



LUDWIGSBURG

ENTWURF

MIETSPIEGEL

LUDWIGSBURG 2023

Gültig vom 1. August 2023 bis 31. Juli 2025

» Online-Mietenberechner unter www.ludwigsburg.de/mietspiegel



QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL 2023 FÜR LUDWIGSBURG

Gültig vom 1. August 2023 bis 31. Juli 2025

Vorwort	04
I. Allgemeine Informationen	06
Mietspiegelerstellung	06
Funktion des Mietspiegels	07
Geltungsbereich	07
Mieterhöhung	08
Nettomiete und Nebenkosten	08
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	09
II. Anwendung des Mietspiegels	09
Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	09
Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	11
Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	15
Mietpreisspannen	16
III. Anwendungsbeispiel	17
Information und Beratung	18

VORWORT



Liebe Nutzer*innen,

dieser 9. qualifizierte Ludwigsburger Mietspiegel erscheint in einer Zeit großer Veränderungen. Hohe Mietpreise, gestiegene Nebenkosten, Inflation, gestiegene Ausgaben für Neubau, Instandhaltung und Modernisierung – das alles ist für Mieter*innen sowie für Vermieter*innen eine große Herausforderung. Sie haben Auswirkungen auf jede und jeden Einzelnen und belasten die gesamte Stadtgesellschaft.

Umso wichtiger sind Daten zur zulässigen Miethöhe. Im Ludwigsburger Mietspiegel 2023 finden Sie aktuelle Informationen zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese gibt Auskunft darüber, ob eine Mieterhöhung angemessen und berechtigt ist. Der Mietspiegel stellt jedoch keine Preisempfehlung dar, es dürfen durchaus niedrigere Mieten vereinbart werden.

Der Mietspiegel spielt aber nicht nur bei Mieterhöhungen eine Rolle, sondern wird auch bei Wiedervermietungen aufgrund der in Ludwigsburg derzeit geltenden Mietpreisbremse herangezogen. Mit Hilfe des Mietspiegels lässt sich die Aussage treffen, ob die gesetzlich zulässige Mietobergrenze beim Mietvertragsabschluss eingehalten wird.

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte erneut in Kooperation mit der Stadt Kornwestheim. Der Mietspiegel wurde auf Grundlage des neuen Mietspiegelreformgesetzes und nach den Vorgaben der neu in Kraft getretenen Mietspiegelverordnung erstellt und erfüllt damit die wissenschaftlichen Grundsätze.

Die Datenerhebung basiert auf einer Befragung von Mieter*innen, die erstmals einer geltenden Auskunftspflicht nachgekommen sind. In den Mietspiegel flossen Daten aus Mietverträgen ein, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder verändert wurden und erstmalig objektive Geoinformationsdaten zu jeder Adresse in Ludwigsburg.

Mit der Erhebung und Auswertung der Daten sowie der Erstellung des Mietspiegels war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt. Als Ergebnis lässt sich festhalten: die Mieten sind weiter gestiegen. Über alle Wohnungsgrößen hinweg hat sich im Durchschnitt der Preis pro Quadratmeter von 9,24 Euro auf 10,01 Euro erhöht. Dies ergibt eine jährliche Steigerungsrate von 4,2 Prozent.

Der Mietspiegel wurde von den Interessensvertretungen der Mieter*innen sowie der Vermieter*innen und dem Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg anerkannt und liegt somit als qualifizierter Mietspiegel vor.

Mein Dank geht an alle, die bei der Erstellung 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., dem Sachverständigen des Immobilienverbands Deutschland IVD Süd e. V., dem Vertreter des Amtsgerichts Ludwigsburg sowie den städtischen Mitarbeitenden.

Mit dem Mietspiegel und dem Online-Mietenberechner können Sie schnell und nachvollziehbar die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln und sicher alle Berechnungsschritte durchführen (www.ludwigsburg.de/mietspiegel).

Ich bin mir sicher, dass er beiden Mietvertragsparteien als ein fundiertes und praktikables Instrument dient.

A handwritten signature in blue ink that reads "Renate Schmetz".

