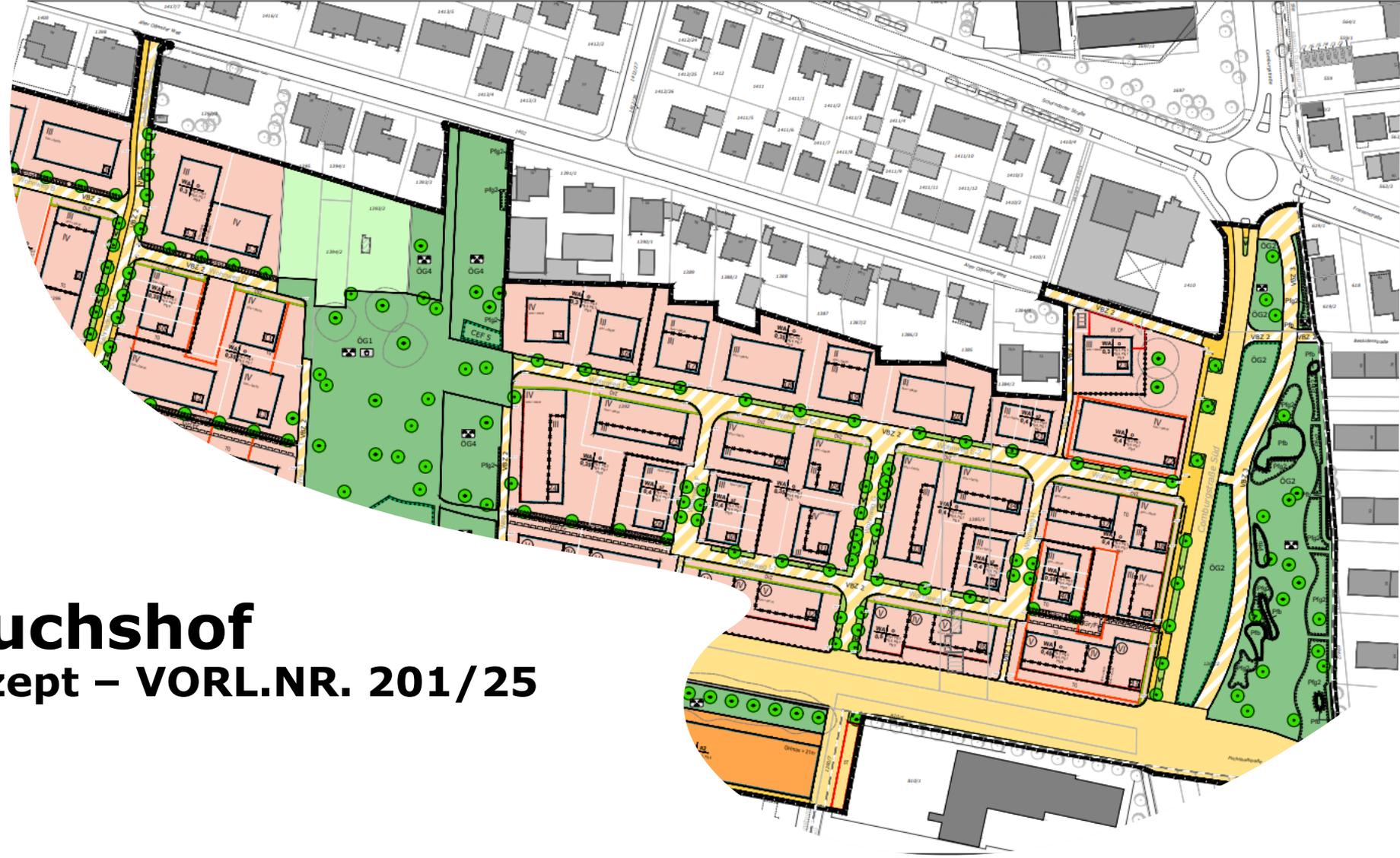




LUDWIGSBURG



Wohnpark Fuchshof

Vermarktungskonzept – VORL.NR. 201/25

GR, 30.07.2025

Ludwigsburg inspiriert!



Grundzüge der Vermarktung

Zielstellung Fuchshof

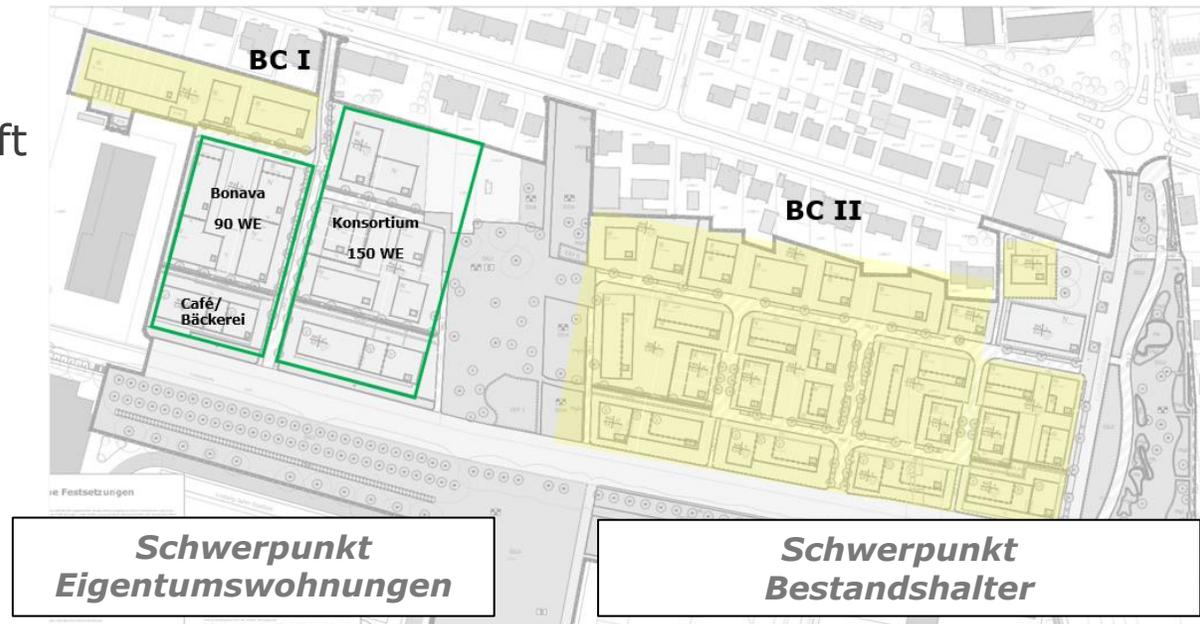
- lebendiges, sozial nachhaltiges Quartier
- Vielfalt und Ausgewogenheit in der Bewohnerschaft
- ausgewogener Mix Miet-/ Eigentumswohnungen

Zielgruppen Geschosswohnungsbau

- gemeinwohlorientierte Genossenschaften
- Baugemeinschaften
- Erbbaurecht
- Bestandshalter, u.a. Mitarbeiterwohnen
- Wohnungsbau Ludwigsburg

Zielgruppen Reihenhäuser

- Bauträger / Baugemeinschaft





LaWo-Quote & Wohnungsmix

- LaWo-Quote für Fuchshof: 40%
- Bindungsdauer: 30 Jahre
- Absenkung Kaltmiete 33 % gegenüber ortsüblichen Vergleichsmiete
- optionales Benennungsrecht Stadt an 30% der LaWo-WE für Wohnungsnotfälle
- grundbuchliche Sicherung von Wohnungsbindung und Benennungsrecht



LaWo-Quote & Wohnungsmix

Keine Anwendung für
Baugemeinschaften
und Genossenschaften

Maßgaben LaWo:

- Bezugsgröße: Planzahlen WE
- mind. 40%
- Pluspunkte in Bewertung bei Überschreitung
- max. 70% (Durchmischung)
- vorgegebener LaWo-Mix ist einzuhalten

Einzuhaltender LaWo-Mix:

Belegung (Personen)	nach Bauvorgabe (Förderfähigkeit)	LaWo Mix %
1	2- Zi-Whg. 23 - 50 m ²	ca. 30 %
2	2-3 Zi-Whg. 50 - 63 m ²	ca. 25 %
3	3-4 Zi-Whg. 63 - 78 m ²	ca. 20 %
4	4-5 Zi-Whg. 78 - 94 m ²	ca. 18 %
5-7	5-6 Zi-Whg. 94 - 110 m ²	ca. 7 %



LaWo-Quote & Wohnungsmix

Keine Anwendung für Baugemeinschaften

Wohnungsmix für freifinanzierte Wohnungen

- Wohnungsmix wird nicht fest vorgegeben, sondern lediglich ein Rahmen:
 - grundsätzlich keine 1-Zi-Wohnungen
 - mind. 25% 4-5-Zi-Wohnungen
 - mind. eine 5-Zi-Wohnung

- Pluspunkte in Bewertung je besser Ziel-Mix erreicht wird

Zimmer	Ziel-Mix %	Zielgruppe
1	0	Kein Fokus
2	30	Singles/Paare
3	40	Singles/Paare/ Familien
4	25	Echte Familienwohnung
5	5	Echte Familienwohnung



Erbbaurecht

Laufzeit 80 Jahre

Erbbauzins muss niedriger als Bankzins sein, um attraktiver Finanzbaustein zu sein

Modell Reihenhäuser (BF 1)

