



Qualifizierter Mietspiegel 2023 für Ludwigsburg

Agenda

1. Projektauftrag/Ziel des Projekts
2. Mietspiegelreform
3. Rücklaufstatistik
4. Durchschnittliche Mietwerte
5. Basistabelle
6. Zu-/Abschlagstabelle
7. Lage
8. Spannenregelung

Projektauftrag/Ziel des Projekts

Kooperationsprojekt:

Gemeinsame Mietspiegelerstellung von Ludwigsburg und Kornwestheim mit dem Ziel:

- Berechnung der „**ortsüblichen Vergleichsmiete**“ (§ 558 Abs. 2 BGB, MsRG, MSV)
- gezahlte, übliche Entgelte, die in einer Gemeinde in den letzten sechs Jahren für Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit** und **Lage** einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung vereinbart oder geänderten worden sind
- Rechtssicherheit im Umgang mit Mietpreisgestaltungen

Mietspiegelreform

- Erstellungspflicht Mietspiegel für Städte ≥ 50.000 Einwohner
- Auskunftspflicht Probanden
- Datenquellen: Einwohnermeldeliste, Wohnungsgeber, Grundsteuerdatei
- Konkretisierung wissenschaftlicher Grundsätze (MsV): z.B. objektive und exakte Lageverortung
- Neue Anerkennungserfordernisse

Rücklaufstatistik

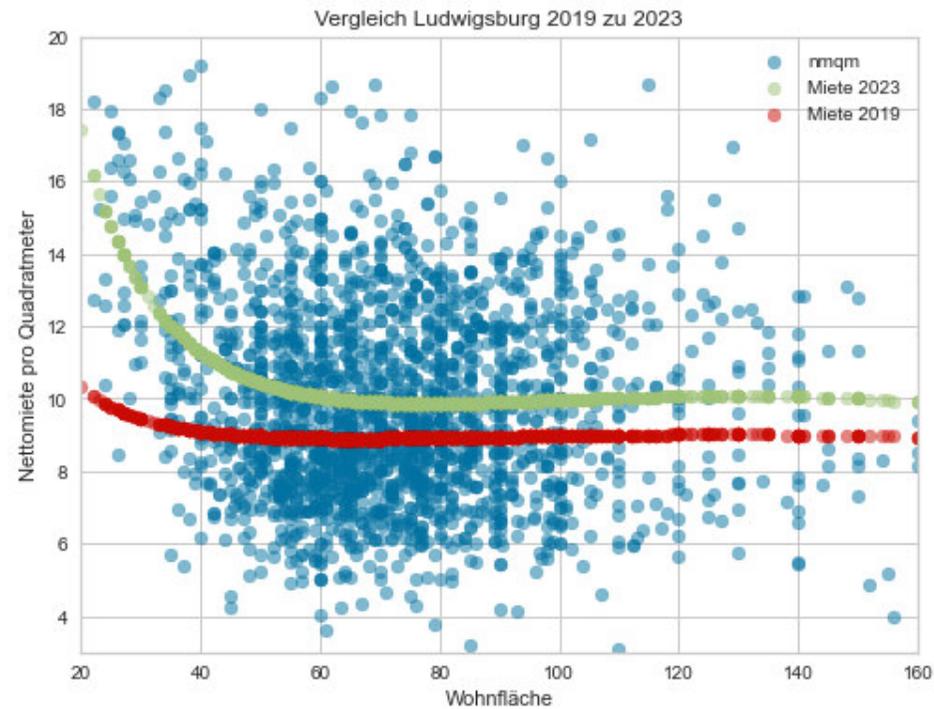
Kommune	# Befragungen	Quote Stichprogenausschöpfung gesamt	Rücklauf gesamt	Rücklauf gesamt papier	Rücklauf gesamt online	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen	Quote Stichprobenausschöpfung abzüglich aktiver Filterfragen	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen und "6-Jahres-Frist"	Quote Stichprobenausschöpfung abzüglich aktiver Filterfragen und "6-Jahres-Frist"
Ludwigsburg	4.000	82%	3.289	1.633	1.656	1.718	43%	1.354	34% (8% in 2019)
							plausibilisiert mit Wohnbau	1.341	Ludwigsburg

durchschnittliche Miete in **Ludwigsburg**: 10,01 (€/qm; arithm. Mittel); n=1.341 Beobachtungen