Renate Schmetz
Erste Bürgermeisterin





I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

MIETSPIEGELERSTELLUNG

Der qualifizierte Mietspiegel 2023 wurde im Auftrag der Stadt Ludwigsburg auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundenen Wohnraums im Stadtgebiet nach wissenschaftlich anerkannten Grundlagen erstellt.

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen schriftlichen Befragung von Mietern und Mieterinnen, die im Zeitraum von November 2022 bis Januar 2023 durchgeführt wurde. Die Mieter und Mieterinnen wurden per Zufallsverfahren ausgewählt und mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens befragt. Die Datenerhebung, Auswertung und wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen.

Dem Mietspiegel liegt ein regressionsanalytisches Auswertungsverfahren auf Basis einer ausreichend großen Datenstichprobe zugrunde.

Die Mietspiegelerstellung 2023 erfolgte in Kooperation mit der Stadt Kornwestheim, für die ein eigener Mietspiegel erstellt wurde.

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

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

Die Interessensvertretungen der Vermieter und Vermieterinnen beziehungsweise der Mieter und Mieterinnen haben diesen Mietspiegel am 9. Juni 2023 gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt, die Anerkennung der Stadt erfolgte am 26. Juli 2023. Der Mietspiegel tritt am 1. August 2023 in Kraft und gilt bis zum 31. Juli 2025.



FUNKTION DES MIETSPIEGELS

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Ludwigsburg gezahlten Nettomieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete).

Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die 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 Mietvertragsparteien.

Seit 4. Juni 2020 gilt bei Neuvermietungen in Ludwigsburg derzeit die Verordnung zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn. Laut dieser „Mietpreisbremse“ darf bei Abschluss eines neuen Mietvertrags die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nur noch um höchstens zehn Prozent überschreiten – es sei denn, die Miete lag schon vorher über diesem Niveau. Ausnahmen gelten unter anderem bei Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden sowie bei der ersten Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Stand Juli 2023

Nähere Informationen hierzu finden Sie in den entsprechenden Rechtsquellen §§ 556d – 556f BGB, § 555b BGB.

GELTUNGSBEREICH

Dieser Mietspiegel **gilt ausschließlich** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Stadtgebiet Ludwigsburg im Wohnflächenbereich zwischen 30 und 150 Quadratmetern. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- » Preisgebundener Wohnraum (Sozialwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss)
- » Wohnraum, der gewerblich genutzt wird
- » Wohnraum, der nur kurzzeitig (maximal drei Monate) vermietet wird (zum Beispiel Ferienwohnung)
- » Wohnraum in Studierenden-, Jugend-, Alten-, Pflegeheimen oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (zum Beispiel Betreuung und Verpflegung) oder Sammelunterkünfte

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

- » Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird, ohne dass die Höhe des Preisnachlasses bekannt ist (zum Beispiel Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)
- » Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind
- » Nicht abgeschlossener Wohnraum (keine eigene Wohnungstür)
- » Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)

MIETERHÖHUNG

Nach § 558 BGB kann der Vermieter oder die Vermieterin 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 sechs 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 (diese „abgesenkte Kappungsgrenze“ gilt in Ludwigsburg seit 1. Juli 2020).

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

Der Vermieter oder die Vermieterin muss nach § 558a BGB das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter oder der Mieterin 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 die vermietende Partei in ihrem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn sie die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsart stützt.

Zur Begründung einer Mieterhöhung genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb einer Spanne liegt. Der Mieter oder die Mieterin hat nach § 558b BGB zur Prüfung, ob er oder sie der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter oder die Mieterin der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist nicht zu, so kann der Vermieter oder die Vermieterin innerhalb von weiteren drei Monaten beim zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen. Eine Kündigung, durch die der Vermieter oder die Vermieterin eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Hat der Mieter oder die Mieterin 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 2023

NETTOMIETE UND NEBENKOSTEN

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche **Nettomieten** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

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 Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Hausmeistertätigkeiten,

der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen beziehungsweise Gemeinschaftsantenne.

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

Die Miete für 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- oder Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthal-

ten, 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 Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. Besonderheiten bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über Punktwerte (= prozentuale Zu- beziehungsweise Abschläge) auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 berücksichtigt (Tabelle 2).

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

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen kostenlosen Online-Mietenberechner unter: www.ludwigsburg.de/mietspiegel



1.

SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS NACH WOHNUNGSGRÖSSE UND BAUJAHR

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

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige **Baujahresklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt

beziehungsweise die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (zum Beispiel Ausbau einer Dachgeschosswohnung, Dachaufstockung), ist für diesen Wohnraum die **Baujahresklasse** 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 entsprechende **Baujahresklasse**.
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 Baujahr in Ludwigsburg

Baujahr	vor 1919	1919 bis 1948	1949 bis 1974	1975 bis 1984	1985 bis 1994	1995 bis 2000	2001 bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2018	ab 2019
Wohnfläche in Quadratmetern*)	Euro pro Quadratmeter										
25 - < 30**)	13,93	13,24	13,48	14,27	14,90	15,52	16,00	16,48	16,99	17,43	17,83
30 - < 35	12,54	11,92	12,13	12,85	13,42	13,98	14,41	14,84	15,30	15,69	16,05
35 - < 40	11,62	11,05	11,25	11,90	12,44	12,95	13,35	13,75	14,18	14,54	14,88
40 - < 45	11,00	10,46	10,64	11,27	11,77	12,26	12,64	13,01	13,42	13,76	14,08
45 - < 50	10,58	10,05	10,23	10,83	11,32	11,78	12,15	12,51	12,90	13,23	13,53
50 - < 55	10,28	9,78	9,95	10,53	11,00	11,46	11,81	12,17	12,54	12,87	13,16
55 - < 60	10,09	9,59	9,76	10,33	10,80	11,24	11,59	11,93	12,31	12,62	12,91
60 - < 70	9,92	9,43	9,60	10,16	10,61	11,05	11,39	11,73	12,10	12,41	12,69
70 - < 80	9,83	9,35	9,51	10,07	10,52	10,96	11,30	11,63	11,99	12,30	12,59
80 - < 90	9,84	9,35	9,52	10,08	10,53	10,97	11,30	11,64	12,00	12,31	12,59
90 - < 120	10,00	9,50	9,67	10,24	10,70	11,14	11,49	11,83	12,19	12,51	12,80
120 - 150	10,03	9,53	9,70	10,27	10,73	11,17	11,52	11,86	12,23	12,55	12,83

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

**) Quadratmetermieten unterhalb der vorgegebenen Grenzen dienen nur zu Orientierungszwecken und sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels. Zum Zeitpunkt der Datenerhebung lagen nicht ausreichend viele Beobachtungen von Mietwohnungen vor, welche eine statistisch valide Aussage zulassen.

Die **durchschnittliche Nettomiete¹** pro Quadratmeter über alle in Ludwigsburg erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro Quadratmeter, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Ludwigsburg zum Zeitpunkt der Datenerhebung **10,01 Euro pro Quadratmeter**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro Quadratmeter nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro Quadratmeter das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro Quadratmeter gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

2.

SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN JE NACH WOHNUNGSART, AUSSTATTUNG, BESCHAFFENHEIT UND WOHLNLAG

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch **Besonderheiten** bei der Art des Gebäudes beziehungsweise 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 oder der Vermieterin gestellt werden. Hat der Mieter oder die Mieterin einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter oder der Vermieterin 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- beziehungsweise 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	
	Zu-schlag	Ab-schlag	Zu-schlag	Ab-schlag
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung		6		
Wohnung wird überwiegend mit Holz-/Kohle-/Gas-/Öleinzelföfen beheizt beziehungsweise keine vom Vermieter oder der Vermieterin gestellte Heizung vorhanden		6		
kein Bodenbelag vom Vermieter oder der Vermieterin gestellt (nur Estrich) oder in den letzten 10 Jahren nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Teppich-Böden bei mehr als 50 Prozent der Wohnfläche vorhanden		4		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (zum Beispiel kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)		3		
weder Balkon, Loggia noch (Dach-)Terrasse vorhanden		3		
einfache Sanitärausstattung: Fußboden im Bad nicht gefliest/kein fliesengleiches Material oder kein Fenster beziehungsweise sonstige Lüftungsmöglichkeit (Anlage) oder keine zentrale Warmwasserversorgung in der Wohnung (zum Beispiel nur Kleinboiler)		4		
Erstinstallation (zum Beispiel Gas, Wasser) sind freiliegend sichtbar über Putz und wurden bei Gebäuden/Wohnungen mit Baujahr vor 1995 seit 2012 nicht modernisiert/saniert		3		
Wohnung liegt im Erdgeschoss bei Mehrfamilienhäusern (auch Hochparterre)		2		
Souterrain-Wohnung (= Untergeschoss)		3		
Punktsumme der Abschläge =				

