



Protokollauszug
zum BILDUNGS- UND SOZIALAUSSCHUSS

am Dienstag, 03.06.2025, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1

**Qualifizierter Mietspiegel 2025
(Vorberatung)**

Vorl.Nr. 136/25

Beschlussempfehlung:

Der Mietspiegel 2025 wird vom Gemeinderat als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt.

Der Mietspiegel tritt am 01. August 2025 in Kraft und ist bis 31. Juli 2027 gültig.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 10 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend: Stadträtin Dötterer
Stadtrat Medinger

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Beratungsverlauf:

EBMin **Schmetz** eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Vor Eintritt in die Tagesordnung setzt sie Tagesordnungspunkt 3 ab. Nachdem es keine weiteren Änderungen gibt, ruft EBMin Schmetz Tagesordnungspunkt 1 auf.

EBMin **Schmetz** führt in das Thema ein.

Der **Leiter** und eine **Mitarbeiterin** des Fachbereiches Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport sowie ein **Vertreter** des EMA-Instituts gehen anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein.

EBMin **Schmetz** eröffnet die Aussprache.

Stadträtin **Shoaleh** dankt allen Vortragenden und lobt den Mietspiegel als transparentes Instrument zur Orientierung für Mieterinnen und Mieter und Vermieterinnen und Vermieter. Er schaffe eine wichtige Grundlage für die Nachvollziehbarkeit und rechtliche Überprüfbarkeit der Mietpreise. Allerdings reiche

der Mietspiegel allein, zur Vermeidung sozialer Härte und Durchsetzung des Mietrechts, nicht aus. Denn viele Mieterinnen und Mieter würden den Gang vor Gericht scheuen oder wüssten nicht über die ihnen zustehenden Rechte Bescheid. Zusätzlich zum Mietspiegel würden daher politische Maßnahmen benötigt, wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, höhere Quoten an geförderten Wohnungen und eine bessere Kontrolle der Mietpreisbremse. Abschließend fragt sie nach, wie man den Mieterinnen und Mietern den Nutzen des Mietspiegels besser vermitteln könne.

Stadträtin **Bilger** dankt der Stadtverwaltung und allen Akteuren. Sie merkt an, dass die Fortschreibung der Nettokaltmieten in Ludwigsburg etwas über dem landesweiten Durchschnitt liege. Dies sei allerdings durch die Lage Ludwigsburgs in einer wirtschaftsstarken Region erklärbar, da auch eine überdurchschnittliche Erhöhung der Bruttolöhne stattgefunden habe. Daher seien die Haushalte überwiegend in der Lage, mit der Mieterhöhung Schritt zu halten. Sie hebt hervor, dass sie damit nicht in Abrede stellen, dass die Mieterhöhungen für einige Mieterinnen und Mieter nicht leistbar seien. In diesem Zuge geht sie auf die aktuell angespannte Lage des Miet- und Wohnungsmarktes ein. Das Wohneigentum müsse wieder einer breiten Mittelschicht zugänglich gemacht werden. Denn durch den Umzug ins Eigentum werde wieder eine vermeintlich günstige Mietwohnung frei. Dies würde den Mietmarkt entspannen und zu einer Verteilungsgerechtigkeit in unserer Gesellschaft beitragen.

Stadträtin **Moersch** dankt allen Beteiligten und hebt hervor, dass Ludwigsburg ein teures Pflaster sei. Dies spreche zwar zum einen für die hohe Lebens- und Wohnqualität der Stadt, habe aber auch Auswirkungen auf die Mieten. Der Mietspiegel sei daher ein wichtiges Instrument für Mieterinnen und Mieter und Vermieterinnen und Vermieter zur Ermittlung des aktuellen Werts der Immobilie. Sie merkt an, dass die kostenlose Verfügbarkeit des Mietspiegels wichtig sei und lobt die Kooperation mit der Stadt Kornwestheim. Weiter thematisiert sie das Fehlen von großen Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern als Ludwigsburger Problematik. Zuletzt interessiert sie sich noch, was die Erfassung der Wohnlage anhand georeferenzierter Daten im Genauen bedeute und inwieweit die Attraktivität einer Wohnlage Auswirkungen auf die Höhe des Mietspiegels habe.

