

Qualifizierter Mietspiegel 2011 für Ludwigsburg

Schutzgebühr: 6,00 Euro

Qualifizierter Mietspiegel 2011 für Ludwigsburg

Vorwort	3
I. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2011.....	4
Funktion des Mietspiegels	4
Vergleichsmiete - Mieterhöhung.....	5
Nettomiete und Nebenkosten	6
II. Anwendung des Mietspiegels	6
Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter	6
Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	8
Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
III. Anwendungsbeispiel	11
Information und Beratung	12

Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der Ludwigsburger Wohnungsmarkt ist in Bewegung und wächst ständig weiter. Neue Wohngebiete werden erschlossen und zahlreiche Baulücken im Stadtgebiet geschlossen. Rund 900 Wohneinheiten werden in 2011 gebaut. In den nächsten Jahren entstehen noch 1.200 weitere Wohneinheiten in den Neubaugebieten Hartenecker Höhe zwischen Schlößlesfeld und Oßweil, Am Wasserfall in Pflugfelden und Neckarterrasse in Neckarweihingen, aber auch in zahlreichen kleineren und größeren Baulücken.

Der Stadt Ludwigsburg ist es wichtig, dass für alle Einwohner ein geeignetes und bezahlbares Angebot vorhanden ist. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das allen Bürgerinnen und Bürgern in geeigneter Form zur Verfügung stehen muss. Es ist mir ein großes Anliegen, dass die Menschen sich in unserer Stadt wohl fühlen und ganz entscheidend ist dabei die passende Wohnung.

Nicht immer sind sich Mieter und Vermieter einig, was eine Wohnung kosten darf. Mit dem Mietspiegel möchte die Stadt Ludwigsburg dazu beitragen, eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt herzustellen und zur Sicherheit des Rechtsfriedens beizutragen. Der Mietspiegel gibt für Mieter und Vermieter eine verlässliche Auskunft über die örtlichen Mieten und ist eine gute Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnung.

Der aktuelle, qualifizierte Mietspiegel nach § 558 BGB wurde nach dem anerkannten Verfahren der Regressionsanalyse erstellt. Auf der Basis der im September 2010 durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung in Ludwigsburg (GMA) erhobenen Daten hat das EMA-Institut für empirische Marktanalysen im Auftrag der Stadt Ludwigsburg diese ausgewertet und den Mietspiegel neu erstellt. Das Auswertungsverfahren ermöglicht detaillierte und statistisch abgesicherte Ergebnisse zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die betreffenden Werte sind nach Größe, Baualter, Ausstattung, Beschaffenheit sowie Lage der Wohnung geordnet und die Mietpreise pro m² können ohne größeren Aufwand und Vorkenntnisse abgelesen werden.

Mein besonderer Dank gilt Ihnen, liebe Bürgerinnen und Bürgern, die Sie als Mieter durch freiwillige Angaben zu ihren Wohnungen unsere Arbeit unterstützt haben. Dies hat ganz wesentlich zum Gelingen des Mietspiegels beigetragen. Darüber hinaus möchte ich mich bei allen bedanken, die bei der Erstellung mitgewirkt haben. Neben dem EMA-Institut darf ich hierbei ausdrücklich den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Haus&Grund Ludwigsburg e.V. sowie den DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V. hervorheben, die beide dieses Projekt auch finanziell unterstützt haben. Vielen Dank auch den Sachverständigen des Immobilienverbands Deutschland-IVD-Süd e.V., die konstruktiv und engagiert am Mietspiegel 2011 mitgearbeitet haben.

Ich hoffe, dass der aktuelle Mietspiegel 2011 wie seine Vorgänger Ihnen bei der positiven Gestaltung Ihrer Mietverhältnisse behilflich ist.

Konrad Seigfried
Erster Bürgermeister

I. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2011

Die Stadt Ludwigsburg hat in Kooperation mit der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage einen neuen Mietspiegel erstellt. Er basiert auf knapp 1.000 Datensätzen, die im Zeitraum September bis Oktober 2010 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten telefonisch erhoben wurden. An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkexperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

1. DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.
2. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Haus&Grund Ludwigs-

burg e.V.

3. Immobilienverband Deutschland-IVD Süd e.V.

Die repräsentative Datenerhebung wurde von der GMA organisiert. Mit der Konzeption des Mietspiegels und der Auswertung der Daten wurde das EMA-Institut beauftragt. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht detaillierte und mathematisch abgesicherte Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt im Stadtgebiet von Ludwigsburg.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von der Gemeinde am als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 2011 in Kraft mit einer Gültigkeit von 2 Jahren.

