



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 140/23

**Federführung:**

FB Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport

**Sachbearbeitung:**

Bürgstein-Haug, Barbara

**Datum:**

19.05.2023

**Beratungsfolge**

Bildungs- und Sozialausschuss  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

19.07.2023  
26.07.2023

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Qualifizierter Mietspiegel 2023

**Bezug SEK:**

Handlungsfeld 01 - Attraktives Wohnen

**Bezug:**

Vorlage Nr. 170/21, 214/19

**Anlagen:**

Mietspiegelentwurf, Straßenverzeichnis

**Beschlussvorschlag:**

Der Mietspiegel 2023 wird vom Gemeinderat als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt.

Der Mietspiegel tritt am 01. August 2023 in Kraft und ist bis 31. Juli 2025 gültig.

**Sachverhalt/Begründung:**

Qualifizierte Mietspiegel müssen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen nach 4 Jahren neu erstellt werden. Der qualifizierte Mietspiegel wurde 2019 neu erstellt, die Fortschreibung 2021 basierte auf der Entwicklung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Im Jahr 2023 muss somit eine Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels für Ludwigsburg erfolgen.

Am 01. Juli 2022 sind das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und die Mietspiegelverordnung (MsV) in Kraft getreten, die für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel erhebliche Auswirkungen hatten. In diesem Kontext ist insbesondere auf die darin verankerte Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern, auf die Auskunftspflicht für die befragten Mieter\*innen, auf die Konkretisierung wissenschaftlicher Grundsätze (MsV) und auf neue Anerkennungserfordernisse zu verweisen.

Der Mietspiegel wurde wie 2019 in Kooperation mit der Stadt Kornwestheim erstellt. Eine erneute Förderung durch das Land Baden-Württemberg war ausgeschlossen, weil der Mietspiegel 2019 bereits gefördert wurde. Zur Mietspiegelerstellung in Kooperation wurde eine Kooperationsvereinbarung geschlossen.

Nach beschränkter Ausschreibung erhielt das EMA-Institut für empirische Marktanalysen den Auftrag zur Neuerstellung und Fortschreibung des Mietspiegels.

Die Erstellung des Mietspiegels 2023 fand in enger Abstimmung mit der Kooperationspartnerin Kornwestheim und dem begleitenden Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextpert\*innen mit Haus &

Grund Region Ludwigsburg, Deutschem Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V., Immobilienverband Deutschland IVD Süd sowie einem Vertreter des Amtsgerichts statt (Arbeitskreis Mietspiegel).

Der Auftakt der Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel fand bereits im Vorfeld der Ausschreibung im Oktober 2021 statt, um das Projekt im Vorfeld zu diskutieren und abzustimmen. Im Juli und Oktober 2022 folgten weitere Termine zum weiteren Vorgehen, grundlegenden Weichenstellungen sowie zur Abstimmung des Fragebogens. Im Arbeitskreis Mietspiegel wurde einvernehmlich entschieden, bei der Lagebewertung der Wohnlage einen neuen Weg zu gehen und diese künftig über objektive GIS-Daten abzubilden. Dadurch wird eine adressscharfe Lageeinordnung, wie in der MsV gefordert, ermöglicht.

Parallel erfolgte die Aufbereitung einer Adressdatei für die Stichprobenziehung durch das EMA-Institut. Für die Befragung wurde eine Zufallsstichprobe von 4.000 Ludwigsburger und 2.000 Kornwestheimer Haushalten gezogen, die Stichprobe fiel damit im Vergleich zur Erstellung 2019 auf Grund der Auskunftspflicht deutlich kleiner aus.

Die Befragung startete Anfang November 2022. Eine Teilnahme an der Befragung war sowohl schriftlich als auch über einen Online-Fragebogen möglich. Anfang Dezember 2022 gab es eine Erinnerungsaktion für die Haushalte, bei denen kein Posteingang festgestellt werden konnte. Die Befragung wurde Mitte Januar 2023 abgeschlossen. Der Rücklauf belief sich in Ludwigsburg auf 3.289 Fragebögen, das entspricht 82% der Bruttostichprobe. Nach der Auswertung und Plausibilisierung verblieben 1.354 mietspiegelrelevante Datensätze. Insgesamt konnten für beide Städte 2.086 Datensätze verwendet werden. Damit wurde die Zielvorgabe aus der MsV von wenigstens 1% der Wohnungen für Ludwigsburg und Kornwestheim mit rund 650 geforderten Datensätzen weit übertroffen. In den Mietspiegel flossen auf Grund der neuen gesetzlichen Regelungen Mieten ein, die in den letzten 6 Jahren vereinbart oder verändert wurden.

