS
- gemeinsame Kommission mit FB 57 zur Regelung der Wohnungsbelegung und der Unterbringung von **Notfällen**



Quelle: 30.06.2023 WBL



Grenzen beim Sozialen Wohnen





Rückblick und Ausblick auf geförderte Wohnungen

Betrachtungszeitraum 2018 - 2023

Neue geförderte Wohneinheiten 2018 – 2022/23

	Neubau	Bestand	insgesamt
WBL	176	138 (seit 2017)	314
Private Investoren	53	145	198
insgesamt	229	283	512



Jägerhofquartier, Quelle: WBL

Geförderte Wohnungen in Planung oder im Bau

	Projekt/Adresse	Anzahl WE
WBL	JägerhofQuartier Weingarten.living (Schauinsland) Grünbühl A	47
Private Investoren	Neckarweihingen (6 WE) Gämsenberg (16 WE) Oßweil/Ost/Fuchshofareal (130 WE) Ludwigsburg Ost (26 WE) Schauinsland (3)	181
	Summe:	228

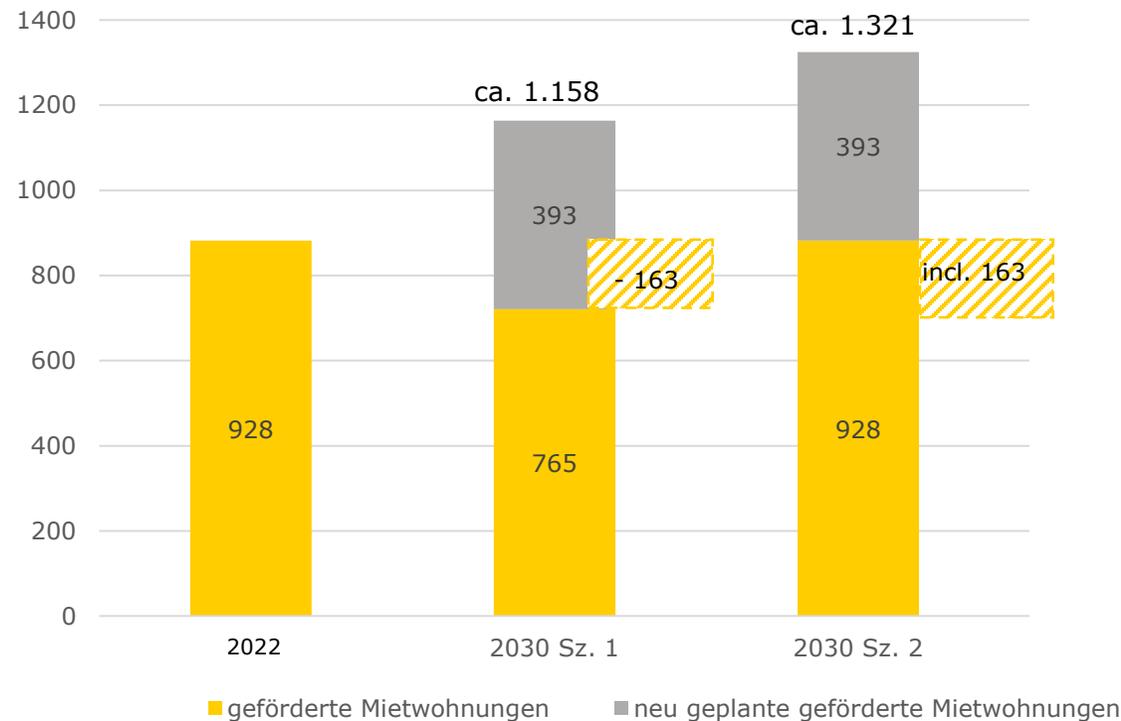


Grünbühl.living, Quelle: WBL



Ziele und Maßnahmen zur Förderung des „Sozialen Wohnens“ im Rahmen des HF Attraktives Wohnen

Entwicklungsszenarien zur Anzahl geförderter Mietwohnungen in Ludwigsburg



- Stand 2022: insgesamt 928 geförderte Wohnungen.
- Bis 2030 : 163 Wohnungen fallen aus der Bindung, wenn keine Verlängerung gelingt (- ca. 17 %)
- Bis ca. 2028: sind aufgrund der städtischen Vergabep Praxis 393 neue öffentlich geförderte Wohnungen geplant (+ ca. 42 %)