Tabelle 2:

Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zu- schlag	Ab- schlag	Zu- schlag	Ab- schlag
Punktsumme der Abschläge von Seite 11 =				
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Einbauküche wird vom Vermieter oder der Vermieterin gestellt, mit mindestens fünf der nachfolgend aufgeführten Ausstattungskriterien (sortiert nach Häufigkeit): Kühlschrank (mit oder ohne Gefrierfach), Herd, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine, separater Gefrierschrank	9			
Pantryküche/Miniküche wird vom Vermieter oder der Vermieterin gestellt, mit mindestens zwei der nachfolgend aufgeführten Ausstattungskriterien (sortiert nach Häufigkeit): Kühlschrank (mit oder ohne Gefrierfach), Herd, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine, separater Gefrierschrank	5			
gehobene Sanitärausstattung: Standardausstattung ¹ plus drei der folgenden Ausstattungsmerkmale: bodengleiche Dusche, Fußbodenheizung, Handtuchwärmer, Fenster im Bad, separater WC-Raum vorhanden, großes Badezimmer: Badezimmer größer neun Quadratmeter mit Badewanne und Dusche	3			
Balkon oder Loggia mit mehr als fünf Quadratmetern Fläche vorhanden	2			
Aufzug in Gebäude mit maximal vier übereinander liegenden Etagen (= Erdgeschoss bis maximal dritter Stock) vorhanden	5			
überwiegend hochwertiger Fußboden (insbesondere Dielen, Parkett, Vinyl, Steinboden wie zum Beispiel Marmor)	3			
PKW-Stellplatz in Tiefgarage, Einzelgarage, Carport oder im Freien vorhanden, im Mietvertrag enthalten (unabhängig von einem eigenen Mietanteil) Hinweis: Der Zuschlag kann nur angesetzt werden, wenn der entsprechende Stellplatz auch tatsächlich vom Mieter oder der Mieterin in Anspruch genommen wird	2			
Durchgeführte oder fehlende Modernisierungsmaßnahmen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1995 (siehe Tabelle 2a, Seite 13)				
Teilmodernisierung Kategorie I (bis 3 Punktwerte in Tabelle 2a) ²	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 2012 (Gebäude entspricht Neubau zum Zeitpunkt der Sanierung)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr zwischen 1985 und 1994 und es wurden nach 2012 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 2012 keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (Gesamtpunktwert 0 in Tabelle 2a)		4		
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1960 und es wurden nach 2012 keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (Gesamtpunktwert 0 in Tabelle 2a)		7		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

¹ Badewanne oder Dusche, WC im Badezimmer, Boden gefliest (oder fliesengleiches Material), Wand im Nassbereich gefliest (oder fliesengleiches Material), mindestens sonstige Lüftungsmöglichkeiten (Anlage)

² Entspricht dem durchschnittlichen Modernisierungsstandard und ist durch den Wert der Basis-Nettomiete in Tabelle 1 in den entsprechenden Baujahresklassen vor 1995 schon abgedeckt

Tabelle 2:

Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zu- schlag	Ab- schlag	Zu- schlag	Ab- schlag
Punktsumme der Zu- und Abschläge von Seite 12 =				
Wohnlage³				
Es wird dringend empfohlen, für die Einstufung der Wohnlage den Online-Mietenberechner zu verwenden. Alternativ übernehmen Sie die Zu- und Abschläge aus dem Straßenverzeichnis (online oder einzusehen bei der Rathausinfo, Wilhelmstraße 11)				
Ludwigsburg Süd	5			
Ludwigsburg Eglosheim		4		
Entfernung zum Marktplatz Ludwigsburg oder Personenbahnhof Kornwestheim kleiner als 1500 Meter	4			
Entfernung zum Marktplatz Ludwigsburg oder Personenbahnhof Kornwestheim zwischen 1500 und 3500 Meter	0	0		
Entfernung zum Marktplatz Ludwigsburg oder Personenbahnhof Kornwestheim größer als 3500 Meter		6		
Straßenlärm im Tagesdurchschnitt mehr als 65 Dezibel		6		
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle größer als 300 Meter		6		
Sehr niedrige Bebauungsdichte ⁴		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

