

**Entwurf**

**Qualifizierter Mietspiegel 2015  
für Ludwigsburg**

# **Qualifizierter Mietspiegel 2015 für Ludwigsburg**

---

gültig von 01. August 2015 bis 31. Juli 2017

<b>Vorwort .....</b>	<b>3</b>
<b>I. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2015.....</b>	<b>4</b>
<b>Funktion des Mietspiegels .....</b>	<b>4</b>
<b>Vergleichsmiete - Mieterhöhung.....</b>	<b>5</b>
<b>Nettomiete und Nebenkosten .....</b>	<b>6</b>
<b>II. Anwendung des Mietspiegels .....</b>	<b>6</b>
<b>Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße         und Baualter .....</b>	<b>6</b>
<b>Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung,         Beschaffenheit und Wohnlage .....</b>	<b>8</b>
<b>Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....</b>	<b>10</b>
<b>III. Anwendungsbeispiel .....</b>	<b>12</b>
<b>Information und Beratung .....</b>	<b>13</b>

## Vorwort

---

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die große Kreisstadt Ludwigsburg wird immer beliebter. Aus den umliegenden Regionen und auch aus strukturschwächeren Gebieten ziehen stetig mehr Menschen in unsere attraktive Stadt. Als logische Folge dieser Entwicklung ist der Ludwigsburger Wohnungsmarkt in Bewegung und wächst ständig weiter. Die Aufsiedlung der Neubaugebiete Hartenecker Höhe zwischen Schlösslesfeld und Oßweil sowie Am Wasserfall in Pflugfelden konnte zwischenzeitlich abgeschlossen werden. Um die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrund und Wohnraum auch künftig angemessen zu befriedigen und den demografischen Wandel zu berücksichtigen, haben Stadtverwaltung und Gemeinderat beschlossen, auch in den nächsten Jahren weitere qualifizierte Flächen zu entwickeln.

Der Stadt Ludwigsburg ist es wichtig, dass für alle Einwohnerinnen und Einwohner ein angemessenes und bezahlbares Angebot an Wohnraum vorhanden ist. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das allen Bürgerinnen und Bürgern in geeigneter Form zur Verfügung stehen muss. Es ist mir als Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg ein großes Anliegen, dass die Menschen sich in unserer Stadt wohlfühlen. Ein entscheidender Punkt ist die richtige Wohnung.

Nicht immer sind sich Mieter und Vermieter einig, was eine Wohnung kosten darf. Mit dem qualifizierten Mietspiegel trägt die Stadt Ludwigsburg dazu bei, den Mietwohnungsmarkt transparent zu machen und zur Sicherheit des Rechtsfriedens beizutragen. Der Mietspiegel gibt Mietern und Vermietern eine verlässliche Auskunft über die örtlichen Mieten und ist eine gute Grundlage und Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnung.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss nach zwei Jahren fortgeschrieben, beziehungsweise nach vier Jahren neu erstellt werden. Wir haben den aktuellen qualifizierten Mietspiegel nach dem anerkannten Verfahren der Regressionsanalyse erstellt. Dafür gibt es zwei Wege: Daten per Stichprobe zu erheben oder den Verbraucherindex zu aktualisieren. Die Stadt Ludwigsburg hat sich für das etwas aufwändigere, dafür aber deutlich präzisere Verfahren einer Stichprobe entschieden. Auf der Basis der im Dezember 2014 und Januar 2015 durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung in Ludwigsburg (GMA) erhobenen Daten hat das EMA-Institut für empirische Marktanalysen diese ausgewertet und den Mietspiegel wissenschaftlich erstellt. Als Ergebnis lässt sich festhalten: Die durchschnittliche Preissteigerung bei der Nettomiete gegenüber dem Jahr 2013 liegt bei 6,4 Prozent. Somit klettert der Preis pro Quadratmeter von 7,86 Euro auf 8,36 Euro im Jahr 2015. Dies ergibt eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von 3,2 Prozent im Jahr.