Der Mietspiegel als Dienstleistung der Stadt stelle eine gute Investition dar, von der sie mittelbar profitiere, erläutert Stadtrat **Dr. O'Sullivan**. Daher solle die Stadt auch weiterhin einen qualifizierten Mietspiegel erstellen als Informationsquelle und rechtliche Grundlage für die Gerichte, Jobcenter und Sozialämter. Dies schaffe für die Stadt Rechtsfrieden und habe eine stabilisierende Wirkung auf das Mietpreisniveau. Er merkt an, dass die Mietsteigerungsraten dennoch hoch seien. Dies lasse sich allerdings nicht über einen Mietspiegel lösen und sei auch nicht dessen Zweck. Daher müsse mehr neuer Wohnraum geschaffen werden, insbesondere zu vertretbaren Preisen. Hierbei hebt er die kleine Gemarkung Ludwigsburgs als Problem hervor. Dadurch gebe es kaum Flächen, auf denen in großem Ausmaß neuer Wohnraum geschaffen werden könne. Allerdings müsse man weiterhin noch vorhandene Flächen in Bauland umwandeln, wie es beispielsweise im Fuchshof bereits geschehen sei. Er regt an, auch andere Vermarktungskonzepte wie zum Beispiel Erbbaurechte in Betracht zu ziehen.

Stadträtin **Allerborn** hebt gutes Wohnen als Grundrecht des Menschen hervor. Sie führt eine aktuelle Studie an, die nachweise, dass bei einer Mietsteigerung von einem Euro pro Quadratmeter unter Geringverdienern der Stimmenanteil der AfD um bis zu

vier Prozent wachse. Daher müssten die demokratischen Parteien einen Ausweg für bezahlbares Wohnen anbieten. Sie fährt damit fort, dass die Aussage, die Mieten würden steigen eine Beschönigung sei. Denn die Mieten würden erhöht, um Gewinne auszuschütten für börsennotierte Wohnungsgesellschaften. Circa die Hälfte aller Mietwohnungen werde durch börsennotierte Wohnungsgesellschaften vermarktet. Dabei würden die Interessen der Bewohner wenig bedacht und geschützt. Die Anzahl sozialpreisgebundener Wohnungen hingegen sei in den letzten Jahren gesunken, 1980 habe es noch vier Millionen gegeben, mittlerweile sei die Anzahl auf eine Million gesunken. Dies sei durch ein zeitliches Auslaufen der Sozialpreisbindung oder durch Veräußerungen an private Investoren oder große Bauunternehmen zu erklären. Sie erkundigt sich über die Preisentwicklungen im Bereich des Wohnens für Studierende, da dieses aus dem Mietspiegel ausgenommen sei. Außerdem geht sie auf die Frist für Sozialpreisbindung ein. Diese werde in Ludwigsburg in der Regel für 20 Jahre ausgeschrieben, obwohl gesetzlich auch eine 30-jährige Bindung möglich wäre. Hierzu interessiere sie, wie die Stadt in Zukunft agieren wolle. Sie wolle die Stadt ermutigen, sich weiter für den stärkeren Ausbau von sozialem Wohnungsbau und die Förderung von genossenschaftlichem und gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau einzusetzen. Sie halte es für sinnvoll, so viel Eigentum wie möglich in städtischem Eigentum zu behalten. Zwar könnten kurzfristig durch den Verkauf städtischen Eigentums hohe Einnahmen erzielt werden, allerdings sei dies langfristig eine gute Anlage.

Stadtrat **Taskin** hebt die Wichtigkeit des Mietspiegels hervor. Er merkt an, dass berücksichtigt werden müsse, dass möblierter Wohnraum nicht unter den Mietspiegel falle, unabhängig von Grad und Nutzen der Möblierung. Ihn interessiere daher, ob es ein ähnliches Instrument wie den Mietspiegel für möblierte Wohnungen gäbe.