Die Erstellung des vorgelegten Mietspiegels erfolgte nach den Vorgaben der MsV und erfüllt damit die wissenschaftlichen Grundsätze. Wie bislang handelt es sich um einen Regressionsmietspiegel nach dem Regensburger Modell. Das regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht die Ermittlung der Basisnettomiete (Mietspiegel, Tabelle 1) in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr sowie der Zu- und Abschläge für die jeweiligen mietpreisbildenden Faktoren (Mietspiegel, Tabelle 2).

Im Ergebnis ergaben sich für Ludwigsburg durchschnittlich Mietpreissteigerungen bei der Nettomiete von rund 8,3 Prozent über die zwei Jahre hinweg, das bedeutet eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von 4,2 Prozent. Die durchschnittliche Nettomiete im Mietspiegel 2021 betrug 9,24 Euro pro Quadratmeter und ist im Schnitt auf 10,01 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Die größten Mietpreisanstiege verteilen sich auf Wohnungen mit Baujahr zwischen 1975 und 2015. Dies liegt, wie bereits vor vier Jahren, an zwei wesentlichen Gründen:

Erstens gibt die Tabelle 1 im Mietspiegel die durchschnittlichen Nettomieten nach Wohnfläche und Baujahr ohne Berücksichtigung aller sonstigen Wohnwertkriterien wieder. Das bedeutet, dass bei den Preisen in den älteren Baujahresklassen vermehrt schon durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen enthalten sind, die entweder schon vor längerer Zeit durchgeführt wurden oder nicht erfasst worden sind. Je älter die Wohnungen, desto mehr wurde tendenziell schon an baulichen Maßnahmen in diese Wohnungen hineingesteckt.

Zweitens hat sich bei der Auswertung signifikant herausgestellt, dass ältere Wohnungen ohne Modernisierungsmaßnahmen einen Abschlag bekommen. Dies führt somit in einigen Fällen dazu, dass die durchschnittliche Nettomiete älterer Wohnungen in Tabelle 1 wieder abgesenkt wird.

Die Wohnlage wurde erstmals über georeferenzierte Daten abgebildet, um den gesetzlichen Auflagen weiterhin zu entsprechen. Hierbei zeigte sich eine hohe Signifikanz zur Innenstadtnähe, was in

Ludwigsburg anhand des Marktplatzes und in Kornwestheim anhand des Personenbahnhofes festgelegt wurde. D. h., je weiter eine Wohnung von diesen zentralen Orten entfernt ist, desto günstiger wird auch die Miete. Die zwei Stadtteile Süd und Eglosheim zeigten sich weiterhin signifikant mietpreisbeeinflussend und sind deshalb entsprechend ausgewiesen.

Nachdem im Arbeitskreis Mietspiegel am 25.04.2023 die Ergebnisse präsentiert und diskutiert wurden, stimmten die Interessensvertretungen der Vermieter\*innen und Mieter\*innen dem vorgelegten Mietspiegel zu. Ferner erfolgte die förmliche und schriftliche Anerkennung am 09.06.2023. Durch die weitere Anerkennung des Gemeinderats wird nach § 558d Abs. 1 Satz 3 die Vermutung ausgelöst, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Die Mietvertragsparteien haben mit dem qualifizierten Mietspiegel 2023 erneut ein verlässliches Orientierungsmittel an der Hand, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen. Die Kenntnis der ortsüblichen Vergleichsmiete hat Bedeutung für Bestandsmietenerhöhungen, aber auf Grund der geltenden Mietpreisbremse auch für die Höhe von Neuvertragsmieten. Die Kenntnis der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zudem auch Voraussetzung, um die Höchstmiete im geförderten Wohnungsbestand festlegen zu können.

Der Mietspiegel 2023, das dazugehörige Straßenverzeichnis sowie die Dokumentation zur Erstellung werden zum 01.08.2023 im Internet veröffentlicht. Alle Dokumente können kostenlos heruntergeladen werden. Mit dem Online-Mietenberechner besteht daneben eine komfortable Möglichkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete für jede Ludwigsburger Adresse zu berechnen. Darüber hinaus kann der Mietspiegel auch als Druckfassung gegen einen Unkostenbeitrag erworben und das Straßenverzeichnis als Druckfassung im Rathaus eingesehen werden.

**Unterschriften:**

**Barbara Bürgstein-Haug**

**Raphael Dahler**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		41.000 EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 57		Produktgruppe 52.20.08		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		44310050		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
57315100	44310050			

<b>Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)? Nein</b>
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Klimatische Auswirkung: Keine oder geringe Klimawirkung				
Begründung: Es handelt sich um eine unerhebliche Auswirkung, weil aus dem qualifizierten Mietspiegel für jede Mietwohnung in Ludwigsburg die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden kann. Der Mietspiegel ist eine wissenschaftliche Arbeit, die fast vollständig in digitalen Produkten dargestellt wird. Der Printanteil ist zu vernachlässigen.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

**Verteiler:**

DI, DII, DIII, DIV, 10, 20, 23, 60, 61, 65, R05, WBL



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN