LUDWIGSBURG

# MITTEILUNGSVORLAGE

**VORL.NR. 229/26**

Federführung:
FB Liegenschaften und Wohnen

Sachbearbeitung:
Dr. Jacob, David

Datum:
24.09.2026

| Beratungsfolge | Sitzungsdatum | Sitzungsart |
|---|---|---|
| Bauausschuss | 05.11.2026 | ÖFFENTLICH |

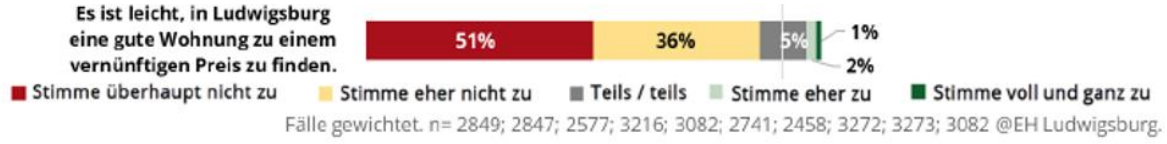
Betreff: Jahresbericht Geschäftsstelle Wohnen 2026
Bezug SEK: Handlungsfeld 1 (Attraktives Wohnen)

**Bezug:** BV 179-24, BV 20-20

**Anlagen:** -

**Mitteilung:**
Das Thema Wohnen ist zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge und derzeit eine immer stärkere soziale Herausforderung in Städten wirtschaftsstarker Räume wie der Region Stuttgart. Die politische Dimension um das Thema bezahlbares Wohnen in Ballungsgebieten wird immer größer. Dies zeigen Beispiele wie die Wahlergebnisse in Berlin oder die Ansetzung der Neuwahlen in Spanien. In beiden Fällen erklären die Analysen, dass das Thema „Wohnen" eine Hauptursache ist.

Fragen wie die Wohnraumversorgung, die Wohnraumverteilung, die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder auch die Frage nach geeignetem Wohnraum beschäftigt viele Menschen auch in Ludwigsburg und ist vielfach Anlass zur Unzufriedenheit und Sorge. Dies zeigt auch die Ludwigsburg-Umfrage, in der der Wohnungsmarkt deutlich hervortritt (vgl. auch Ergebnisse Ludwigsburg-Umfrage in Zusammenarbeit mit der ev. Hochschule 2025):



„Die Aussage, dass es in Ludwigsburg leicht sei, eine bezahlbare Wohnung zu finden, wird von 87 % abgelehnt, während nur 3 % zustimmen. Diese ausgeprägte und konsistente Ablehnung hebt sich deutlich von allen übrigen Aussagen ab und markiert den Wohnungsmarkt als zentrales strukturelles Handlungsfeld kommunaler Politik – unabhängig von Stadtteil oder sozialer Lage.“ (MV 081/26, Anlage S.13/14)

Gleichzeitig treffen beim Thema Wohnen eine Vielzahl an konkreten lokal unterschiedlichen Faktoren und Zielkonflikten aufeinander und müssen gegeneinander abgewogen werden. Die Kommunen sind deswegen gut beraten, für sich spezifische Wege und Lösungen für die jeweiligen Fragestellungen zu suchen.

Hier setzt die Arbeit der Geschäftsstelle Wohnen an. Sie begleitet analytisch und strategisch die Prozesse in Ludwigsburg, sodass die Entscheidungen für die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum auf fundierter Grundlage getroffen und die Projekte effizient umgesetzt werden können.

Mit dieser Mitteilungsvorlage informiert die Geschäftsstelle Wohnen über ihre Handlungsschwerpunkte im letzten Jahr.

