



Protokollauszug zum BILDUNGS- UND SOZIALAUSSCHUSS

am Mittwoch, 19.07.2023, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1

**Qualifizierter Mietspiegel 2023
(Vorberatung)**

Vorl.Nr. 140/23

Beschlussempfehlung:

Der Mietspiegel 2023 wird vom Gemeinderat als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt.

Der Mietspiegel tritt am 01. August 2023 in Kraft und ist bis 31. Juli 2025 gültig.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Beratungsverlauf:

EBMin **Schmetz** eröffnet die letzte Sitzung des Bildungs- und Sozialausschusses vor der Sommerpause und begrüßt die Anwesenden. Nachdem es zur Tagesordnung keine Änderungswünsche gibt, ruft sie Tagesordnungspunkt 1 auf.

Es erfolgt ein Sachvortrag durch einen **Vertreter** des EMA- Instituts anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt. Er dankt dem Arbeitskreis und der Verwaltung für die gute Zusammenarbeit. Man spreche bei der ortsüblichen Vergleichsmiete von vergleichbarem Wohnraum unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, wie Lage, Ausstattung und Beschaffenheit, im Kontext der letzten sechs Jahre. Der Mietspiegel basiere auf Bestandsmieten und nicht auf Angebotsmieten. Er geht weiter auf die Änderungen durch die Mietspiegelreform ein. Durch die neue Auskunftspflicht konnte man einen höheren Rücklauf generieren. Zudem können Daten, wie Einwohnermeldeliste, Grundsteuer und Wohnungsgeberinformationen direkt verwendet werden. Die Umsetzung der wissenschaftlichen Anforderungen sei in der Mietspiegelverordnung geregelt. Erstmals seien Geodaten, wie Lärmpegel, Bebauungsdichte, ÖPNV-Anschluss oder Spielplätze, in die Bewertung der Wohnlage eingeflossen. Im Ergebnis seien 10,01 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter errechnet worden. 2021 habe der Wert noch bei 9,24 Euro gelegen. Der rechnerische

Durchschnittswert sei jedoch wenig aussagekräftig. Für die Bewertung einer konkreten Wohnung solle die Tabelle herangezogen werden. Wohnfläche und Baujahr haben den größtmöglichen Einfluss auf den Mietpreis. Die Spannungsdichte liege bei 21%.

TOP 1

**Qualifizierter Mietspiegel 2023
(Vorberatung)**

Vorl.Nr. 140/23

Der Mietspiegel sei auf der städtischen Homepage abrufbar und ein wichtiger Orientierungspunkt, so EBMin **Schmetz**. Im bundesweiten Vergleich gehöre Ludwigsburg zu den teuersten Städten. Ludwigsburg sei attraktiv und habe eine gute Lebensqualität, dennoch sei die hohe Steigerungsrate nicht eindeutig erklärbar. Die jetzige Bestandserhebung werde als Grundlage für die weitere Wohnungspolitik herangezogen und sei ein guter Indikator für die Verwaltung und Mieter sowie Vermieter. Der Mietspiegel diene nicht nur zur Orientierung, sondern binde und setze Grenzen. Sie eröffnet die Aussprache.

Stadträtin **Shoaleh** dankt für die nachvollziehbare, transparente und gute Übersicht. Der Wohnungsmarkt in Ludwigsburg sei angespannt und der private Immobilienmarkt werde die soziale Ungerechtigkeit nicht ausgleichen. Man müsse gegensteuern und sie fordert mindestens 50% sozialen Wohnungsbau, auch im Gämsenberg und Fuchshof. Zudem sollen auch private Bauträger für mietpreisgebundenen Wohnraum sensibilisiert werden. Teure Mieten können den sozialen Frieden stören. Die Stadt solle für alle attraktiv sein. Sie fragt nach der Entwicklung der Mietpreise vergleichbarer Städte, wie Reutlingen und Esslingen. Zudem fragt sie nach der Entwicklung der Wohngeldanträge und der Bearbeitungsdauer. Sie fragt, ob die Mietpreisbremse aufgrund der Inflation angeglichen werde.

