



LUDWIGSBURG

# Entwurf



## Qualifizierter Mietspiegel 2021 Stadt Ludwigsburg

Gültig vom 1. August 2021 bis 31. Juli 2023











## Qualifizierter Mietspiegel 2021 für Ludwigsburg

Gültig vom 1. August 2021 bis 31. Juli 2023

### 04 **Vorwort**

### 06 **I. Allgemeine Informationen**

06 Erläuterung zum qualifizierten Mietspiegel 2019 und zur Fortschreibung 2021

07 Funktion des Mietspiegels

08 Mieterhöhung

08 Nettomiete und Nebenkosten

09 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

### 09 **II. Anwendung des Mietspiegels**

09 Schritt 1:  
Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

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

15 Schritt 3:  
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

### 17 **III. Anwendungsbeispiel**

### 18 **Information und Beratung**

# Entwurf



## Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

das Wohnen und die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sind ein bedeutsames Thema für unsere Stadt und wirken sich auf unsere Bevölkerung individuell sowie auf den sozialen Zusammenhalt aus.

Mit dem Mietspiegel und dem Online-Mietspiegelrechner können Sie schnell und nachvollziehbar die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung ermitteln. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete gibt Auskunft, ob eine Mieterhöhung angemessen und berechtigt ist. Der Mietspiegel stellt jedoch keine Preisempfehlung dar, es dürfen durchaus niedrigere Mieten vereinbart werden.

Seit dem 4. Juni 2020 gilt auch in Ludwigsburg erstmalig die Mietpreisbremse. Als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Miete wird der Mietspiegel jetzt nicht „nur“ bei Mieterhöhungen, sondern auch bei Wiedervermietungen herangezogen. Mit Hilfe des Mietspiegels lässt sich eine Aussage treffen, ob die gesetzlich zulässige Mietobergrenze beim Mietvertragsabschluss eingehalten wurde.

Der Mietspiegel 2021 ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2019. Die im letzten Mietspiegel ausgewiesenen Werte wurden auf der Grundlage des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherindex für Deutschland weiterentwickelt. Mit der Fortschreibung war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt. Über alle Wohnungsgrößen hinweg hat sich im Durchschnitt der Preis pro Quadratmeter von 9,13 Euro auf 9,24 Euro erhöht. Dies ergibt eine jährliche Steigerungsrate von 0,625 Prozent.

Ein qualifizierter Mietspiegel, den es in Ludwigsburg bereits seit 2007 gibt, ist die Voraussetzung für einen angemessenen Umgang mit Mieterhöhungen und der Mietpreisbremse. Aus diesem Grund freuen wir uns, dass wir mit unseren Partnern diesen nun fortschreiben konnten.

Mein Dank geht an alle, die bei der Erstellung und Fortschreibung des Mietspiegels mitgewirkt haben: Dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, dem Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund Region Ludwigsburg e. V., dem DMB Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e. V. und den Sachverständigen des Immobilienverbands Deutschland IVD Süd.

Ich hoffe, dass Ihnen der fortgeschriebene Mietspiegel eine Hilfe ist, von der sowohl Mieter als auch Vermieter profitieren können.

Renate Schmetz  
Erste Bürgermeisterin









## I. Allgemeine Informationen

### Erläuterung zum qualifizierten Mietspiegel 2019 und zur Fortschreibung 2021

Der qualifizierte Mietspiegel 2019 wurde im Auftrag der Stadt Ludwigsburg auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage neu aufgestellt. Er basiert auf 1159 Datensätzen, die im Zeitraum Dezember 2018 bis Januar 2019 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich erhoben wurden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Singing, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

Der Mietspiegel wurde 2021 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst.

Die Fortschreibung 2021 wurde ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet. Dieser Mietspiegel wurde von der Stadt am 28. Juli 2021 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. August 2021 in Kraft und gilt bis zum 31. Juli 2023.

An der Neuerstellung und der Fortschreibung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktspezialisten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e. V.
- Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund Ludwigsburg e. V.
- Immobilienverband Deutschland IVD Süd e. V.







## Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Ludwigsburg 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 (seit 1. Januar 2020 in den letzten sechs 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.

Seit 4. Juni 2020 gilt in Ludwigsburg die Mietpreisbremse. Bei Abschluss eines neuen Mietvertrags darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nur noch um höchstens 10 Prozent überschreiten – es sei denn, die Miete lag schon vorher über diesem Niveau. Ausnahmen gelten unter anderem bei Neubauwohnungen und bei der ersten Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

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:

- Sozialmietwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird
- Wohnraum in Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflegeheimen oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung)
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal sechs Monate – vermietet ist (z. B. Ferienwohnungen)
- möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist
- Notunterkünfte für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf

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

- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und/oder Einbauschränken)
- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist
- Untermietverhältnisse
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind
- nicht abgeschlossener Wohnraum

Stand: Juli 2021



## Mieterhöhung

Nach § 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 wurde und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöht (seit 1. Juli 2020 gilt in Ludwigsburg die abgesenkte Kapazitätsgrenze).

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

Der Vermieter muss nach § 558a BGB 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 nach § 558b BGB 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 weiteren 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.

Stand: Juli 2021



## Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche **Nettomieten** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung **ohne sämtliche Betriebskosten** gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

**Nicht enthalten** sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßen-

reinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung **nicht** auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls **nicht** enthalten.



## Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss

durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

## II. Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei 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/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 geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung, Dachaufstockung), ist für diesen Wohnraum die **Baualterklasse** zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Gegebenenfalls sind Abschläge für den Zustand des Bestandsgebäudes im Rahmen der Mietpreisspanne vorzunehmen.

Fehlende oder durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes beeinflussen, werden über Tabelle 2 erfasst.

## Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
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 m <sup>2</sup> *)	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	13,10	12,61	12,85	13,12	13,28	13,75	14,27	14,88	15,56	17,03
30 - < 35	11,94	11,49	11,71	11,96	12,11	12,53	13,00	13,57	14,17	15,52
35 - < 40	11,13	10,70	10,91	11,15	11,29	11,68	12,13	12,66	13,23	14,50
40 - < 45	10,60	10,20	10,40	10,62	10,75	11,13	11,55	12,05	12,61	13,81
45 - < 50	10,20	9,81	10,00	10,22	10,35	10,71	11,12	11,60	12,13	13,28
50 - < 55	9,79	9,42	9,61	9,81	9,93	10,29	10,68	11,15	11,66	12,79
55 - < 60	9,56	9,18	9,37	9,57	9,69	10,03	10,42	10,87	11,38	12,47
60 - < 70	9,32	8,96	9,14	9,34	9,46	9,80	10,18	10,63	11,13	12,20
70 - < 80	9,02	8,66	8,84	9,04	9,15	9,50	9,88	10,33	10,82	11,91
80 - < 90	9,04	8,69	8,86	9,06	9,18	9,53	9,90	10,36	10,85	11,94
90 - < 120	9,10	8,74	8,92	9,11	9,23	9,58	9,96	10,42	10,91	12,01
120 - < 150	9,12	8,76	8,94	9,14	9,26	9,61	9,99	10,45	10,95	12,05

\*) 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: **9,24 Euro/m<sup>2</sup>**.





## 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 haben. 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 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. 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		7		
Wohnung wird überwiegend mit Holz-/Kohle-/Gas-/Ölelnzelöfen beheizt bzw. keine vom Vermieter gestellte Heizung vorhanden		7		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder in den letzten 10 Jahren nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Teppich-Böden bei mehr als 50 % der Wohnfläche vorhanden		5		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)		3		
keine Internetanschlussmöglichkeit		3		
weder Balkon, Loggia noch (Dach-)Terrasse vorhanden		3		
keine Gegensprechanlage mit Türöffner in einem Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
einfache Sanitärausstattung: Fußboden im Bad nicht gefliest/kein fliesengleiches Material oder kein Fenster bzw. sonstige Lüftungsmöglichkeit (Anlage) oder keine zentrale Warmwasserversorgung in der Wohnung (z. B. nur Kleinboiler)		2		
überwiegend Einscheibenverglasung (einfach verglast) oder Kastenfenster/Doppelfenster oder Fenster mit zusätzlichem Vorfenster		1		
	<b>Punktsumme der Abschläge</b>			