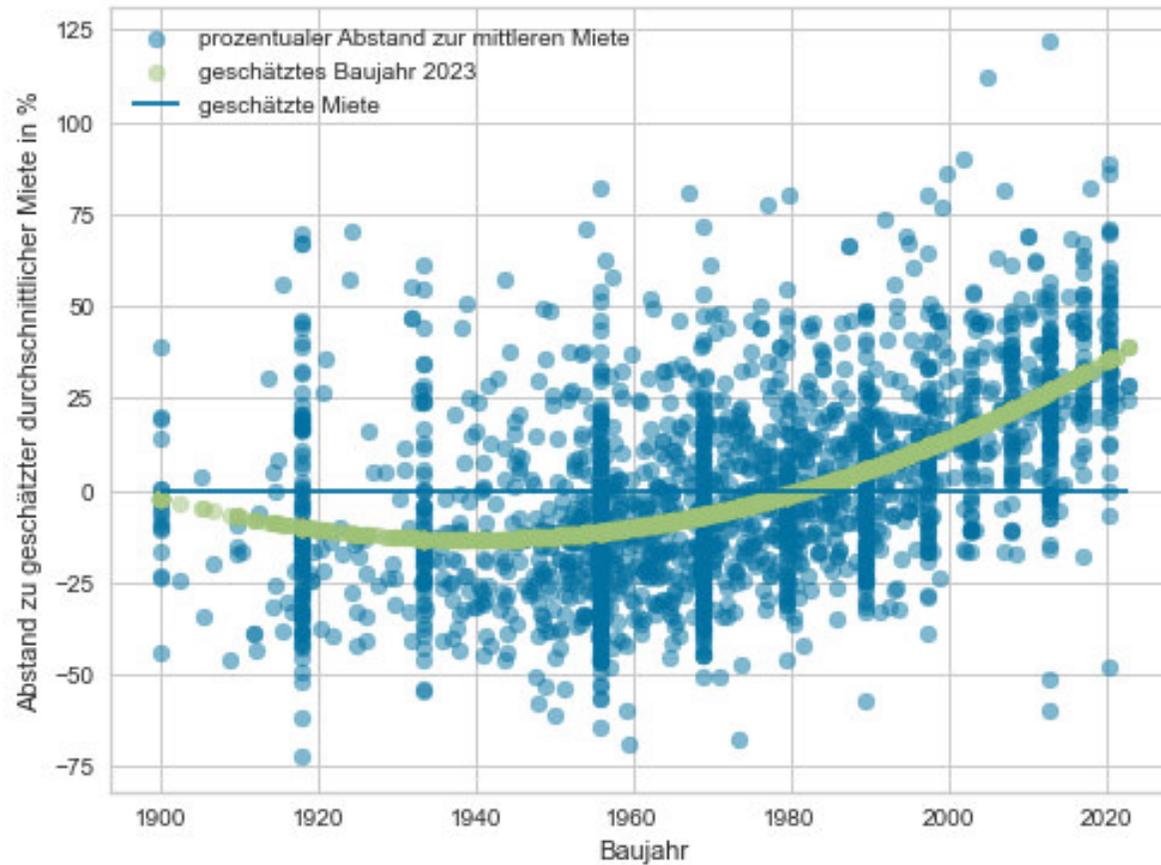
2019: 9,13 €/m² ; Steigerung im Durchschnitt um ca. 10%

Durchschnittswerte und Steigerungen berücksichtigen nicht die individuelle Wohnungssituation

Vergleich Nettomiete/Wohnfläche



Baujahr



Basistabelle - Ludwigsburg

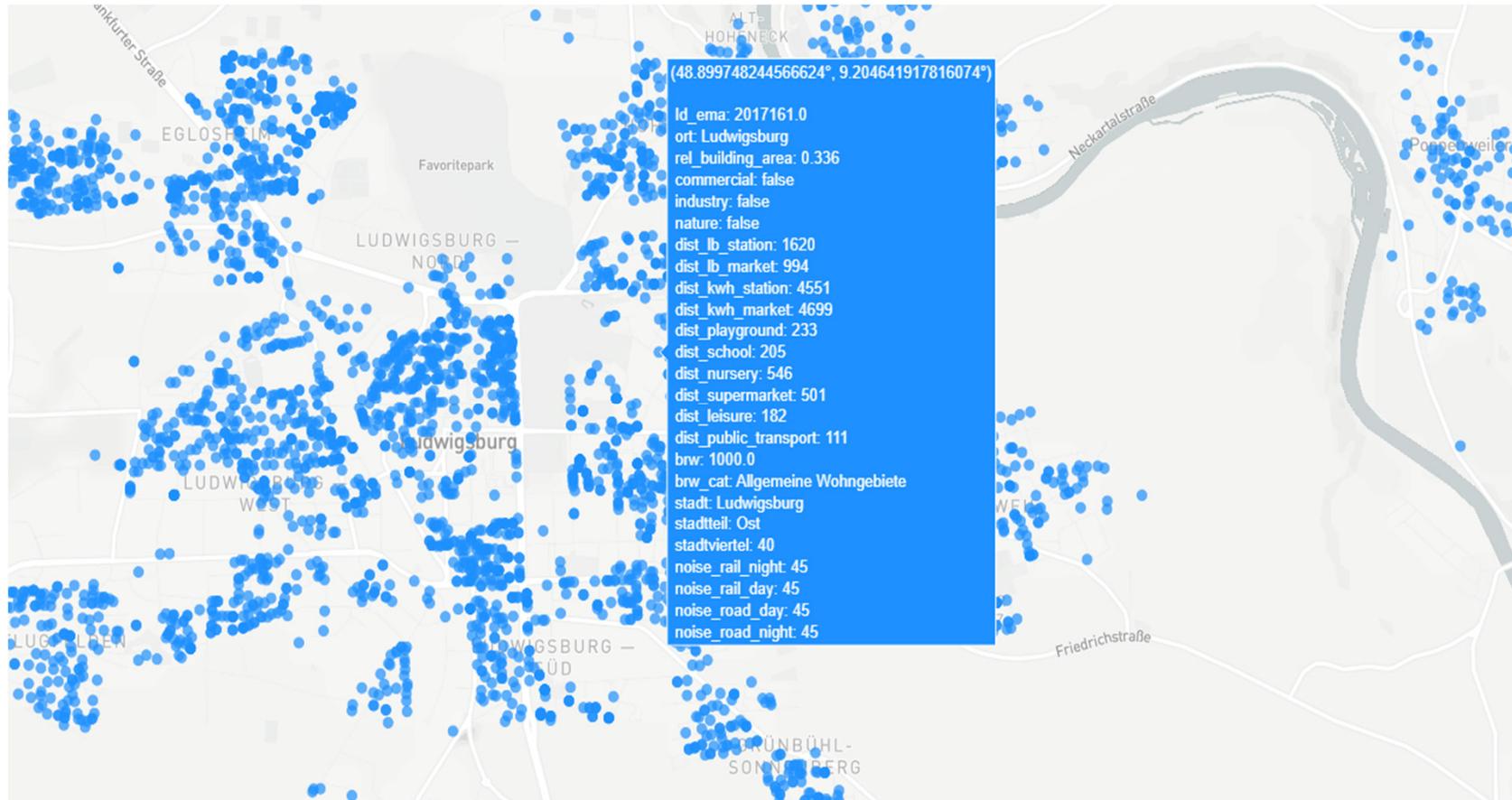
Wohnfläche	Baujahr										
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	2016 - 2018	ab 2019
25-<30	13,93	13,24	13,48	14,27	14,90	15,52	16,00	16,48	16,99	17,43	17,83
30-<35	12,54	11,92	12,13	12,85	13,42	13,98	14,41	14,84	15,30	15,69	16,05
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.