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietver-

tragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 20 m² und 150 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Sozialwohnungen, für die ein Berechtigungsschein notwendig ist;
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosenheimen oder in sonstigen Heimen, oder Wohnungen bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);

- Möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter

Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);

- Untermietverhältnisse;
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal 6 Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnung);
- nicht abgeschlossener Wohnraum;
- Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist.

Vergleichsmiete - Mieterhöhung

Nach den § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Zur Begründung kann Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,

- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsart stützt. Zur Begründung einer Mieterhöhung genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb einer Spanne liegt. Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist nicht zu, so kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen. Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften.

Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung. Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten: Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des

Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden.

Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

II. Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in 3 Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= Basis-Nettomiete) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baualter bestimmt (Tabelle 1).
2. Besonderheiten bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über

Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2). Diese können auch als prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 interpretiert werden.

3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baualter in Euro/m² und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind

die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige **Baualterklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum im Rahmen einer Gesamtsanierung

des Gebäudes geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Bauliche Modernisierungsmaß-

nahmen, die den Wohnraum eventuell in einen neueren Alterszustand versetzen, werden entweder über Zuschläge oder wegfallende Abschläge in der Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile die Baujahresklasse, in dem das Gebäude mit Ihrer Wohnung ursprünglich errichtet worden ist.
3. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr						
	vor 1919	1919 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010
m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
*)							
20 - < 25	11,00	10,65	10,99	11,30	11,61	11,83	12,07
25 - < 30	9,85	9,54	9,85	10,13	10,40	10,60	10,81
30 - < 35	9,14	8,85	9,13	9,39	9,65	9,83	10,03
35 - < 40	8,68	8,41	8,68	8,93	9,17	9,34	9,53
40 - < 45	8,29	8,02	8,28	8,52	8,75	8,91	9,09
45 - < 50	7,92	7,67	7,92	8,14	8,37	8,52	8,69
50 - < 55	7,67	7,43	7,67	7,88	8,10	8,25	8,42
55 - < 60	7,50	7,26	7,49	7,71	7,92	8,07	8,23
60 - < 70	7,35	7,12	7,34	7,55	7,76	7,90	8,06
70 - < 90	7,28	7,07	7,30	7,50	7,70	7,84	8,00
90 - < 120	7,18	6,94	7,17	7,39	7,61	7,76	7,92
120 - 150	7,17	6,92	7,16	7,39	7,61	7,77	7,94

*) Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Ludwigsburg zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 7,75 Euro/qm

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baualter beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt ha-

ben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden -, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Stark abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums (mindestens 4 Punkte Abschlag)				
Kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung		9		
Fußboden im Badezimmer nicht gefliest		9		
keine Gegensprechanlage mit Türöffner in einem Mehrfamilienhaus vorhanden		8		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich)		4		
Wohnung wird überwiegend mit Holz-/Kohle-/Gas-/Ölheizungen beheizt bzw. keine vom Vermieter gestellte Heizung vorhanden		4		
Stark aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums (mindestens 4 Punkte Zuschlag)				
Hochwertige Sanitärausstattung: Standardausstattung plus Boden/Wand im Nassbereich ganz gefliest, Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Ventilator, Lüftungsanlage) vorhanden, zusätzlich müssen 2 der folgenden 3 Ausstattungsmerkmale vorhanden sein: 2 Waschbecken, Handtuchwärmer/Strukturheizkörper, Badewanne und separate Einzelduschkabine	7			
durch Mieter nutzbarer, umzäunter Garten in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	5			
Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	5			