## 1. Die Geschäftsstelle Wohnen - Was sind Ziel und Aufgabe der Geschäftsstelle Wohnen?

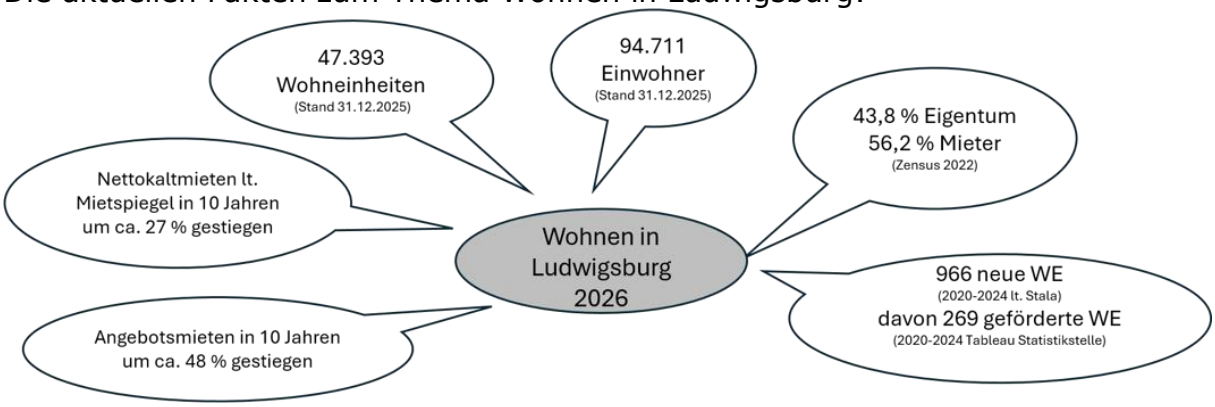
Die Geschäftsstelle Wohnen ist seit 2020 das strategische Kompetenz- und Koordinierungszentrum der Stadtverwaltung Ludwigsburg für alle Fragen rund um das Thema Wohnen, den Wohnungsmarkt und die Wohnraumentwicklung. Sie entwickelt strategische Konzepte, treibt Projekte voran, vernetzt Beteiligte außerhalb und innerhalb der Stadtverwaltung und unterstützt die Verwaltungsspitze bei der Vorbereitung von Entscheidungen, während die praktische Umsetzung häufig bei den zuständigen Fachbereichen liegt.

Die Geschäftsstelle Wohnen ist eng vernetzt mit regionalen und lokalen wohnungspolitischen Akteuren (z.B. private, genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Bauträger, Wohnungsbau Ludwigsburg, Wohnraumoffensive Baden-Württemberg, Strategiedialog Baden-Württemberg, Landkreis Ludwigsburg, Verband Region Stuttgart, Mieterbund, Haus & Grund, Katholische und Evangelische Kirche, Bauträger, Banken und Fachverbände wie vbw Baden-Württemberg). Gleichzeitig steht sie im engen Austausch und in enger Kooperation insbesondere mit den Fachbereichen Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport (57), Bürgerbüro Bauen (60) und Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation (61), themenbezogen aber auch mit vielen anderen Fachbereichen innerhalb der Stadtverwaltung.

Personell gesehen ist die Geschäftsstelle Wohnen eine sehr kleine Einheit innerhalb der Stadtverwaltung (knapp 2 Vollzeitstellen) besetzt durch drei Teilzeitkräfte), bearbeitet aber gleichzeitig ein sehr breites Aufgabenspektrum.

## 2. Kurzer Faktencheck

Die aktuellen Fakten zum Thema Wohnen in Ludwigsburg:




## 3. Welchen Beitrag für Wohnen in Ludwigsburg hat die Geschäftsstelle Wohnen geleistet?

Folgende Zielformulierungen in Anlehnung an Stadtentwicklungskonzept (SEK).

Das Thema Wohnen ist im SEK im Handlungsfeld 1 „Attraktives Wohnen" gebündelt:

- Strategisches Ziel 1 Qualität: Schaffung guter Wohnsituationen in allen Quartieren
- Strategisches Ziel 2 Vielfalt, Solidarität, Wohnen für alle, bezahlbares Wohnen
- Strategisches Ziel 3 Aktive und nachhaltige Bodenpolitik und Vergabe
- Strategisches Ziel 4 Quantität und Dichte: Schaffung von Wohnraum für stabile Bevölkerungsstrukturen und zur Deckung des Bedarfs an Fachkräften

### 3.1 Innenentwicklung - Untergenutzten Wohnraum aktivieren (Bestand)

a) Beratungsprämie
Die Geschäftsstelle Wohnen hat bei der Stadt Ludwigsburg das Förderprogramm „Beratungsprämie" aktiviert. Dieses soll als ein Baustein der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg Hauseigentümer dazu bewegen, zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen, indem Einfamilienhäuser geteilt oder umgebaut werden. Dadurch soll das Bewusstsein in der Bevölkerung geschaffen werden, bereits vorhandenen Wohnraum effizienter zu nutzen. Dazu bezuschusst das Land Baden-Württemberg eine Beratung durch Architekten.