Sz. 1:

Gelingt keine Verlängerung, verringert sich die Zahl der hinzukommenden geförderten Wohnungen auf ca. 230
 → **Gesamtbestand 2030 ca. 1.158 Wohnungen**

Sz. 2:

Bei Verlängerung aller herausfallenden Bindungen
 → **Gesamtbestand 2030 ca. 1.321 Wohnungen**

Strategisches Ziel 02: Vielfalt, Solidarität, Bezahlbarkeit

Ansatz Quote Bisherige Praxis:



- Quote Schaffung Planungsrecht 20%
- Quote Vermarktung städt. Grundstücke 30%
- Bindungsdauer 30 Jahre
- Mietpreisabsenkung mind. 33%



Strategisches Ziel 03: Bodenpolitik und Vergabe

Ansatz Erbbaurecht

- Antrag SPD 465/18 + Antrag Linke 386/23
- Erstellung eines Umsetzungsvorschlages für den Fuchshof
- Exemplarische Berechnung der fiskalischen Auswirkungen im HH
- Abgleich der Vor- und Nachteile des Erbbaurechts



Fazit – Schwerpunkte

- Höhere Quoten im Neubau
- Verlängerung der Bindungen im Bestand
- Bestehenden Wohnraum mit einer Bindung versehen
- Längere Bindungsdauer
- Höhere Mietabsenkung
- Erbbaurecht



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

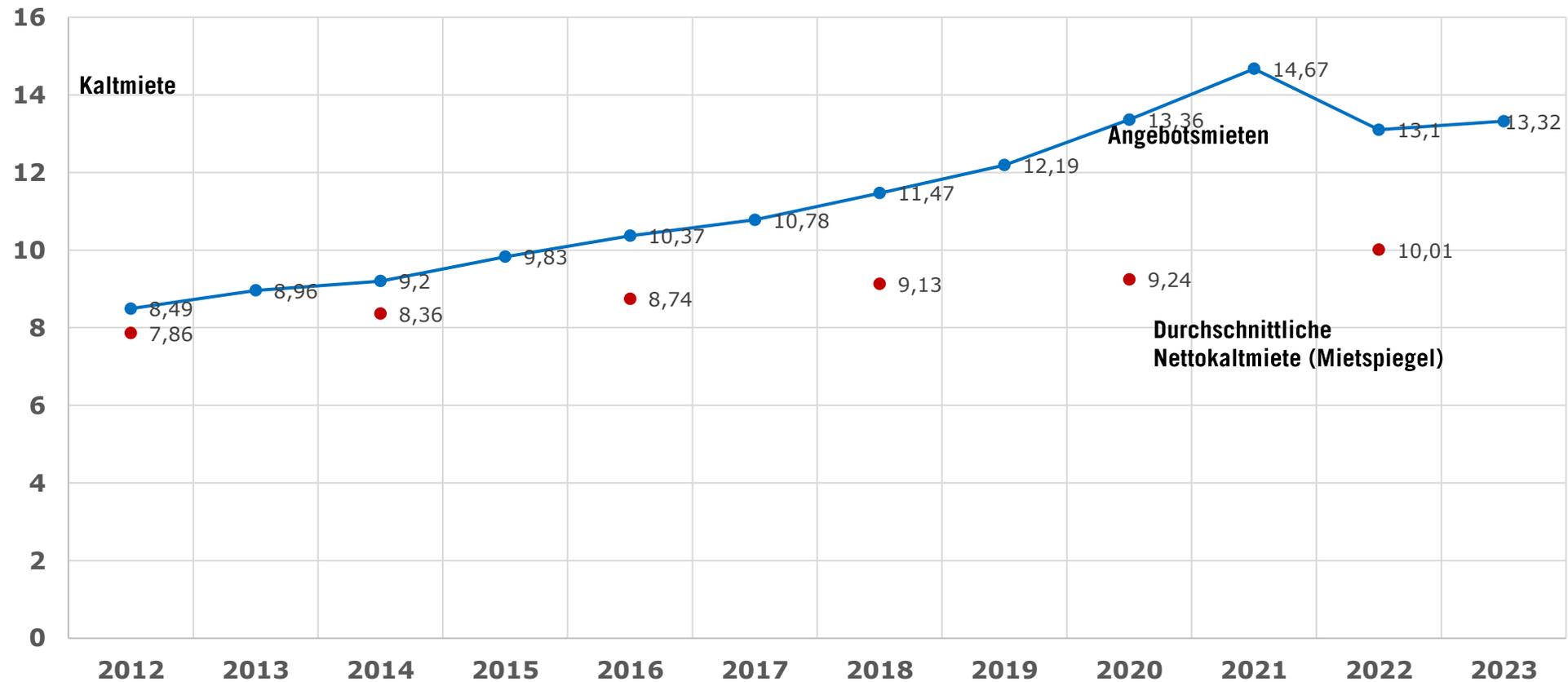


Anhang nachrichtlich für die Mitglieder des Gemeinderats

Ergänzende Zahlen und Fakten zum Wohnungsmarkt



Mietpreisentwicklung in Ludwigsburg



Quelle: Empirica Systeme, Stadt Ludwigsburg Statistik 1.Hälfte 2023

Mietpreissteigerung in Ludwigsburg

Wohnung mit 80 m ² Baujahr 1980	2013	2023	Steigerung in 10 Jahren
durchschnittliche Netto-Kaltmiete lt. Mietspiegel	590,40 €	806,40 €	ca. + 36 %

Wohnung mit 80 m ² Baujahr 2001	2013	2023	Steigerung in 10 Jahren
durchschnittliche Netto-Kaltmiete lt. Mietspiegel	634,40 €	904,00 €	ca. + 42 %

Quelle: GSW, qualifizierter Mietspiegel Ludwigsburg

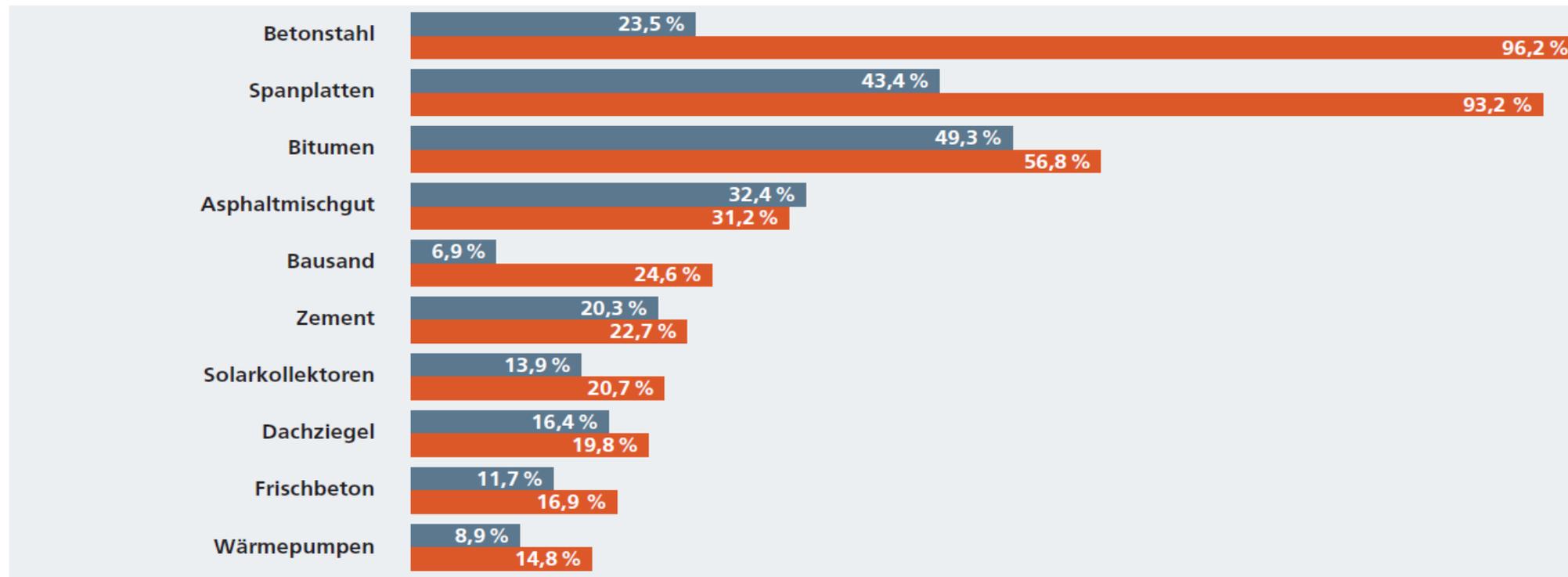
bei durchschnittlicher Nettokaltmiete von 10,01 €