Stadtrat **Meyer** dankt ebenso allen Beteiligten. Er sorgt sich um den bezahlbaren Wohnraum, auch mit Blick auf die Fachkräfte. Systemrelevante Gruppierungen dürfen nicht vergessen werden. Stadt und Kreis mache bereits viel und steuere dem Baugrundwettbewerb entgegen, unter anderem werden Baugebiete über 3.000 Quadratmeter erst erschlossen, wenn die Flächen in städtischer Hand seien. Zu viele gesetzliche Regelungen haben unter anderem zur derzeitigen Krise im Wohnungsneubau geführt. Heftige Baukostensteigerungen und Zinserhöhungen kommen noch hinzu. Er erinnert jedoch, dass in der Vergangenheit die Zinsen auch schon bei 10% gelegen haben und dennoch gebaut worden sei. Die Situation mache derzeit mutlos und depressiv, vermutet er. Private Investoren haben sich immer weiter zurückgezogen, da unter anderem die Auflagen und Vorschriften im Mietrecht enorm seien, wie auch die Bindung von Bestandsmietverträgen. Auch ältere Menschen wohnen teils aufgrund günstiger Bestandsmieten in zu großen Wohnungen. Ein Umzug würde vermutlich eine höhere Miete und kleinerer Wohnraum mit sich bringen. Über das Wohngeld könne man, bei Einbringung von Marktkriterien, besser unterstützen. Die Größenordnung von 250 Neubauwohnungen pro Jahr sehe seine Fraktion als gute Zielorientierung an. Eine Quote von 30% für sozialen Wohnbau sei richtig. Eine höhere Quote solle nicht vorgeschrieben werden. Man wolle eine gute Durchmischung und Struktur. Die Stadt, die Wohnbau wie auch die Bauträger machen viel, auch über die festgesetzte Quote hinaus.

Die wahren Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt seien die gesetzlichen Vorgaben, merkt Stadtrat **Dengel** an. Er fordert ein vernünftiges Maß auf Landes- und Bundesebene.

Stadtrat **Prof. v. Stackelberg** halte es für dringend notwendig, in den Markt einzugreifen, um an der Preisgestaltung mitzuwirken und nannte Mannheim als Beispiel, wo die Stadt in großem Stil Flächen und Gebäude aufgekauft habe. Die aktuelle Haushaltslage erschwere dies jedoch. Im Bereich der Anschlussunterbringung werden Gebäude aufgekauft. Er hoffe, mit Ende der Anschlussunterbringung auf einen positiven Effekt und freien Wohnraum. Hier müsse man noch aktiver sein. Die Bundes- und Landesgesetze erschweren durch die Überregulierungen das Bauen. Die Entwicklung am Finanzmarkt und die Klimakrise kommen hinzu. In den umliegenden Kommunen läuft teilweise die Vermarktung der Bauplätze schleppend. Dadurch werden die Mieten nicht sinken. Die WBL habe derzeit vorläufig Bauprojekte gestoppt, obwohl Wohnraum dringend benötigt werde. Bis zur Umsetzung vergehen weitere Jahre. Seine Fraktion könne sich 40% preisgedämpften Wohnraum vorstellen. Auch Modelle mit finanziellen Anreizen können weiter genutzt werden, die Erfolge bisher waren jedoch eher gering. Eine Verkleinerung

TOP 1

**Qualifizierter Mietspiegel 2023
(Vorberatung)**

Vorl.Nr. 140/23

der Wohnfläche verursache höhere Kosten und sei unattraktiv. Der soziale Frieden begründe sich auch am Wohnraum.