**Tabelle 2:**

Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag		
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag	
<b>Punktsomme der Abschläge von Seite 11</b>					
<b>Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>					
komplette Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit mindestens 2 Einbauelektrogeräten, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken	7				
hochwertige Sanitärausstattung: Standardausstattung plus Boden/Wand im Nassbereich gefliest/fliesengleiches Material, Fenster bzw. sonstige Lüftungsmöglichkeit (Anlage) vorhanden, zusätzlich müssen 2 der folgenden 4 Ausstattungsmerkmale vorhanden sein: Fußbodenheizung im Bad, Handtuchwärmer-/Strukturheizkörper, zweite Toilette in der Wohnung, bodengleiche Dusche	4				
Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	4				
großer Balkon mit mehr als 10 m² Fläche vorhanden	4				
Aufzug in Gebäude mit max. 4 übereinander liegenden Etagen (= Erdgeschoss bis max. 3. Stock) vorhanden	3				
überwiegend hochwertiger Fußboden (insb. Dielen, Parkett, Vinyl, Steinboden wie z. B. Marmor)	2				
fest zugewiesener Stellplatz in Tiefgarage, Einzelgarage, Carport oder im Freien vorhanden (unabhängig von einem eigenen Mietzuschlag)	2				
<b>Durchgeführte oder fehlende Modernisierungsmaßnahmen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1995 (siehe Tabelle 2a, Seite 13)</b>					
Teilmodernisierung Kategorie I (bis 3 Punktwerte in Tabelle 2a) <sup>1)</sup>	0	0			
Teilmodernisierung Kategorie II (4 - 6 Punktwerte in Tabelle 2a)	2				
Teilmodernisierung Kategorie III (7 - 10 Punktwerte in Tabelle 2a)	4				
Teilmodernisierung Kategorie IV (mindestens 11 Punktwerte in Tabelle 2a) oder Vollsanierung nach 2008 (Gebäude entspricht Neubau zum Zeitpunkt der Sanierung)	8				
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr zwischen 1985 und 1994 und es wurden nach 2008 keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (Gesamtpunktwert 0 in Tabelle 2a)	0	0			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr zwischen 1960 und 1984 und es wurden nach 2008 keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (Gesamtpunktwert 0 in Tabelle 2a)		5			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1960 und es wurden nach 2008 keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (Gesamtpunktwert 0 in Tabelle 2a)		7			
<b>Stadtteile (siehe Stadtteilkarte Seite 14)</b>					
Mitte, Nord, Süd	4				
West, Hoheneck	0	0			
Pflugfelden, Grünbühl-Sonnenberg		1			
Ost, Obweil		3			
Eglosheim		6			
Neckarweihingen		9			
Poppenweiler		10			
<b>Punktsomme der Zuschläge</b>					
<b>Punktsomme der Abschläge</b>					

<sup>1)</sup> Entspricht dem durchschnittlichen Modernisierungsstandard und ist durch den Wert der Basis-Nettomiete in Tabelle 1 in den entsprechenden Baualtersklassen vor 1995 schon abgedeckt!



