



# Mietspiegel Ludwigsburg 2019

## Hintergrundinformationen und Mietspiegelergebnisse

Dr. Bernhard Schmidt

## **Kooperatives Projekt:**

- gemeinsame Mietspiegelerstellung von Ludwigsburg, Kornwestheim und Hemmingen
- gefördert durch das Wirtschaftsministerium BW

## **Bestandteile einer Mietspiegelerstellung:**

- 1. Teil: Datenerhebung
- 2. Teil: Auswertung des Datenmaterials und Mietspiegelgestaltung

## **Stichprobenumfang nach Bereinigung für die Datenerhebung:**

- Ludwigsburg: 12.000 Adressen
- Kornwestheim: 6.000 Adressen
- Hemmingen: 1.500 Adressen



## Rücklaufstatistik nach Kommunen

Kommune	Anzahl gesammelter komplett ausgefüllter Datensätze	festgelegter Mindest- rücklauf	Mietspiegelrelevante und auswertbare Datensätze
Ludwigsburg	1.538	800	1.159
Kornwestheim	945	400	611
Hemmingen	241	100	201
<b>Insgesamt</b>	<b>2.724</b>	<b>1.300</b>	<b>1.971</b>



## **Durchschnittsnettomiete in Ludwigsburg:**

2011: 7,75 €/m<sup>2</sup>

2015: 8,36 €/m<sup>2</sup>

2017: 8,74 €/m<sup>2</sup>

2019: 9,13 €/m<sup>2</sup>

## **Anstieg in Ludwigsburg:**

- 9,2 % seit 2015 (jährlicher Anstieg von 2,3 %)
- 17,8 % seit 2011

## **Durchschnittsnettomiete in Kornwestheim:**

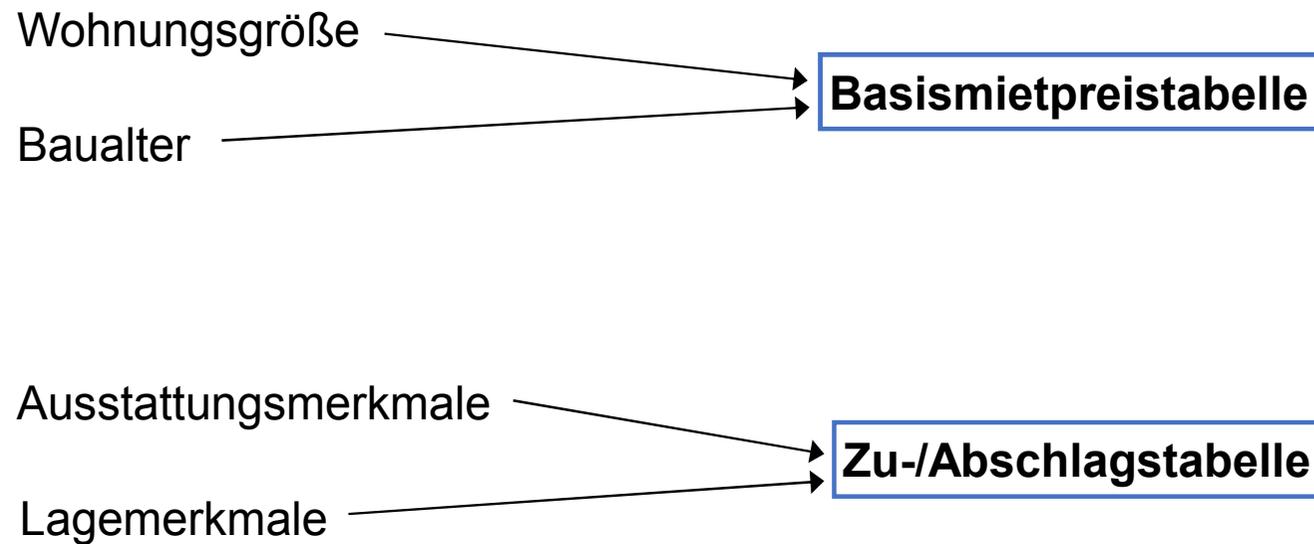
2019: 9,01 €/m<sup>2</sup>

## **Durchschnittsnettomiete in Hemmingen:**

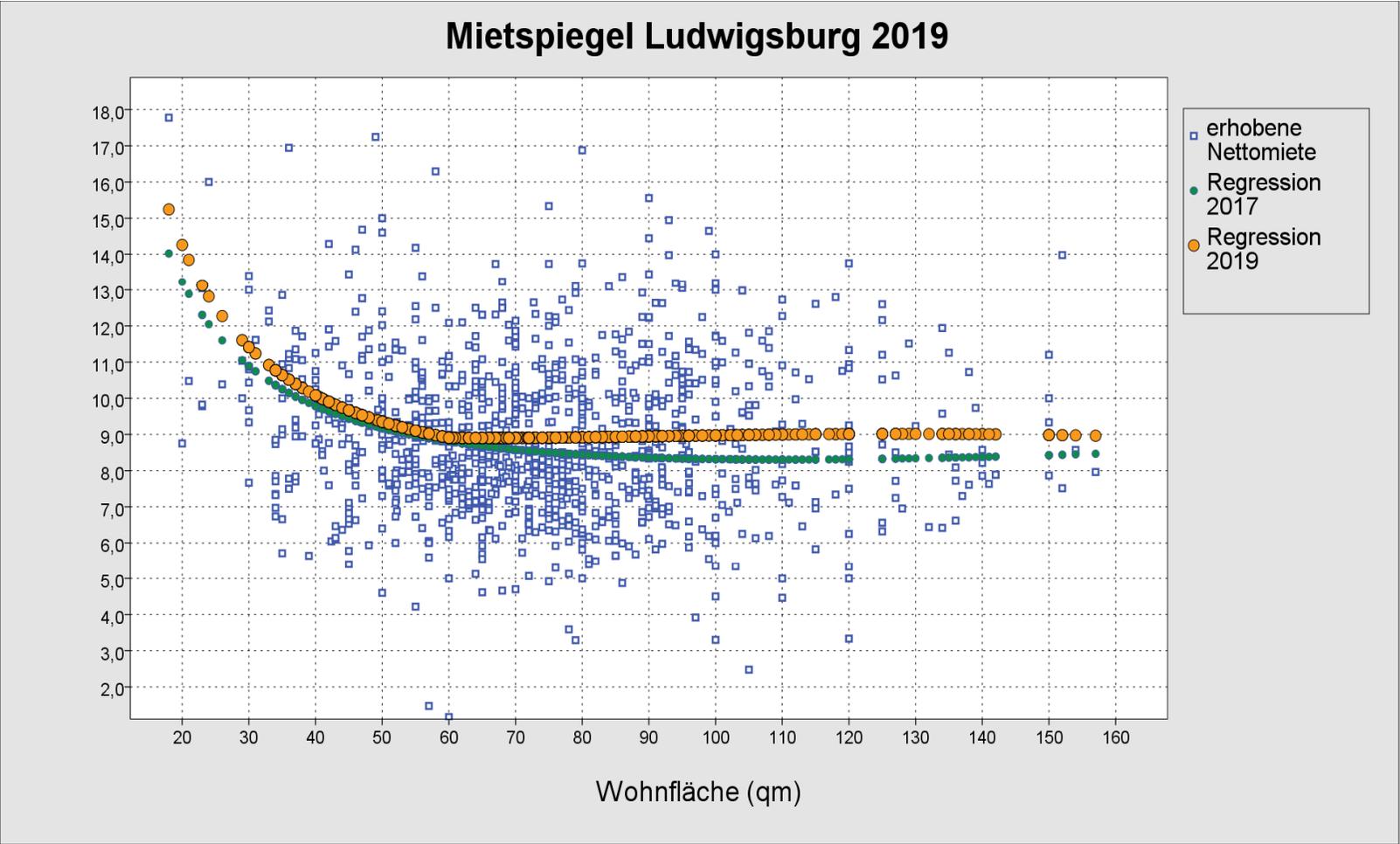
2019: 8,31 €/m<sup>2</sup>



## Bestandteile des neuen Mietspiegels:

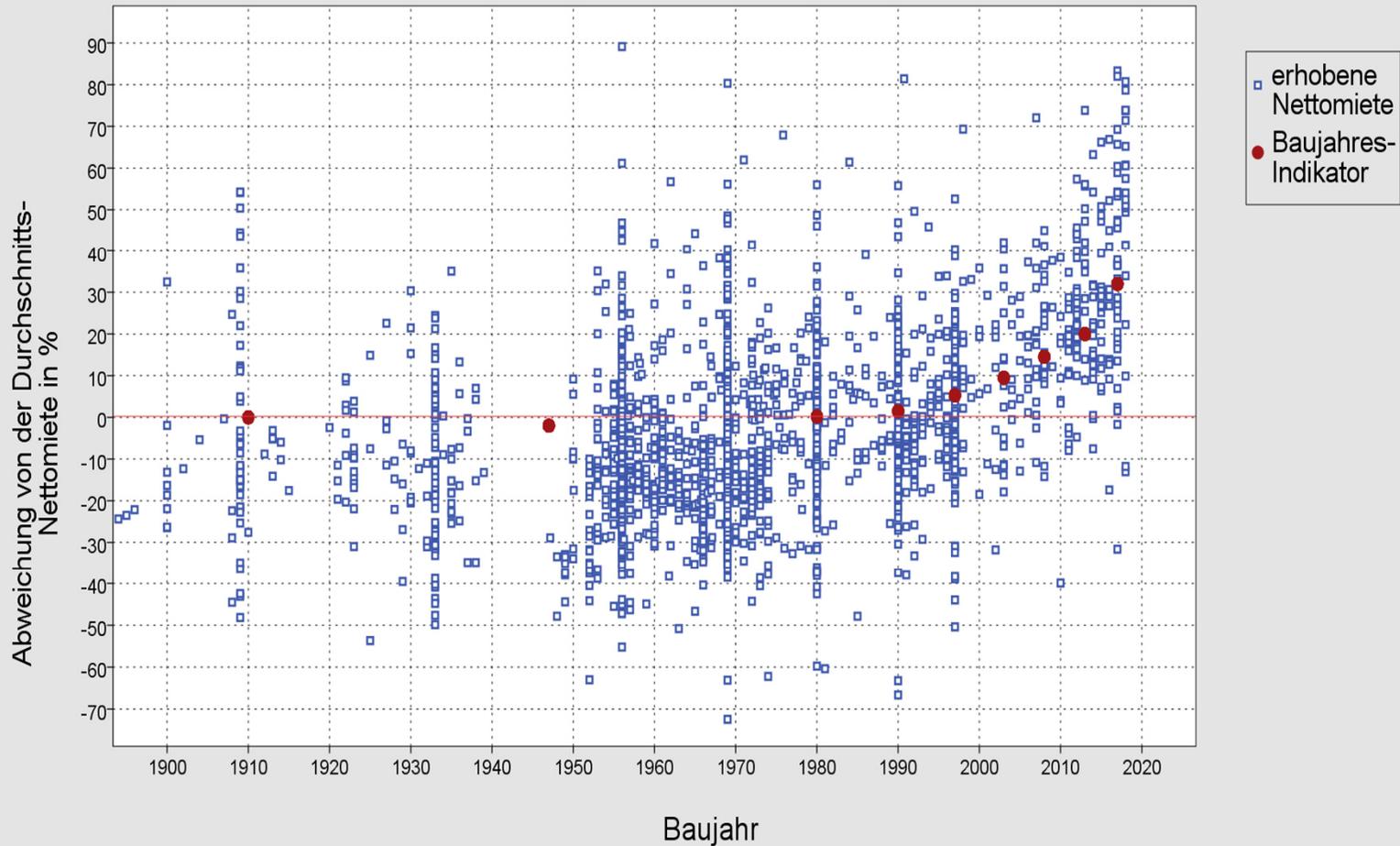


# Durchschnittliche Vergleichsmiete in Euro/qm nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Ludwigsburg 2019 und zum Vergleich im Jahr 2017