Von 01/24 bis 09/26 gab es 88 Interessierte. Davon wurden 19 Anträge bei der Landsiedlung Baden-Württemberg gestellt und es wurden 19 Zuwendungsbescheide ausgestellt.

b) Wohnflächenbonus
Die Geschäftsstelle Wohnen hat das Förderprogramm „Wohnflächenbonus" für Mieterumzüge der Wohnungsbau Ludwigsburg mit der Landsiedlung Baden-Württemberg in die Wege geleitet.
Der Wohnflächenbonus Baden-Württemberg belohnt freiwillige Wohnungswechsel aus zu groß gewordenen in kleinere Wohnungen. Die Geschäftsstelle Wohnen unterstützt mit der Teilnahme am Förderprogramm das Umzugsprogramm „Groß nach Klein" der Wohnungsbau Ludwigsburg, damit vorhandener Wohnraum effizienter genutzt wird.

Von 01/26 bis 09/26 wurden 5 Umzüge von der Wohnungsbau Ludwigsburg realisiert und so eine Wohnflächenersparnis von insgesamt ca. 172 m² erreicht. Hierzu wurden 5 Anträge bei der Landsiedlung Baden-Württemberg gestellt und 5 Zuwendungsbescheide ausgestellt.

c) Wiedervermietungsprämie
Mit der Wiedervermietungsprämie unterstützt die Geschäftsstelle Wohnen das „TürÖffner-Programm" der Caritas Ludwigsburg-Waiblingen-Enz. Bei der Wiedervermietungsprämie können Kommunen oder von Kommunen beauftragte „Dritte" einen finanziellen Anreiz erhalten, damit diese durch gezielte Beratung und Vermittlung länger leerstehenden Wohnraum in der Kommune aktivieren und dem Wohnungsmarkt wieder zuführen können.

Im Jahr 2025 wurden 2 Anträge von der Caritas bei der Stadt gestellt. Es wurden 2 Anträge bei der Landsiedlung Baden-Württemberg gestellt und 2 Zuwendungsbescheide ausgestellt.

d) Vorbereitung politische Diskussion Zweckentfremdung, Prüfung Notwendigkeit in Ludwigsburg, siehe Informationsvorlage 012/2025.

e) Wohnraummanagement Oßweil (Lorcher Str./SKS-Areal):
Vorbereitung eines gemeinsamen Konzeptes zum Wohnraummanagement mit Stadtteilbeauftragten, Wohnungsbau Ludwigsburg und weiteren Akteure (z.B. Evangelische Heimstiftung). Ziel sind eine geeignete, zielgruppengerechte Kommunikationsstrategie sowie unterstützende Angebote für die neu entstehenden Wohnraumangebote für Senioren im „eigenem Quartier".



Luftbild-Auszug Oßweil Lorcher Str./Kühäckerstr.

## 3.2 Innenentwicklung – Nachverdichtung

a) Fuchshof
Stellvertrende Projektleitung Neubaugebiet Fuchshof ist in der Geschäftsstelle Wohnen verortet. Entwicklung und konzeptionelle Ausgestaltung des „Großen Bildes" für den Fuchshof mit Fokus auf Erbbaurechten, Genossenschaften/gemeinwohlorientierten Bestandshaltern und Baugemeinschaften.

b) Quartiersentwicklung Eglosheim Ost
Initiierung und Projektleitung „Quartiersentwicklungskonzept Eglosheim Ost" mit der Wohnungsbau Ludwigsburg. Das Kooperationsprojekt wurde vom Landkreis mit Fördergeldern aus dem Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" unterstützt und durch das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung aus Nürtingen begleitet. Ergebnis war die Verständigung auf gemeinsame Grundsätze für eine mögliche künftige Entwicklung und Nachverdichtung im Rahmen des Bauturbo (konzeptionelle Grundlage).

c) Bauturbo
Erhebung und Überprüfung von städtischen Wohnbaupotenzialflächen in Zusammenarbeit mit Fachbereich Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation (61) im Hinblick auf eine mögliche Wohnbauentwicklung im Rahmen des Bauturbo. Ergebnis der intensiven Untersuchung und Filterung waren 3 kleinere und eine größere Fläche, für die durch Fachbereich 61 städtebauliche Testentwürfe mit ca. 35 möglichen Wohneinheiten erarbeitet wurden. Ziel ist es, diese Flächen nach einem Beschluss durch den Bauausschuss in die Vermarktung zu bringen.