**Tabelle 2:**

Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Punktsumme der Zu- und Abschläge von Seite 12</b>				
<b>Wohnlage</b>				
durchschnittlicher Lärmpegel bei offenem Fenster ist sehr niedrig (Wohnung gehört zu den 10 % der am leisesten gelegenen Wohnungen im Stadtgebiet)	3			
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (breites Nahrungsmittelangebot, mindestens 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) innerhalb von 300 m fußläufig erreichbar	2			
Grad an Umweltbeeinträchtigungen z. B. durch Lärm, Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen usw. ist hoch bis sehr hoch (Wohnung gehört zu den 15 % der am meisten beeinträchtigten Wohnungen im Stadtgebiet)		2		
Wohnung liegt im Erdgeschoss (auch Hochparterre)		2		
Souterrain-Wohnung (= Untergeschoss)		6		
<b>Punktsumme der Zuschläge</b>			→	<input type="text"/>
<b>Punktsumme der Abschläge</b>			→	<input type="text"/>

**Tabelle 2a:**

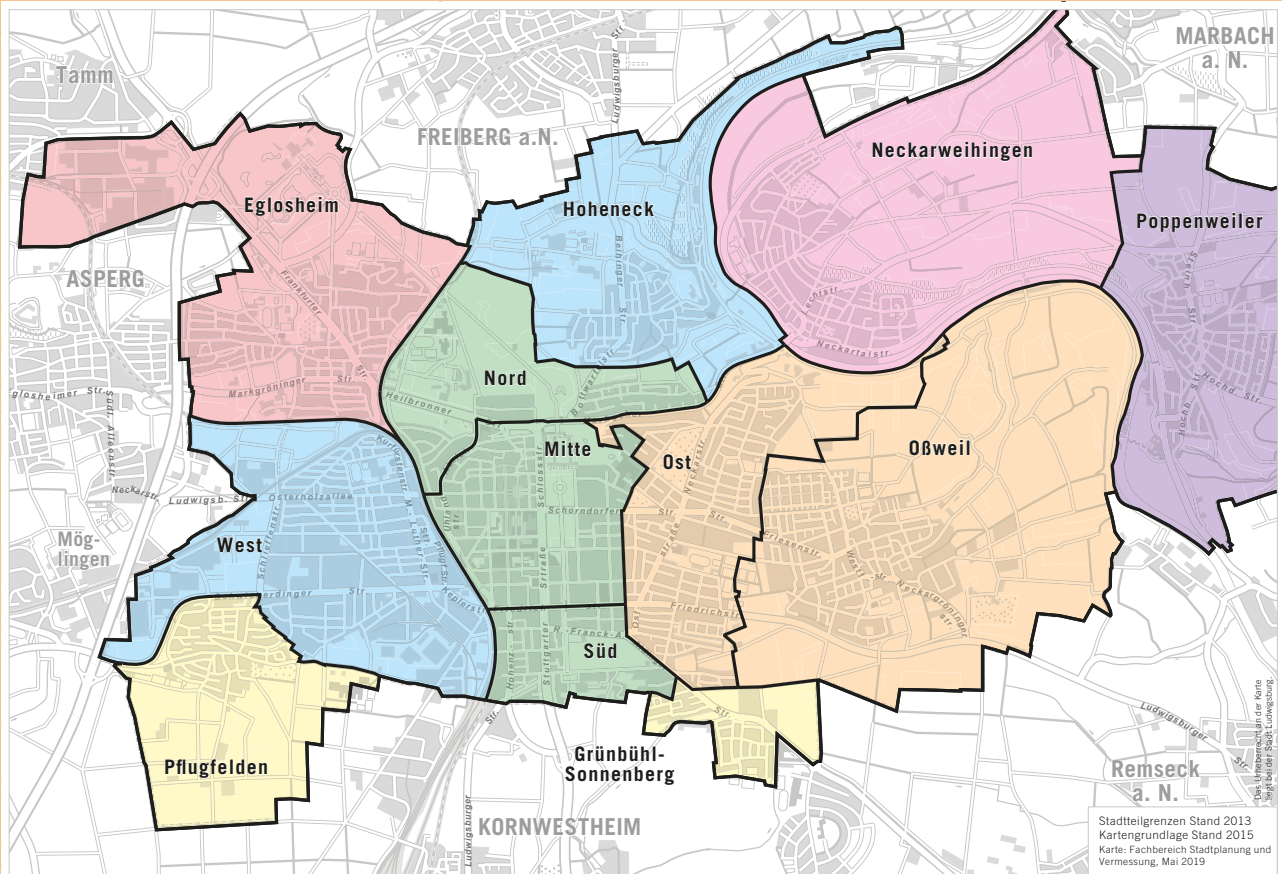
Punktesystem zur Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden mit Baujahr vor 1995, die nach 2008 durchgeführt worden sein müssen