# Einfluss des Baualters auf die Nettomiete

## Mietspiegel Ludwigsburg/Umgebung 2019



Dr. Bernhard Schmidt



## Monatliche Basis-Nettomiete von Ludwigsburg nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche	Baujahr									
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	ab 2016
	Euro/m <sup>2</sup>									
25 - < 30	12,94	12,45	12,69	12,96	13,12	13,58	14,09	14,70	15,37	16,82
30 - < 35	11,79	11,35	11,57	11,81	11,96	12,38	12,84	13,40	14,00	15,33
35 - < 40	10,99	10,57	10,78	11,01	11,15	11,54	11,98	12,50	13,07	14,32
40 - < 45	10,47	10,07	10,27	10,49	10,62	10,99	11,41	11,90	12,45	13,64
45 - < 50	10,07	9,69	9,88	10,09	10,22	10,58	10,98	11,46	11,98	13,12
50 - < 55	9,67	9,30	9,49	9,69	9,81	10,16	10,55	11,01	11,52	12,63
55 - < 60	9,44	9,07	9,25	9,45	9,57	9,91	10,29	10,74	11,24	12,32
60 - < 70	9,21	8,85	9,03	9,22	9,34	9,68	10,05	10,50	10,99	12,05
70 - < 80	8,91	8,55	8,73	8,93	9,04	9,38	9,76	10,20	10,69	11,76
80 - < 90	8,93	8,58	8,75	8,95	9,07	9,41	9,78	10,23	10,72	11,79
90 - < 120	8,99	8,63	8,81	9,00	9,12	9,46	9,84	10,29	10,78	11,86
120 - 150	9,01	8,65	8,83	9,03	9,15	9,49	9,87	10,32	10,82	11,90



## 2. Teil des Mietspiegels:

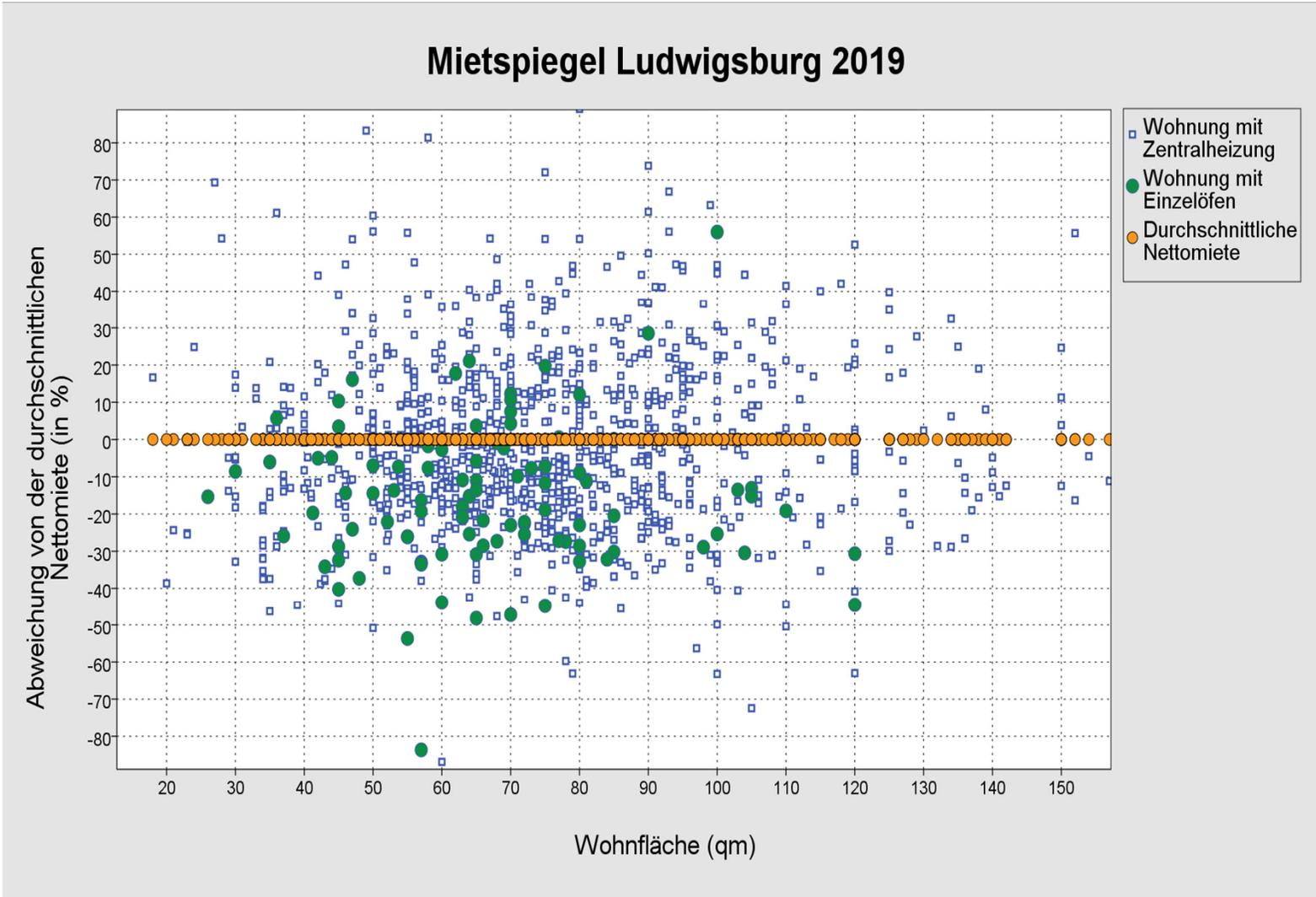
### Tabelle mit prozentualen Zu-/Abschlägen auf die Basistabelle

- Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums
- Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums
- Durchgeführte oder fehlende Modernisierungsmaßnahmen bei Wohnungen
- Stadtteile
- Wohnlage

Insgesamt ca. 30 Wohnwertmerkmale, siehe Mietspiegelentwurf



# Ermittlung von Zu-/Abschlägen am Beispiel von Wohnungen mit Einzelöfen:



Dr. Bernhard Schmidt



## Besonderheiten und Auffälligkeiten des neuen Mietspiegels:

- Zusätzliche Baualters- und Wohnflächenklasse eingeführt
- Modernisierungen:
  - Abschläge für unmodernisierten Zustand
  - Ältere Modernisierungen indirekt in Tabelle 1 enthalten
- Wohnlage: Unterscheidung in Makroebene (Stadtteile) und Mikroebene (Lagekriterien der nahen Umgebung)
- Liste von Merkmalen, die keinen Einfluss auf den Mietpreis haben



## Beispielwohnung 1: Wohnung 60 m<sup>2</sup>, Baujahr 1964

	Mietspiegel 2011	Mietspiegel 2019
Basisnettomiete/m <sup>2</sup>	7,12 Euro	9,03 Euro
Abwertendes Merkmal: Überwiegend alter PVC-Boden Geringe Teilmodernisierung nach 2008	3 % Abschlag Kein Kriterium	5 % Abschlag 0 % Zu-/Abschlag
Aufwertendes Merkmal: Festzugewiesener Stellplatz	2 % Zuschlag	2 % Zuschlag
Punktsumme der Zuschläge/Abschläge:	1 % Abschlag	3 % Abschlag
Umrechnung des Abschlags in Euro:	0,07 Euro Abschlag	0,27 Euro Abschlag
Ortsübliche Vergleichsmiete/m <sup>2</sup> :	7,05 Euro	8,76 Euro
Monatsmiete:	423 Euro	526 Euro



Preissteigerung seit 2011: 24,4 %, jährliche Steigerung: 3,1 %

## Beispielwohnung 2: Wohnung 120 m<sup>2</sup>, Baujahr 2010

	Mietspiegel 2011	Mietspiegel 2019
Basisnettomiete/m <sup>2</sup>	7,94 Euro	10,32 Euro
Aufwertende Merkmale:		
Hochwertige Sanitärausstattung	7 % Zuschlag	4 % Zuschlag
Fest zugewiesener Stellplatz	2 % Zuschlag	2 % Zuschlag
Hochwertiger Fußboden	3 % Zuschlag	2 % Zuschlag
Balkon mehr als 10 m <sup>2</sup>	Kein Kriterium	4 % Zuschlag
Punktsumme der Zuschläge/Abschläge:	12 % Zuschlag	12 % Zuschlag
Umrechnung des Abschlags in Euro:	0,95 Euro Zuschlag	1,24 Euro Zuschlag
Ortsübliche Vergleichsmiete/m <sup>2</sup> :	8,89 Euro	11,56 Euro
Monatsmiete:	1067 Euro	1387 Euro

Preissteigerung seit 2011: 30,0 %, jährliche Steigerung: 3,8 %



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Dr. Bernhard Schmidt  
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing  
Tel: 0941 38 07 00  
[www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)  
[Schmidt@ema-institut.de](mailto:Schmidt@ema-institut.de)