Mein besonderer Dank gilt den Bürgerinnen und Bürgern, die sich als Mieterin oder Mieter mit freiwilligen Angaben zu Ihren Wohnungen an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt haben. Dies hat ganz wesentlich dazu beigetragen, den Mietspiegel auf verlässlicher Grundlage zu erstellen. Darüber hinaus möchte ich mich bei allen bedanken, die bei der Erstellung mitgewirkt haben. Neben dem EMA-Institut und der Gesellschaft für Beratung und Umsetzung darf ich ausdrücklich dem Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus&Grund Region Ludwigsburg e.V., sowie den DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V. hervorheben, ebenso die Sachverständigen des Immobilienverbands Deutschland-IVD-Süd, die konstruktiv und engagiert am Mietspiegel 2015 mitgearbeitet haben.

Ich hoffe, dass Ihnen der aktuelle Mietspiegel 2015 wie seine Vorgänger bei der positiven Gestaltung Ihrer Mietverhältnisse behilflich ist.

Werner Spec  
Oberbürgermeister

# I. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2015

---

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 952 Datensätzen, die im Dezember 2014 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten per schriftlicher Befragung erhoben wurden. An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

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

3. Immobilienverband Deutschland-IVD Süd e.V.

Die repräsentative Datenerhebung wurde von der GMA und der Stadtverwaltung 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 Stadt am ..... als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt. Er tritt am 01. August 2015 in Kraft und gilt bis zum 31. Juli 2017.

## 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) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. 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 Mietvertragspartnern. 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 25 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>. 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit 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 Prozent 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/m<sup>2</sup>), 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
3. 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/m<sup>2</sup> 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

Wohnfläche	Baujahr							
	vor 1919	1919 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	ab 2011
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
*)								
25 - < 30	10,49	10,27	11,02	11,67	12,30	12,74	13,22	13,74
30 - < 35	9,73	9,53	10,23	10,85	11,45	11,86	12,31	12,80
35 - < 40	9,15	8,96	9,64	10,23	10,80	11,20	11,63	12,09
40 - < 45	8,69	8,50	9,16	9,73	10,28	10,67	11,09	11,54
45 - < 50	8,31	8,13	8,77	9,33	9,86	10,24	10,65	11,09
50 - < 55	8,04	7,86	8,49	9,04	9,56	9,93	10,33	10,76
55 - < 60	7,88	7,70	8,31	8,85	9,36	9,72	10,11	10,53
60 - < 70	7,69	7,51	8,11	8,63	9,13	9,49	9,87	10,28
70 - < 90	7,44	7,27	7,85	8,35	8,84	9,18	9,55	9,94
90 - < 120	7,24	7,07	7,64	8,13	8,60	8,93	9,29	9,68
120 - 150	7,16	7,00	7,55	8,04	8,50	8,83	9,18	9,57

\*) 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: 8,36 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
<b>Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>				
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung		15		
keine Gegensprechanlage mit Türöffner in einem Mehrfamilienhaus vorhanden		4		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder überwiegend in den letzten 10 Jahren nicht modernisierte PVC/Linoleum-Böden vorhanden		4		
Wohnung wird überwiegend mit Holz-/Kohle-/Gas-/Öleinzellöfen beheizt bzw. keine vom Vermieter gestellte Heizung vorhanden		4		
Erstinstallation (insb. Heizung, Wasser, Gas) in der Wohnung freiliegend sichtbar auf Putz		3		
keine zeitgemäße Elektroinstallation, (z.B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)		2		
einfache Sanitärausstattung: Fußboden im Bad nicht gefliest oder keine Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Lüftungsanlage, Ventilator) oder keine zentrale Warmwasserversorgung in der Wohnung (z.B. nur Kleinboiler)		2		
überwiegend Einfachverglasung oder aufklappbare Doppelfenster		2		
<b>Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>				
komplette Einbauküche wird gestellt, mit mind. 2 Einbauelektrogeräten, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken	6			