EBMin Schmetz dankt für die Beiträge. Sie hebt hervor, dass der Mietspiegel kein Instrument des sozialen Wohnungsbaus sei. Sondern er stelle ein für Städte ab fünfzigtausend Einwohnern verpflichtendes Sicherungsinstrument für Mieterinnen und Mieter und Vermieterinnen und Vermieter dar und diene zur gerichtlichen Nachvollziehbarkeit der Mietpreise. Sie erläutert, dass eine Kontrolle der Preise aller neu vermieteten Wohnungen durch die Stadt nicht umsetzbar sei. Stattdessen müssten die Mieterinnen und Mieter selbst vor Gericht gehen, könnten aber hierbei auf entsprechende Beratungs- und Unterstützungsangebote zurückgreifen. Hierfür stelle die Stadt eine gute und differenzierte Berichterstattung über den Mietspiegel sicher. Dies geschehe unter anderem durch Pressekonferenzen, die Printpresse, den städtischen Social Media Account und die Einbeziehung der entsprechenden Stakeholder. Auch was den Wohnungsbau angehe, leiste die Stadt Ludwigsburg einiges. Hierbei hebt sie die Angebote „FAIR WOHNEN“ von der WBL und das festgelegte Quorum an Förderwohnungen in Neubaugebieten hervor. Dies diene insbesondere dazu, eine Preisexplosion bei Neubauwohnungen zu vermeiden. Sie merkt an, dass allerdings nie so viel Wohnraum geschaffen werden könne, um den Bedarf vollständig zu decken durch den großen Zuzug und die Lage Ludwigsburg im Ballungsraum Stuttgart.

Der **Leiter** des Fachbereiches Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport betont, dass es nicht Ziel des Mietspiegels sei, mehr bezahlbaren Wohnraum zu generieren. Stattdessen sei der Mietspiegel ein wissenschaftliches Instrument. Er geht auf die Informationsmöglichkeiten zum Mietspiegel ein und erwähnt die einfache Darstellung des Mietspiegels auf den Websites der Städte Ludwigsburg und Kornwestheim mithilfe georeferenzierter Daten. Er geht auf die Basistabelle ein, die das Baujahr

und die Wohnfläche als wichtigste Merkmale der Miete darstelle. Weitere wichtige Merkmale seien die Lage und die Ausstattungsmerkmale.

Eine **Mitarbeiterin** des Fachbereiches Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport geht auf die Frist für die Sozialpreisbindung ein, diese betrage in Ludwigsburg in der Regel 30 Jahre, laut Gesetz seien bis zu 40 Jahre möglich.

Ein **Vertreter** des EMA-Instituts geht auf die Frage zu den möblierten Wohnungen ein und führt aus, dass diese zu den gewerblichen Wohnungen zählen würden, die vom Mietspiegel ausgeschlossen seien. Auch studentische Wohnungen seien nicht Teil des Datensatzes, aus dem der Mietspiegel entstehe. Eine Übersicht oder überregionale Studien über die Preisentwicklung von Studierendenwohnungen sei ihm nicht bekannt. In diesem Bereich dürfe auf Grund gesetzlicher Vorschriften wenig veröffentlicht werden.

EBMin **Schmetz** stellt die Vorlage zur Abstimmung.

TOP 2

**Zuschuss zur Durchführung der 2.
Ludwigsburger Radsporttage vom 18.
bis 20. Juli 2025**

Vorl.Nr. 125/25

Beschluss:

Der Rad-Sport-Club Komet Ludwigsburg e.V. erhält als Veranstalter der 2. Ludwigsburger Radsporttage vom 18. bis 20. Juli 2025 einen Zuschuss in Höhe des nachgewiesenen Defizits, jedoch maximal 7.500 Euro. Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit der Bewirtung bleiben dabei unberücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 10 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend: Stadträtin Dötterer
Stadtrat Medinger

Beratungsverlauf:

Eine **Mitarbeiterin** des Fachbereiches Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport geht auf die Vorlage ein.