Baukostenentwicklung in Deutschland

Erzeugerpreisentwicklung ausgewählter Baustoffe im Juli 2022

Veränderung in %



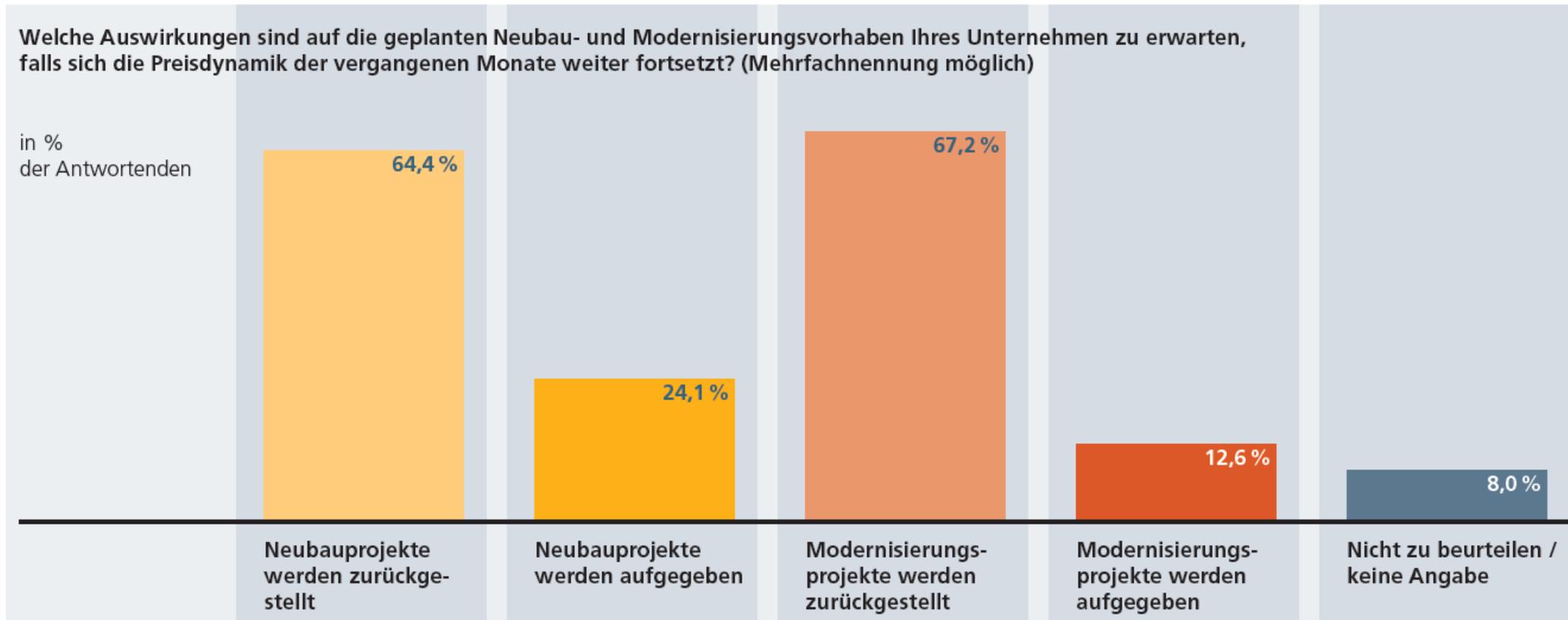
■ Veränderungsrate gegenüber Vorjahresmonat
■ Veränderung gegenüber Juli 2019

Quelle: Statistisches Bundesamt, Erzeugerpreisindex



Auswirkungen auf Bauvorhaben in Deutschland

Auswirkungen anhaltender Preissteigerung auf geplante Bauvorhaben



Quelle: GdW Jahresstatistik 2022/2023 Wohnungswirtschaftliche Trends