Zu-/Abschlagstabelle – Auszug

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
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 bzw. keine vom Vermieter gestellte Heizung vorhanden		6		
kein Bodenbelag vermierterseits gestellt (nur Estrich) oder in den letzten 10 Jahren nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Teppich-Böden bei mehr als 50 % der Wohnfläche vorhanden		4		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. 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 bzw. sonstige Lüftungsmöglichkeit (Anlage) oder keine zentrale Warmwasserversorgung in der Wohnung (z. B. nur Kleinboiler)		4		
Erstinstallation (z. B. Gas, Wasser) sind freiliegend sichtbar über Putz und wurden bei Gebäuden/Wohnungen mit Baujahr vor 1995 seit 2012 nicht modernisiert/saniert		3		

Thema Lage: Abbildung über GIS-Daten



Spanne ($\pm 21\%$)

1. Ausnutzung der Spanne **außergerichtlich** ohne Begründung,
2. im Prozessfall mit Begründung
3. Liste nicht ansetzbarer Merkmale

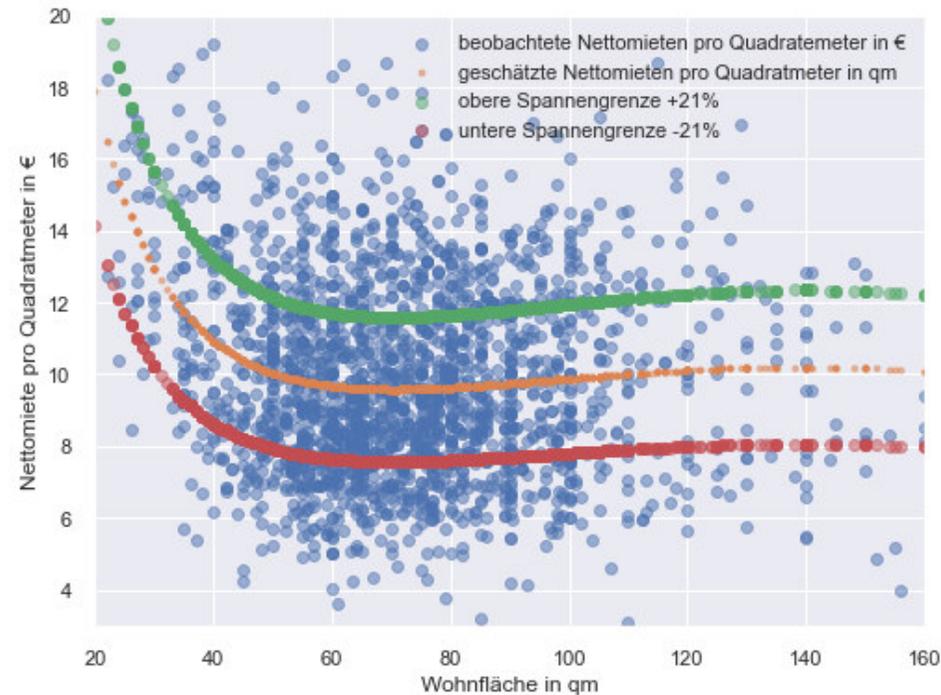


Abbildung: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne für die beteiligten Kommunen