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

komplette Einbauküche wird gestellt, mit mind. 2 Einbauelektrogeräten, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken	4			
sehr geringer Heizenergieverbrauch (mind. KFW-60-Haus, gute Dämmung, Niedrigenergiehaus), gilt für sanierte und neu errichtete Wohnungen	4			
Leicht abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums (höchstens 3 Punkte Abschlag)				
Elektrospeicheröfen als Grundheizungsausstattung		3		
überwiegend in den letzten 10 Jahren nicht modernisierte PVC/Linoleum-Böden vorhanden		3		
keine zeitgemäße Elektroinstallation, (z.B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)		2		
Mansardenwohnung in einem Mehrfamilienhaus (schräge Wände)		2		
überwiegend Einfachverglasung oder aufklappbare Doppelfenster		2		
kein Wäscheräum/keine Waschküche mit Trocknungsmöglichkeit vorhanden		2		
Leicht aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums (höchstens 3 Punkte Zuschlag)				
überwiegend hochwertiger Fußboden		3		
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung), Doppelhaushälfte, Reihenhauses		2		
fest zugewiesene(r) Garage/Stellplatz oder freie, nicht reservierte Parkplätze in Gemeinschaftseigentum vorhanden		2		
Wohnlage				
Die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung einer Haupt- oder Durchgangsverkehrsstraße (mittlere bis starke Verkehrsbelastung)		1		
Der durchschnittliche Lärmpegel unabhängig vom Straßenverkehr (z.B. durch Industrie, Gewerbe) ist hoch		1		
Die Bebauung ist geschlossen bis sehr dicht, und gleichzeitig sind die Räume überwiegend dunkel, schlecht belichtet (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich)		1		
hoher Erholungswert: Mindestens 2 der folgenden 3 Merkmale müssen zutreffen: - im Umkreis von 100 m befindet sich hoher Grünbestand (Parkanlagen, alter Baumbestand) - die Bebauung ist offen (z.B. Ein-/Zweifamilienhäuser) - Die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park mit keinem oder kaum Verkehr		4		
zentrale Lage: Mindestens 2 der folgenden 3 Merkmale müssen zutreffen: - Wohnung liegt in einem Bereich mit hohem Anteil an Dienstleistungsgewerbe (Büros, Geschäften), - Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf innerhalb von 300 m, - öffentliche Freizeitmöglichkeiten (z.B. Schwimmbad, Stadion, Theater) innerhalb 300 m		3		
Die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Anliegerstraße, Tempo-30-Straße (geringer Verkehr)		1		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/qm:	Ergebnis A	x	Ergebnis B		=
			x		: 100	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm: (Euro/qm)	Ergebnis A ± Ergebnis C			=	
			±			
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D x Wohnfläche			=	
			x			

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/qm um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann wiederum negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die *durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm* (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat* (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Mietpreisspannen: Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für

eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von

gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Dies liegt zum einem an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mit bestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese

2/3-Spanne beläuft sich in Ludwigsburg im Schnitt auf ± 15 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Weicht man von dem ermittelten Durchschnittswert im Rahmen der Spannenbehandlung nach oben ab, sollte aber mindestens die Hälfte dieser Abweichung anhand von nicht im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmalen begründet werden.

III. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 qm	7,07 Euro/qm	
	Baujahr	1964		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Stark abwertende Merkmale	Mehrfamilienhaus ohne Sprechanlage		8
	Stark aufwertende Merkmale	Nutzbarer Garten vorhanden, komplette Einbauküche gestellt	5	
			4	
	Leicht abwertende Merkmale	Überwiegend PVC-Boden Mansardenwohnung		3
				2
Leicht aufwertende Merkmale	1 Pkw-Stellplatz fest zugewiesen	2		
Wohnlage	Lage an einer Hauptstraße mit viel Verkehr und Lärm		1	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			11	14

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				7,07
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=
		11	–	14	=	-3
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/qm:	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
		7,07	x	-3	: 100	0,21
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm: (Euro/qm)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		=
		7,07	±	-0,21		6,86
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		=
		6,86	x	84		576

Information und Beratung

- Stadtverwaltung Ludwigsburg, Fachbereich Bürgerdienste
Obere Marktstraße 1
71638 Ludwigsburg
Tel: 07141 / 9 10 – 25 51
Internet: www.ludwigsburg.de

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben! Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden. Sprechzeiten:

Für ihre Mitglieder:

- DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.
Asperger Straße 19
71634 Ludwigsburg
Tel: 07141 / 92 80 71, Fax: 07141 / 92 09 78
info@mieterbund-ludwigsburg.de
www.mieterbund-ludwigsburg.de
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Haus&Grund Ludwigsburg e.V.
Hospitalstraße 9
71634 Ludwigsburg
Tel: 07141 / 92 58 99, Fax: 07141 / 92 57 26
info@hausundgrund-ludwigsburg.de
www.hausundgrund-ludwigsburg.de
- Immobilienverband Deutschland IVD-Süd e.V.
Karlstraße 6
71638 Ludwigsburg
Tel: 07141 / 92 08 56, Fax: 07141 / 90 30 93
info@immo-rienhardt.de
www.ivd-sued.de

Impressum:

Herausgeberin: Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Bürgerdienste, Wilhelmstraße 11, 71638 Ludwigsburg, Telefonzentrale 07141 / 9 10 – 22 21

Konzeption, Datenanalyse und Auswertung: EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing, Tel: 0941 / 38 07 00

Datenerhebung: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg, Telefon: 07141 / 93 60 – 0

Satz und Gestaltung: Barbara Lang, www.rabarbara.de, Telefon: 09407 / 959 133

Druck:

Copyright beim Herausgeber: Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.