Die Bauflächen seien nicht unendlich vorhanden und der Wohnraumbedarf steige weiter, meint Stadtrat **Heer**. Früher habe man beengter auf weniger Wohnfläche pro Person gelebt. Auch die Wohnbau Ludwigsburg müsse wirtschaftlich arbeiten. Er fordere Anreize, dass Private mehr investieren. Der Mietspiegel sei ein verlässliches Instrument und eine solide Basis, um Vergleiche zu schaffen. Ludwigsburg sei attraktiv und die Nachfrage werde nicht nachlassen. Die Durchschnittsmiete sei teilweise verfälscht, da der tatsächliche Preis oft weit höher liege. Man müsse weitere Kriterien, wie das Baujahr, die Größe, die Lage und Mieterwechsel betrachten.

Stadtrat **Müller** dankt für die Ausarbeitung der umfangreichen Datensätze und fordert, dass sich unter anderem die Wohnbau Ludwigsburg stärker in die Organisation von Wohnungstausch einbringe. Eine frühzeitige Erreichbarkeit und Lösungsmöglichkeiten seien notwendig. Ein hoher Anteil an sozial geförderten Wohnungen werde gebraucht. Er frage, ob die Fair- Wohnungen der WBL, mit einem internen Preisausgleich, ebenso berücksichtigt seien. Zudem will er wissen, aus welchen Werten der Durchschnitt ermittelt worden sei. Es könne sein, dass der Rücklauf nicht dem tatsächlichen Wohnungsmarkt entspreche, da eventuell überproportional bestimmte Wohnungsgrößen abgefragt wurden. Auffallend sei, dass die Mietpreissteigerungen für die Baujahre 1995 bis 2000 hoch seien, wie auch die Preissteigerung beim Wohnraum zwischen 55 bis 80 Quadratmetern. Genau dieser Wohnraum werde von Familien gebraucht. Er weist darauf hin, dass in der Vorlage ältere Bausätze aus 2019 übernommen worden seien. In allen Segmenten habe es Preissteigerungen gegeben.

Ein **Vertreter** des EMA- Instituts geht auf die offenen Fragen ein. In Reutlingen liege der Durchschnittswert bei 9,13 Euro. Viele Städte in der Nähe von Stuttgart werden künftig vermutlich auch die 10,00 Euro Marke überschreiten. Die Datenerhebung und der Bezugszeitraum sei relevant. Der Durchschnittswert sei ein rein rechnerisches arithmetisches Mittel. Das angesetzte statistische Modell binde auch die Ausstattung der Wohnung mit ein. Das Baujahr sei in verschiedenen Merkmalen enthalten. Bei falscher Darstellung in der Vorlage werde dies korrigiert, merkt er zum Hinweis von Stadtrat Müller an. Die Baujahresstruktur sei identisch zum Jahre 2019. Die Merkmale der Wohnung und eine differenzierte Auswertung werden in der Zusammensetzung der Zu- und Abschläge eingebunden. Politische Aktivitäten, Pandemie, Krieg und Stadt-/ Landflucht erhöhen die

Nachfrage auf Wohnungen mit einem Durchschnittscharakter und setzten sich im Mietpreis nieder.

In Esslingen liege der Wert bei 8,99 Euro, fügt der **Leiter** des Fachbereiches Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport hinzu.

Nicht jeder Mietspiegel sei gleich gestaltet und deshalb schwer vergleichbar, merkt eine **Mitarbeiterin** des Fachbereiches Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport an. Die Antragszahlen auf Wohngeld liegen hinter den Erwartungen, in Ludwigsburg bei 50%. Die genauen Fallzahlen werden nachgereicht. Aktuell gebe es einen deutlichen Zulauf, vor allem ein hohes Postaufkommen. Die Bearbeitungszeit liege derzeit bei zwei Monaten.