³ Distanzen als Luftlinie gemessen

⁴ Definition: weniger als 15 Prozent der „näheren“ Umgebung ist bebaut. Nähere Umgebung bedeutet hierbei umliegendes H3-Hexagon der Größe 15000 Quadratmeter



Tabelle 2a:

Punktesystem zur Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden mit Baujahr 1995, die nach 2012 durchgeführt worden sein müssen. Modernisierungen vor 2012 sind bereits in der Basismiettablette Tabelle 1 abgebildet

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Übertrag
Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenstern	1	
nachträgliche Dämmung Außenwand	1	
nachträgliche Dämmung Dach/oberste Geschossdecke	1	
nachträgliche Dämmung Kellerdecke	1	
Erneuerung aller Fußböden in der Wohnung	1	
Erneuerung aller Fußböden mit Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen (außer Badezimmer)	2	
Erneuerung aller Innen- und Wohnungstüren	1	
Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (inklusive Leitungsquerschnitt verstärkt)	1	
Grundriss maßgeblich verbessert	1	
Modernisierung Sanitärbereich (mindestens Fliesen, Bade- oder Duschwanne, Waschbecken)	1	
Modernisierung Sanitärbereich (mindestens Fliesen, Bade- oder Duschwanne, Waschbecken) mit Fußbodenheizung	2	
Außenanlagen überwiegend erneuert	1	
Erneuerung Wärmeerzeuger (zum Beispiel Heizkessel, Gastherme)	1	
Schaffung einer barrierefreien Ausstattung (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mindestens 80 Zentimeter breit)	1	
Modernisierung von Treppenhaus samt Eingangstür	1	
Sonstige Modernisierungsmaßnahme (Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mindestens 50 Prozent des Merkmals betrifft)	1	
Gesamtpunktwert Modernisierung =		

3.

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 in Euro pro Quadratmeter			Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	Punktsumme Abschläge		Ergebnis B
			-	=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro pro Quadratmeter	Ergebnis A	Ergebnis B		Ergebnis C
			x	: 100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter	Ergebnis A	Ergebnis C		Ergebnis D
			+ -	=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat in Euro	Ergebnis D	Wohnfläche		Ergebnis E
				=	

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- beziehungsweise 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 pro Quadratmeter um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (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 Quadratmeter (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) beziehungsweise 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 Quadratmeter (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. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisdifferenzen 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 ± 21 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 Mietpreiseinfluss 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, Reihenhaushaus
- » Besonderer Wohnungstyp: Dachgeschoss-Wohnung (mit schrägen Wänden), Maisonette/Galerie-Wohnung (Wohnung über zwei Etagen, mit interner Treppe), Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche beziehungsweise Kochnische)
- » Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus
- » überwiegende Heizungsversorgung oder Heizmittel: Elektrospeicher/Nachtspeicher, Nah-/Fernwärme, regenerative Energien (Wärmepumpe, Hackschnitzel, Pellets)
- » nicht alle Wohnräume, Küche oder Bad sind gleichmäßig beheizbar
- » zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (zum Beispiel Kachelofen, offener Kamin)

- » zweites Bad in der Wohnung
- » teilweise/überall/keine Rollläden/Fensterläden an den Fenstern
- » eigener Keller- oder Speicheranteil
- » Durchgangszimmer vorhanden (das heißt, ein weiterer Hauptwohnraum kann ausschließlich über dieses Durchgangszimmer begangen werden)
- » Wohnung mit alters-/behindertengerechter Ausstattung (Breittüren, bodengleiche Dusche, keine Stufen/Schwellen inklusive Wohnungszugang), außer bei Modernisierungen Tabelle 2a
- » hochwertige 3-Scheiben-, Wärme- oder Lärmschutzfenster, außer bei Modernisierungen Tabelle 2a, 2-Scheiben-Verbundglasfenster/Isolierglas (Standard), Kastenfenster/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster, Einscheibenverglasung
- » überwiegend Kachel- oder Fliesenboden beziehungsweise Laminatboden in der Wohnung
- » Garten vorhanden, unabhängig von der Nutzungsmöglichkeit (alleine oder gemeinschaftlich durch Mieter oder Mieterinnen)
- » gemeinschaftliche Einrichtungen wie Wäschetrockenraum, Waschküche, Fahrradraum
- » freie, nicht reservierte Parkplätze vom Vermieter oder der Vermieterin bereitgestellt, Parkplätze, welche aufgrund des Angebots des Vermieters zur Verfügung standen, aber nicht genutzt wurden, Elektroinfrastruktur für PKW-Stellplätze