Modernisierungsmaßnahmen	Punktwert	Übertrag
Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster	2	
nachträgliche Dämmung der Außenwand	2	
nachträgliche Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke	1	
nachträgliche Dämmung der Kellerdecke	1	
Erneuerung von mindestens 50 % aller Fußböden in der Wohnung	1	
Erneuerung von mindestens 50 % aller Innentüren inkl. der Wohnungstür	1	
zeitgemäße Erneuerung von mindestens 50 % der Elektroinstallation (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)	1	
maßgebliche Verbesserung des Grundrisses	1	
Modernisierung des Sanitärbereichs (mindestens Fliesen im Bad, Wanne/Duschwanne, Waschbecken)	1	
Erneuerung von mindestens 50 % der Außenanlagen	1	
Wärmeerzeuger (z. B. Heizkessel, Gastherme) ausgetauscht	1	
Schaffung einer barrierefreien Ausstattung (insbesondere schwellenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türbreite mindestens 80 cm)	1	
Modernisierung von Treppenhaus samt Eingangstür	1	
Sonstige Modernisierungsmaßnahme (Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mindestens 50 % des Merkmals betrifft)	1	
<b>Gesamtpunktwert Modernisierung</b>		→ <input type="text"/>



## Stadtteilkarte

Punktwerte Seite 12





## 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
<b>A</b>	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A <input type="text"/>
<b>B</b>	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge    Punktsumme Abschläge <input type="text"/> - <input type="text"/> =	Ergebnis B <input type="text"/>
<b>C</b>	Umrechnung der Punktendifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A    Ergebnis B <input type="text"/> x <input type="text"/> : 100 =	Ergebnis C <input type="text"/>
<b>D</b>	durchschnittl. monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A    Ergebnis C <input type="text"/> ± <input type="text"/> =	Ergebnis D <input type="text"/>
<b>E</b>	durchschnittl. ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D    Wohnfläche <input type="text"/> x <input type="text"/> =	Ergebnis E <input type="text"/>

**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 Punktendifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

**Zeile C:** Rechnen Sie die Punktendifferenz in Euro/m<sup>2</sup> um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktendifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

**Zeile D:** Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

**Zeile E:** Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter [www.ludwigsburg.de/mietspiegel](http://www.ludwigsburg.de/mietspiegel).



## 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. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

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 Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Ludwigsburg im Schnitt auf  $\pm 19$  Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH – VIII ZR 227/10 – zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreis einfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikanten Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus
- Anzahl der Wohnungen und Geschosse in einem Mehrfamilienhaus
- Anzahl der Wohnräume in der Wohnung