hochwertige Sanitärausstattung: Standardausstattung plus Boden/Wand im Nassbereich ganz gefliest, Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Ventilator, Lüftungsanlage) vorhanden, zusätzlich müssen 2 der folgenden 3 Ausstattungsmerkmale vorhanden sein: Fußbodenheizung im Bad, Handtuchwärmer-/Strukturheizkörper, zweite Toilette in der Wohnung	4			
Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	4			
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung), Doppelhaushälfte, Reihenhaushaus	3			
überwiegend hochwertiger Fußboden (insb. Dielen, Parkett)	2			
ausschließlich eigengenutzter, umzäunter Garten vorhanden in einem Mehrfamilienhaus	1			
fest zugewiesene(r) Garage/Stellplatz	1			
<b>Modernisierungsmaßnahmen und energetische Beschaffenheit eines Gebäudes mit Baujahr vor 1995 (siehe auch Punktwerte in Tabelle 2a)</b>				
Teilmodernisierung Kategorie I (1-3 Punktwerte)	1			
Teilmodernisierung Kategorie II (4-6 Punktwerte)	3			
Teilmodernisierung Kategorie III (7-10 Punktwerte)	5			
Teilmodernisierung Kategorie IV (mind. 11 Punktwerte)	7			
Vollsanierung eines Gebäudes (Gebäude entspricht Neubau zum Zeitpunkt der Sanierung) mit Baujahr vor 1980. Es können keine Zuschläge für Teilmodernisierung geltend gemacht werden	11			
<b>Wohnlage</b>				
Die Wohnung liegt nahe gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet)		2		
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		
hoher Erholungswert: mindestens 2 der folgenden 3 Merkmale müssen zutreffen: - im Umkreis von 100 m befindet sich hoher Grünbestand (Parkanlagen, alter Baumbestand) - die Wohnung grenzt unmittelbar an Erholungsflächen (z.B. Wald-, Wiesen- oder Parkflächen mit mindestens Fußballplatzgröße) - Die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park mit keinem bzw. kaum Verkehr oder in Richtung Anliegerstraße bzw. Tempo-30-Straße (geringer Verkehr)	2			
zentrale Lage: mindestens 2 der folgenden 4 Merkmale müssen zutreffen: - Wohnung liegt maximal 1 km Fahrstrecke vom Rathaus entfernt, - Einkaufsmöglichkeiten für speziellen Bedarf, nicht nur Lebensmittel, innerhalb von 300 m (z.B. Einkaufszentrum) - öffentliche Freizeitmöglichkeiten (z.B. Schwimmbad, Stadion, Theater) innerhalb 300 m - nächste Kinderbetreuungseinrichtung (z.B. Kindergarten, Hort) innerhalb 300 m	3			
<b>Punktsumme der Zuschläge =</b>				
<b>Punktsumme der Abschläge =</b>				

Tabelle 2a: Punktesystem zur Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und des energetischen Zustands von Gebäuden mit Baujahr vor 1995

Kriterien zur Ermittlung des Modernisierungs- und energetischen Beschaffenheitszustands in Tabelle 2:		Punkte	Übertrag
Erneuerung aller Fußböden seit 2002 <sup>1)</sup>		1	
Erneuerung aller Innentüren seit 2002 <sup>1)</sup>		1	
zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt) seit 2002 <sup>1)</sup>		1	
maßgebliche Verbesserung des Grundrisses seit 2002		1	
Modernisierung des Sanitärbereichs (mind. Fliesen im Bad, Bade-/Duschwanne, Waschbecken, WC-Schüssel) seit 2002		1	
Erneuerung der Außenanlagen seit 2002 <sup>1)</sup>		1	
nachträgliche Dämmung der Außenwand <sup>2)</sup>	zwischen 1996 und 2002	2	
	nach 2002	3	
nachträgliche Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke seit 1996 <sup>2)</sup>		1	
nachträgliche Dämmung der Kellerdecke seit 1996 <sup>3)</sup>		1	
Wärmeerzeuger (Heizkessel, Brenner, Gastherme) nach 2002 ausgetauscht		1	
Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster	zwischen 1996 und 2002	1	
	nach 2002	2	
sonstige Modernisierungsmaßnahmen seit 2002 <sup>4)</sup>		1	
<b>Punktesumme Modernisierung:</b>			

<sup>1)</sup> Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mind. 50% des Merkmals betrifft.