Nachfolgende Distanzangaben entsprechend immer der Luftlinie

- » Adresse ist nicht weiter als 100 Meter von einem Gewerbegebiet entfernt
- » Adresse ist nicht weiter als 100 Meter von einem Industriegebiet entfernt
- » Adresse ist nicht weiter als 100 Meter von einer größeren Grünfläche entfernt
- » Distanz zum nächsten Spielplatz in Metern
- » Distanz zur nächsten Schule in Metern
- » Distanz zur nächsten Kindertagesstätte in Metern
- » Distanz zum nächsten Supermarkt in Metern
- » Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung in Metern
- » Bodenrichtwert in Euro
- » Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel, tagsüber
- » Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel, nachts

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 Quadratmeter	9,52 Euro pro Quadratmeter	
	Baujahr	1964		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	abwertende Merkmale	kein Balkon vorhanden überwiegend alter PVC-Boden Souterrain-Wohnung		3 4 3
	aufwertende Merkmale	Einbauküche gestellt mit fünf Ausstattungskriterien PKW-Stellplatz im Freien vorhanden, im Mietvertrag enthalten	9 2	
	Modernisierungsmaßnahmen	Teilmodernisierung Kategorie II (5 Punktwerte aus Tabelle 2a)	2	
	Wohnlage	Ludwigsburg Süd	5	
Punktsumme der Zuschläge beziehungsweise der Abschläge =			18	10

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis	
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr in Euro pro Quadratmeter			Ergebnis A	
					9,52	
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	Punktsumme Abschläge		Ergebnis B	
		18	-	10	=	+8
C	Umrechnung der Punkte- differenz der Zu-/Abschläge in Euro pro Quadratmeter	Ergebnis A		Ergebnis B		Ergebnis C
		9,52	X	+8	: 100 =	+0,76
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter	Ergebnis A		Ergebnis C		Ergebnis D
		9,52	+ -	+0,76	=	10,28
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat in Euro	Ergebnis D		Wohnfläche		Ergebnis E
		10,28	X	84	=	863,52

INFORMATION UND BERATUNG

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport

📍 Obere Marktstraße 1, 71634 Ludwigsburg
☎ 07141 910-2221
✉ mietspiegel@ludwigsburg.de
🌐 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



Beratung für ihre Mitglieder bieten:

DMB Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e. V.

📍 Asperger Straße 19, 71634 Ludwigsburg
☎ 07141 928071, Fax: 07141 920978
✉ info@mieterbund-ludwigsburg.de
🌐 www.mieterbund-ludwigsburg.de

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund Region Ludwigsburg e. V.

📍 Hospitalstraße 9, 71634 Ludwigsburg
☎ 07141 925899, Fax: 07141 925726
✉ info@hausundgrund-ludwigsburg.de
🌐 www.hausundgrund-ludwigsburg.de

Immobilienverband Deutschland IVD Süd e. V.

c/o Immobilien Rienhardt GmbH
📍 Körnerstraße 15, 71634 Ludwigsburg
☎ 07141 920856, Fax: 07141 903093
✉ info@immo-rienhardt.de
🌐 www.ivd-sued.net



Impressum

Herausgeberin/Satz/Druck: Stadt Ludwigsburg, Wilhelmstraße 11, 71638 Ludwigsburg

Inhalt: Fachbereich Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport

Bildrechte: Stadt Ludwigsburg und Dietmar Strauß Seite 6 und 19; Auflage: 150/07/2023

Gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung: EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbegebiet C 25, 93059 Regensburg, Telefon 0941 4636-124

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.