d) Mitarbeiterwohnen
Gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung werden Gespräche mit Ludwigsburger Unternehmen geführt, um den Unternehmen einen Standortvorteil zu ermöglichen. Zuletzt hat sich der Standort Schlieffenstraße für die Sonderwohnform Mitarbeiterwohnen herauskristallisiert. An diesem Standort sollen Ludwigsburger Firmen die Möglichkeit bekommen, Wohnungen für die Angestellten zu realisieren. Insgesamt können hier ca. 45 Wohneinheiten entstehen. Dieses Projekt leistet damit einen Beitrag zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum für Fachkräfte und ist gleichzeitig auch ein Baustein zur Wirtschaftsförderung.

e) Aktivierung von ungenutzten und untergenutzten Grundstücken für wohnbauliche Zwecke, z.B. Vorbereitung der Vermarktung von Baulücken etc.

f) Initiierung von und Beteiligung an verschiedenen Bauprojekten (Lobbyarbeit Wohnen, gefördertes Wohnen/Benennungsrecht, bezahlbares Wohnen, Wohnungsmix, Sonderwohnformen etc.).

## 3.3 Aktive Wohnungs- und Bodenpolitik

a) Vermarktung von Baufeldern im Fuchshof an Baugruppen als Baustein zur Förderung von privatem Wohneigentum (inkl. Konzept, Verfahren, Fördermittelakquise).
Die Geschäftsstelle Wohnen fördert und unterstützt Baugruppen auf dem Fuchshof als Ansprechpartner und Vernetzer, Organisation der Informations- und Vernetzungsveranstaltung für Baugruppen im April 2026, Aufbau einer Kontaktbörse auf der städtischen Internetseite (Baugruppeninteressierte, Architekten/Projektentwickler, bestehende Baugruppen).

b) Vertretung kommunaler Interessen gegenüber Investoren und Bauträgern (z.B. Grünbühl-Sonnenberg, Gämsenberg bzgl. Wohnungsmix, Quote an gefördertem Wohnraum, Benennungsrecht, etc.).

c) Sicherung einer gemeinsamen wohnungs- und bodenpolitischen Konzernstrategie Stadt/Wohnungsbau Ludwigsburg: z.B. Initiierung eines Abgleiches der geplanten Clusterverkäufe der Wohnungsbau Ludwigsburg mit den städtischen Interessen. Im Rahmen der Portfoliostrategie der Wohnungsbau Ludwigsburg wurden die zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke/Gebäude gemeinsam mit den betroffenen Fachbereichen daraufhin geprüft, ob städtischen Ziele durch den Verkauf der Wohnungsbau Ludwigsburg beeinträchtigt werden. Teilweise wurden Empfehlungen und Hinweise zum Verkauf gegeben.

d) Prüfen von strategischen Möglichkeiten und Abstimmung, z.B. neue Wohngemeinnützigkeit.

## 3.4 Wohnungsmarktbeobachtung / Wohnraumbedarfsplanung

a) Beteiligung an der Bundes-Fördermaßnahme „RegioStrat" – Wohnbauflächen-Strategie der Region Stuttgart - inhaltliche Mitarbeit, Organisation des Fachforums in Ludwigsburg im Dezember 2025

b) Beteiligung an verschiedenen Fachtagungen, z.B. Immobilien-Talk, Immobilien-Tag, Erbbaurechtskongress

c) Kontinuierliches Monitoring Baulücken

d) Erfassung und Pflege der Statistik zu geplanten Wohneinheiten im Stadtgebiet, regelmäßige Bereitstellung als Datengrundlage z.B. für die Kitabedarfsplanung

## 3.5 Austausch und Zusammenarbeit mit internen/externen Akteuren

Die Geschäftsstelle Wohnen nimmt regelmäßig an Strategiedialogen, Vernetzungs- und Informationsveranstaltungen oder auch Expertengesprächen teil, um in einem engen Austausch mit den lokalen und regionalen Akteuren im Wohnungsbau und in der Wohnungspolitik zu bleiben.

# 4. Fazit und Ausblick

Die Geschäftsstelle Wohnen ist eine wichtige Stellschraube innerhalb der Stadtverwaltung für eine aktive kommunale Wohnungspolitik der Stadt Ludwigsburg. Sie ist eine zentrale Strategie- und Koordinationsstelle, die dazu beiträgt, Wohnungsbau in diesen turbulenten Zeiten zu ermöglichen, wirksamer, schneller und strategischer zu gestalten und Sensibilität für das Thema Wohnen innerhalb der Stadtverwaltung und Stadtgesellschaft zu schaffen.

Die Geschäftsstelle Wohnen sorgt dafür, dass das Thema Wohnen sowie die Wohnraumentwicklung nicht isoliert in einzelnen Fachbereichen erfolgt, sondern als gemeinsames, kommunales Handlungsfeld betrachtet wird. Aufgrund der hohen Dynamik der äußeren Rahmenbedingungen bedarf es aber einer steten Evaluierung, Zielausrichtung und Priorisierung. Ebenso ist eine regelmäßige Rückkopplung der wohnungs- und bodenpolitischen Ziele und Schwerpunkte mit der Verwaltungsleitung, der Wohnungsbau Ludwigsburg und dem Gemeinderat erforderlich.

In den letzten beiden Jahren haben sich Stadt und Wohnungsbau Ludwigsburg auf Vorschlag der Geschäftsstelle Wohnen auf die Handlungsmaxime „Kein Stillstand im Wohnungsbau" geeinigt. Dies ist in vielerlei Hinsicht gut gelungen. So startete Ludwigsburg als eine der wenigen Kommunen in der Region die Vermarktung eines großen Baugebietes. Im Fuchshof wurde dieses Jahr ein Baufeld für Reihenhäuser im Erbbaurecht vergeben, was ein wohnungspolitisches Novum in Ludwigsburg ist.

Das Erbbaurecht kann in einer solchen Konstellation zum einen ein entscheidender Finanzierungsbaustein für junge Familien sein und zum anderen spart es dem Bauträger deutliche Finanzierungskosten, weil er das Grundstück nicht finanzieren muss, sondern für günstige 3% erhält.

Auch sind in diesem Jahr zwei Spatenstiche für insgesamt 242 Wohneinheiten auf dem Fuchshof erfolgt. Grundlage dafür waren erfolgreiche und kluge Schritte im Jahr 2024, die in einer Zeit zu Vertragsbeurkundungen führten, in der in anderen Kommunen Baufelder von Investoren zurückgegeben wurden. Die stete Grundlagenarbeit der Geschäftsstelle Wohnen ermöglicht der Stadt Ludwigsburg angemessen und effektiv auf Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren. Dies gilt auch für die Einschätzung, dass für die Baufelder des Wohngebiets Sonnenberg-Südwest trotz der Wohnbaukrise ausreichend Nachfrage vorhanden sein werden. So hat die Stadt die Grundstücke nach Höchstpreisgebot ausgeschrieben und hat dadurch deutliche Mehreinnahmen erzielen können, und hat keine Grundstücke liegen lassen müssen. Der Zuschlag für die Grundstücke konnte zu Preisen zwischen 1.300 Euro und 1.550 Euro erteilt werden, im Gegensatz zum einschlägigen Bodenrichtwert von 925 Euro.

Aus Sicht der Geschäftsstelle Wohnen gibt es viele weitere Handlungs-/Betätigungsfelder, um auf die Wohnbaukrise zu reagieren bzw. in dieser Krise zu agieren. Aufgrund der begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen ist allerdings eine Schwerpunktsetzung notwendig.

Umso mehr bedarf es einer kontinuierlichen Neuausrichtung der inhaltlichen Prioritäten, um mit der vorhandenen personellen und finanziellen Ausstattung aktuelle Herausforderungen aufzugreifen, zukünftige Handlungsbedarfe frühzeitig zu erkennen und die Ressourcen wirkungsvoll einzusetzen. Diese Festlegung von Handlungsschwerpunkten muss dabei immer politisch diskutiert werden.

Neue Schwerpunkte sind daher nicht nur eine Reaktion auf sich verändernde Rahmenbedingungen, sondern für die Stadtverwaltung und die Geschäftsstelle Wohnen auch eine wesentliche Voraussetzung, um auch künftig wirksam, zukunftsorientiert und gestaltungsfähig zu bleiben.

**Unterschriften:**

| **Finanzielle Auswirkungen?** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☐ Ja | ☒ Nein | Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: | | EUR |
| **Ebene: Haushaltsplan** | | | | |
| Teilhaushalt | | Produktgruppe | | |
| ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart | | | | |
| FinHH: Ein-/Auszahlungsart | | | | |
| Investitionsmaßnahmen | | | | |
| Deckung | | ☐ Ja | | |
| | | ☐ Nein, Deckung durch | | |
| **Ebene: Kontierung (intern)** | | | | |
| Konsumtiv | | | Investiv | |
| Kostenstelle | Kostenart | Auftrag | Sachkonto | Auftrag |
| | | | | |

**Verteiler:**
DI, DII, DIV, FB57, FB60, FB61, R05

LUDWIGSBURG

# NOTIZEN