Nach dieser Aussprache lässt EBMin **Schmetz** über die Vorlage abstimmen. Intern werde man sich mit den Dezernaten I und IV abstimmen und die entsprechenden Ausschüsse, gegebenenfalls den Gemeinderat, informieren. Das Thema Wohnen beschäftige die Wirtschaftsförderung der Stadt zunehmend. Auch die Arbeitgeber beschäftigen sich mit dem Thema Wohnraum. Der Durchschnittswert sei ein arithmetisches Mittel und sage nichts über die tatsächliche Miete aus.

TOP 2

**Nachtrag Bauinvestitionsförderung
- Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme der
Evangelischen Gesamtkirchengemeinde,
Kinder- und Familienzentrum bei der
Kreuzkirche
(Vorberatung)**

Vorl.Nr. 159/23

Beschlussempfehlung:

1. Der Förderung der prognostizierten Mehrkosten für die Bauinvestitionsmaßnahme Sanierung und Erweiterung des Kinder- und Familienzentrums bei der Kreuzkirche wird zugestimmt. Die Evangelische Gesamtkirchengemeinde erhält die Zusage für zusätzliche städtische Fördermittel in Höhe von maximal 753.000 Euro.
2. Die erforderlichen Mittel werden in den Haushalten 2024 ff aufgenommen. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts- und Finanzplans 2024 ff.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mehrheitlich gefasst.

Nicht anwesend: Stadtrat Müller

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Beratungsverlauf:

EBMin **Schmetz** führt in das Thema ein. Bereits im Jahre 2019 sei ein Beschluss gefasst worden. Man habe bereits damals das Programm und die Baumaßnahme effizient gestaltet. Es werde eine weitere Kindergartengruppe entstehen. Im Jahre 2019 wurde die Maßnahme durch die Verwaltung gestoppt. Die damaligen Kosten seien von der Verwaltung detailliert geprüft worden. Erneut habe man die

Kostensteigerungsrate vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft prüfen lassen. Die Modernisierung des Familienzentrums sei notwendig, auch hinsichtlich der Arbeitsbedingungen, der Wegezeit und der Arbeitssicherheit. Sie fragt den anwesenden Vertreter der Kirche, ob die Zeitschiene entzerrt werden könne und eine Entscheidung auch erst im September möglich sei. Zudem fragt sie, ob es noch Einsparpotentiale gebe.

Es erfolgt ein Sachvortrag durch einen **Vertreter** der evangelischen Gesamtkirchengemeinde Ludwigsburg. Die Auflagen aufgrund Denkmal- und Brandschutzes seien enorm. Der Gemeindehausbetrieb solle zum Jahresende fertig sein. Die Substanz, Statik und Leitungen seien aus den Plänen nicht komplett ersichtlich, habe man zwischenzeitlich erkannt. So müsse beispielsweise ein zusätzlicher Bodenaufbau im Untergeschoss mit Kleinbaggern abgebrochen werden. Dies solle schnell erfolgen, da durch die Erschütterungen und Vibrationen Rissbildungen in den dann neu sanierten oberen Räumen befürchtet werden. Die Standards seien bereits gesenkt. Auch angesichts der stark steigenden Baukosten solle die Maßnahme vorgezogen werden. Man wolle die Gewerke möglichst lokal ausschreiben. Die Kirche gehe in Vorleistung und ziehe Kapital am Markt ab. Dies bedeute auch ein Zinsverlust. Aktuell sei die Krippe provisorisch und beengt in einer ehemaligen Wohnung untergebracht. Die Essensversorgung im Untergeschoß sei zudem wichtig und führe zu einer Verbesserung der Gesamtsituation. Für die Freigabe brauche der Oberkirchenrat das Signal der Stadt.

Stadtweit bestehe Bedarf, so der **Leiter** des Fachbereiches Bildung und Familie, auch im Kitabezirk Schlösslesfeld, insbesondere im Krippenbereich. Der Ganzttag in Kombination mit Mensa und U3 seien elementar wichtig. Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft habe

TOP 2

**Nachtrag Bauinvestitionsförderung
- Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme der
Evangelischen Gesamtkirchengemeinde,
Kinder- und Familienzentrum bei der
Kreuzkirche
(Vorberatung)**

Vorl.Nr. 159/23

die Kostensteigerung auf die Plausibilität geprüft und erachten diese für nachvollziehbar.