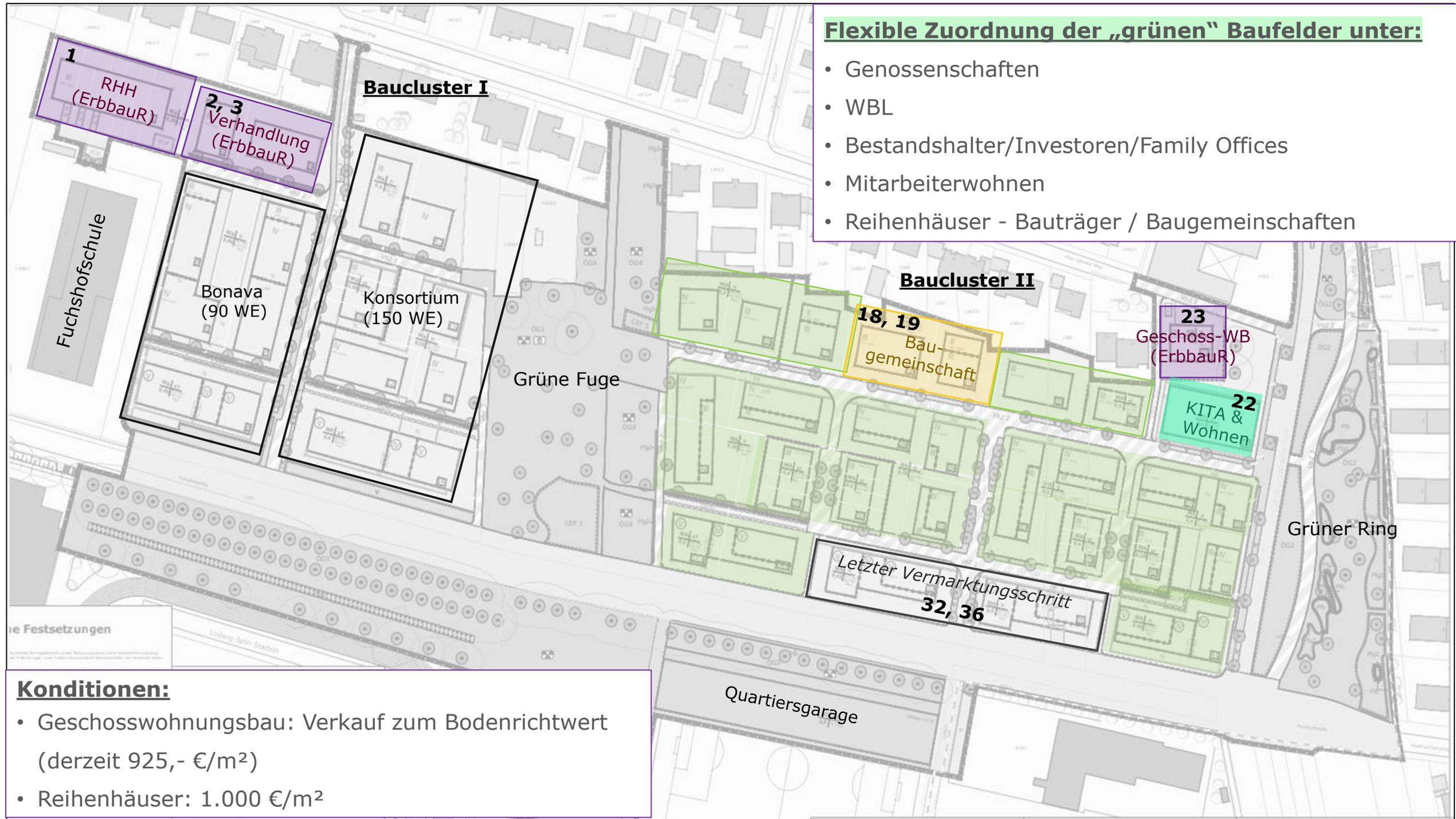
- Erbbauzins grundsätzlich 3,5% p.a.
- Abschläge:
 - 1. Kind (KiGeld) / SBH mind. 80 Grad - 0,25%-Punkte = 3,25% p.a.
 - 2. Kind (KiGeld) / SBH mind. 80 Grad - 0,25%-Punkte = 3,0 % p.a.
 - *keine weiteren Abschläge bei weiteren Kindern*

Modell Mietwohnungsbau (BF 2, 3, 23)

- Erbbauzins dauerhaft 3,5% p.a.
- Miethöhe für alle Wohnungen ist dauerhaft zu senken

Flexible Zuordnung der „grünen“ Baufelder unter:

- Genossenschaften
- WBL
- Bestandhalter/Investoren/Family Offices
- Mitarbeiterwohnen
- Reihenhäuser - Bauträger / Baugemeinschaften



Konditionen:

- Geschosswohnungsbau: Verkauf zum Bodenrichtwert (derzeit 925,- €/m²)
- Reihenhäuser: 1.000 €/m²



Beschluss Vermarktungskonzept Fuchshof

- Bauausschuss: 17.07.2025
- Gemeinderat: 30.07.2025

Nächste Schritte Vermarktung

- BF 1, 2, 3, 23: Q3/2025
- BF 18, 19 sowie restl. BC II: ab QIV/2025 (nach Vorliegen der Kostenberechnung von SWLB bzgl. Quartiersgarage)