Nachdem seitens des Gremiums auf eine Aussprache verzichtet wird, lässt EBMin **Schmetz** über die Vorlage abstimmen.

Beratungsverlauf:

Vor Eintritt in die Tagesordnung teilt EBMin **Schmetz** mit, dass der Antrag zurückgezogen worden sei und setzt diesen Punkt von der Tagesordnung ab.

Beschlussempfehlung:

1. Die Werkrealschule der Hirschbergschule wird ab dem 01.08.2026 zum Schuljahr 2026/2027 in eine Realschule im Verbund mit der Grundschule umgewandelt.
2. Die Schülerinnen und Schüler der Werkrealschule werden in dieser Schulart bis zum Werkrealabschluss im Schuljahr 2029/30 weitergeführt.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 10 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend: Stadträtin Dötterer
Stadtrat Medinger

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Beratungsverlauf:

Ein **Mitarbeiter** des Fachbereiches Bildung und Familie geht anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein.

EBMin **Schmetz** eröffnet die Aussprache.

Stadträtin **Shoaleh** dankt für die gute Arbeit, auch in den Stadtteil hinein. Die Entwicklung stärke die Schule. Sie wird der Vorlage zustimmen.

Stadtrat **Meyer** wird ebenso zustimmen und dankt der Schule für das Engagement und die gute Vernetzung im Stadtteil. Durch die Grundschulempfehlung sei ein deutlicher Anstieg bei den Realschulen zu erkennen.

Die Hirschbergschule sei für den Stadtteil enorm wichtig, sagt Stadträtin **Moersch** und freut sich über die Lösung. Sie fragt, ob das Raumprogramm auch auf eine mögliche Dreizügigkeit vorbereitet sei.

Stadtrat **Prof. von Stackelberg** kann den vorgeschlagenen Weg ebenso unterstützen. Er übt Kritik an der Bildungspolitik des Landes. Die Verteilung der weiterführenden Schulen sei im Stadtgebiet ungleich. Er hofft, dass keine weiteren Investitionen notwendig werden.

Stadträtin **Allerborn** und Stadtrat **Taskin** signalisieren ebenso ihre Zustimmung.

Das Land schaffe die bildungspolitischen Voraussetzungen, so EBMIn **Schmetz**. Sie geht auf die Schulentwicklungspolitik in den vergangenen Jahren ein. Man sei viele Jahre von sinkenden Schülerzahlen ausgegangen. Entgegen dieser Prognose seien diese seit 2012 ansteigend. Auf die Frage zur Dreizügigkeit merkt sie an, dass man derzeit über eine gute Zweizügigkeit froh sei und eine Dreizügigkeit nicht Gegenstand einer realistischen Planung sei. Außerdem werde man im Bedarfsfalle auf vorhandene Gebäude und das Instrument der Schülerlenkung im Sinne einer gesamtstädtischen Betrachtung zurückgreifen. Zudem sei für die Hirschbergschule eine Zweizügigkeit festgelegt. Sie geht auf die Wohnbaulandentwicklung ein, diese habe ebenso Auswirkungen auf die Anzahl der Schülerinnen und Schüler. Dies werde auch im Sozialdatenatlas dargestellt. Die Bündelung an den Schulstandorten Innenstadt und Weststadt sei historisch gewachsen.

Die Bildungslandschaft und die Rahmenbedingungen habe sich verändert, fügt der **Schulleiter** der Hirschbergschule hinzu. Die Realschule passe zum Raumprogramm und könne gut abgebildet werden. Die Lehrerausstattung mache zur Werkrealschule keinen Unterschied. Er hoffe auf eine stabile Zweizügigkeit. Man plane mit einer Binnendifferenzierung und wolle eine bestmögliche Förderung anbieten.

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