EBMin **Schmetz** eröffnet die Aussprache.

Im Stadtteil werde ein Generationenwechsel stattfinden, meint Stadträtin **Steinwand-Hebenstreit**. Dies sei nicht die erste Kostensteigerung, die man mittragen müsse. Zinseinnahmen aus Kapital sei zweitrangig. Sie wird der Vorlage zustimmen.

Die Einrichtung werde von fünf auf sechs Gruppen erweitert, so Stadtrat **Meyer**. Er merkt an, dass hinsichtlich der Sparzwänge die Kosten- Nutzen- Relation genau zu betrachten sei und fragt, ob gemeinsam alle möglichen Einsparungen ausgelotet worden seien. Die Verwaltung solle sich klar positionieren. Er fragt, ob ein Kostendeckel vereinbart und ein Baucontroller eingesetzt sei, sowie wann die Fertigstellung sein solle. Seine Fraktion messe der Trägervielfalt und Partnerschaft eine hohe Bedeutung bei. Mit einer heutigen Entscheidung tue er sich schwer, auch hinsichtlich des Zeitdruckes. Könnte aber auch heute abstimmen.

Stadträtin **Moersch** spricht von einer fatalen Situation. Ihre Fraktion werde, mit einer Ausnahme,

dem Verwaltungsvorschlag zustimmen. Dies sei ein wichtiges Signal an die Bürgerschaft hinsichtlich des Kita- Ausbaus. Der Bedarf sei da und man sei in der Verpflichtung und auf die freien Träger angewiesen. Sie lobt die evangelische Gesamtkirchengemeinde für die finanzielle Vorleistung und wünscht eine heutige Abstimmung. Einsparpotentiale sehe sie keine.

Denkmalgeschützte Ensembles bringen hohe Pflege- und Folgekosten mit sich, merkt Stadtrat **Prof. v. Stackelberg** an. Die Modernisierung sei erforderlich und die derzeitige Essenssituation nicht mehr zeitgemäß. Er fragt, ob noch eine Kosteneinsparung möglich sei. Man wolle den Trägern ein verlässlicher Partner sein mit einer weiterhin konstruktiven Zusammenarbeit.

Stadtrat **Heer** wünscht einen Vergleich zu anderen Trägern. Modulbauweise und definierte Standards erleichtern den Vergleich. Er wünscht die Beschlussfassung im Gemeinderat.

Stadtrat **Dengel** fordert, den Oberkirchenrat um finanzielle Unterstützung zu bitten.

Dieser beteilige sich bereits, merkt der **Vertreter** der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Ludwigsburg zum Vorredner an. Die Kalkulationen seien zur Kontrolle dem städtischen Hochbauamt vorgelegt worden. Ein Controller ziehe zusätzliche Kosten mit sich.

Im Gremium bestehe noch Informationsbedarf zu weiteren Einsparmöglichkeiten, stellt EBMIn **Schmetz** fest und wird diesbezüglich mit der Kirche bis zur Gemeinderatssitzung erneut ins Gespräch gehen. Ein Kostendeckel schütze nicht vor unerwarteten Kostensteigerungen. Die Verwaltung teile die Einschätzung der Kirche. Bei einer späteren Ausschreibung werde eine weitere Kostensteigerung erwartet. Zudem müssen die Witterungsverhältnisse beachtet werden. Künftig müssen Träger bei Baumaßnahmen ein Controlling einsetzen. Die Entscheidung hierzu sei erst nach Beschluss dieser Maßnahme gefallen.

EBMIn **Schmetz** lässt über die Vorlage abstimmen und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.