<sup>2)</sup> Voraussetzung sind mind. 16 cm Dämmdicke.

<sup>3)</sup> Voraussetzung sind mind. 3 cm Dämmdicke.

<sup>4)</sup> z.B. Treppenhaus samt Wohnungseingangstür modernisiert. Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mind. 50% des Merkmals betrifft.

### 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:	Punktesumme der Zuschläge	–	Punktesumme der Abschläge		=
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/qm:	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
			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 Punktschme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktschme der Zuschläge die Punktschme 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  $\pm 17$  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	7,27 Euro/qm	
	Baujahr	1964		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Stark abwertende Merkmale	Mehrfamilienhaus ohne Sprechanlage		4
	Stark aufwertende Merkmale	nutzbarer Garten vorhanden, komplette Einbauküche gestellt	1 6	
	Leicht abwertende Merkmale	überwiegend alter PVC-Boden Mansardenwohnung		4 0
	Leicht aufwertende Merkmale	1 Pkw-Stellplatz fest zugewiesen	1	
	Wohnlage	Lage an einer Hauptstraße mit viel Verkehr und Lärm		1
	Modernisierungsmaßnahmen und energetische Beschaffenheit	Teilmodernisierung Kategorie II (5 Punkte)	3	
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>11</b>	<b>9</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				7,27
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=
		11	–	9	=	+2
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/qm:	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
		7,27	x	+2	: 100	+0,15
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm: (Euro/qm)	Ergebnis A	±	Ergebnis C	=	
		7,27	±	+ 0,15	7,42	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	
		7,42	x	84	623	

## Information und Beratung

---

- Stadtverwaltung Ludwigsburg, Fachbereich Bürgerdienste  
Obere Marktstraße 1  
71636 Ludwigsburg  
Tel: (0 71 41) 9 10 – 22 21  
Internet: [www.ludwigsburg.de](http://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.

Für ihre Mitglieder:

- DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.  
Asperger Straße 19  
71634 Ludwigsburg  
Tel: (0 71 41) 92 80 71, Fax: (0 71 41) 92 09 78  
[info@mieterbund-ludwigsburg.de](mailto:info@mieterbund-ludwigsburg.de)  
[www.mieterbund-ludwigsburg.de](http://www.mieterbund-ludwigsburg.de)
- Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus&Grund Region Ludwigsburg e.V.  
Hospitalstraße 9  
71634 Ludwigsburg  
Tel: (0 71 41) 92 58 99, Fax: (0 71 41) 92 57 26  
[info@hausundgrund-ludwigsburg.de](mailto:info@hausundgrund-ludwigsburg.de)  
[www.hausundgrund-ludwigsburg.de](http://www.hausundgrund-ludwigsburg.de)
- Immobilienverband Deutschland IVD-Süd e.V.  
Körnerstraße 15  
71634 Ludwigsburg  
Tel: (0 71 41) 92 08 56, Fax: (0 71 41) 90 30 93  
[info@immo-rienhardt.de](mailto:info@immo-rienhardt.de)  
[www.ivd-sued.de](http://www.ivd-sued.de)

## Impressum:

---

**Herausgeberin:** Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Bürgerdienste, Wilhelmstraße 11, 71638 Ludwigsburg, Telefon (0 71 41) 9 10 – 22 21

**Konzeption, Datenanalyse und Auswertung:** EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing, Tel: (09 41) 3 80 70 - 0

**Datenerhebung:** Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg, Telefon: (0 71 41) 93 60 – 0

**Satz und Gestaltung:** atelierfünfdrei, Barbara Lang, [www.rabarbara.de](http://www.rabarbara.de),  
Telefon (09 41) 20 05 76 24

**Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Ludwigsburg.** Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.