- Einzimmer-Apartment mit Bad und Küche bzw. Kochnische
- Elektrospeicher-Einzelöfen
- nicht alle Wohnräume, Küche oder Bad sind gleichmäßig beheizbar
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (z. B. Kachelöfen, offener Kamin)
- zweites Bad in der Wohnung
- teilweise/überall Rollläden/Fensterläden an den Fenstern
- eigener Keller- oder Speicheranteil
- Erstinstallation (z. B. Strom, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar auf Putz
- Durchgangszimmer vorhanden (d. h., ein weiterer Hauptwohnraum kann ausschließlich über dieses Durchgangszimmer begangen werden)
- Wohnung mit alters-/behindertengerechter Ausstattung (Breittüren, bodengleiche Dusche, keine Stufen/Schwel len inklusive Wohnungszugang), außer bei Modernisierungen Tabelle 2a
- hochwertige 3-Scheiben- oder Wärme-/Lärmschutzfenster, außer bei Modernisierungen Tabelle 2a
- überwiegend Kachel-/Fliesenboden in der Wohnung
- (Dach-)Terrasse
- Garten vorhanden, unabhängig von der Nutzungsmöglichkeit (alleine oder gemeinschaftlich durch Mieter)
- gemeinschaftliche Einrichtungen wie Wäschetrocknenraum, Waschküche, Fahrradraum
- freie, nicht reservierte Parkplätze vom Vermieter bereitgestellt
- einzelne besondere Wohnlagermerkmale: Wohnung grenzt unmittelbar an gewerblich genutztes Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet), Wohnung liegt in einem Bezirk mit hohem Anteil an Dienstleistungsgewerbe (Büros, Geschäfte), schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich), Wohnung rein nordseitig ausgerichtet, Art der Bebauung der Umgebung, Grad der Begrünung der Umgebung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für speziellen Bedarf (Ansammlung von mind. 5 Geschäften), Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen oder zu Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln oder Bahnhöfen

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.



## III. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	8,86 Euro/m <sup>2</sup>	
	Baujahr	1964		
Zuschlag   Abschlag ↓ ↓				
Tabelle 2	abwertende Merkmale	Mehrfamilienhaus ohne Sprechanlage überwiegend alter PVC-Boden		2 5
	aufwertende Merkmale	komplette Einbauküche gestellt 1 PKW-Stellplatz fest zugewiesen im Freien	7 2	
	Modernisierungsmaßnahmen	Teilmodernisierung Kategorie II (5 Maßnahmen aus Tabelle 2a)	2	
	Stadtteil	West	0	0
	Wohnlage	Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit viel Lärm und Abgasen		2
<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
<b>A</b>	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A <b>8,86</b>
<b>B</b>	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge - Punktsumme Abschläge <b>11 - 9 =</b>	Ergebnis B <b>+2</b>
<b>C</b>	Umrechnung der Punktendifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A x Ergebnis B <b>8,86 x +2 : 100 =</b>	Ergebnis C <b>+0,18</b>
<b>D</b>	durchschnittl. monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A ± Ergebnis C <b>8,86 ± +0,18 =</b>	Ergebnis D <b>9,04</b>
<b>E</b>	durchschnittl. ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D x Wohnfläche <b>9,04 x 84 =</b>	Ergebnis E <b>759,36</b>





## Information und Beratung

- **Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Bürgerschaftliches Engagement, Soziales und Wohnen**

Obere Marktstraße 1, 71634 Ludwigsburg

Telefon: 07141 910-2221

E-Mail: [mietspiegel@ludwigsburg.de](mailto:mietspiegel@ludwigsburg.de)

[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.

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter [www.ludwigsburg.de/mietspiegel](http://www.ludwigsburg.de/mietspiegel)



Beratung für ihre Mitglieder bieten:

- **DMB Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e. V.**

Asperger Straße 19, 71634 Ludwigsburg

Telefon: 07141 928071, Fax: 07141 920978

E-Mail: [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

Telefon: 07141 925899, Fax: 07141 925726

E-Mail: [info@hausundgrund-ludwigsburg.de](mailto:info@hausundgrund-ludwigsburg.de)

[www.hausundgrund-ludwigsburg.de](http://www.hausundgrund-ludwigsburg.de)

- **Immobilienverband Deutschland IVD Süd e. V.**

c/o Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15, 71634 Ludwigsburg

Telefon: 07141 920856, Fax: 07141 903093

E-Mail: [info@immo-rienhardt.de](mailto:info@immo-rienhardt.de)

[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Impressum

Herausgeberin: Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Bürgerschaftliches Engagement, Soziales und Wohnen, Wilhelmstraße 11, 71638 Ludwigsburg, Telefon 07141 910-2221

Druck: Hausdruckerei Stadt Ludwigsburg, 400/07/2021

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung: EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing, Telefon 0941 38070-0

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.

Entwurf