

Mieten erreichen neues Rekordhoch

Ein neuer qualifizierter Mietspiegel für Ludwigsburg wurde erarbeitet und jetzt präsentiert. Er zeigt: Die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter steigen bei den Bestandsmieten deutlich an. Besonders teuer sind vor allem kleinere, neue Wohnungen.

VON STEPHANIE BAJORAT

Ludwigsburg ist ein teurer Wohnungsmarkt – das bestätigt der vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen erstellte neue Mietspiegel. Demzufolge beträgt die Steigerungsrate bei den Bestandsmieten in Ludwigsburg über zwei Jahre hinweg 8,3 Prozent. Im benachbarten Kornwestheim sind es im vergleichbaren Zeitraum 6,4 Prozent. Angesichts dieser Preissteigerung muss auch die Erste Bürgermeisterin Renate Schmetz tief durchatmen: „Menschlich kann ich das verstehen, denn Ludwigsburg ist eine tolle Stadt“, sagte sie im Sozialausschuss des Gemeinderats. Doch die ausgesprochen hohe Steigerungsrate ist auch für sie „nicht unbedingt nachvollziehbar“.

Für Dr. Eckart Bohn, Vorsitzender des Mieterbunds Ludwigsburg, ist „das Ergebnis mit vielen Fragezeichen verbunden“. Er hätte sich gewünscht, dass die Stadtverwaltung ein anderes Institut für die Erstellung des Mietspiegels beauftragt, sagte er in einer Pressekonferenz. Die extreme Steigerung in Ludwigsburg sei mit Blick auf andere Städte in der Region „nicht stimmig“. Frank Rebholz, Vorsitzender von Haus und Grund, kann sich auch nicht erklären, warum in Ludwigsburg wohnen so viel teurer ist als in anderen Städten.

Oliver Trinkaus (EMA) betonte, dass nach „anerkannten wissenschaftlichen Methoden“ gearbeitet worden sei. Neu bei den Befragungen für den Mietspiegel 2023: Es besteht inzwischen eine gesetzliche Auskunftspflicht. Auf die im November 2022 gestartete Befragung haben dann auch 82 Prozent geantwortet – ein sehr erfreulicher Rücklauf. Für die Aus-

Monatliche Basis-Nettomiete in Ludwigsburg (nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr)											
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.
 Quelle: Stadt Ludwigsburg, Tabelle: LKZ/Michael Wurster

wertung wurden am Ende 1354 Datensätze ausgewertet. Das Ergebnis: 10,01 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. 2021 waren es noch 9,24 Euro. Doch für Oliver Trinkaus ist dieser rechnerische Durchschnittswert wenig aussagekräftig: „Mit zehn Euro pro Quadratmeter schert man alles über einen Kamm“, mahnt er. „Jede Wohnung ist abhängig von Größe und Baujahr über die Tabelle bewertbar.“ Was ihm beim Blick auf diese besonders auffällt: „Kleinere Wohnungen sind teurer, das hat sich 2019 noch nicht so stark gezeigt.“ Erstmals sind Geodaten in die Bewertung der Wohnlage eingeflossen.

Arezo Shoaleh (Grüne) nannte die Zahlen alarmierend: „Teure Mieten können den sozialen Frieden stören.“ Johann Heer (FDP) nannte die Mietsteigerungen eine „Never-Ending-Story“ während Jürgen Müller (Linke) forderte, dass die

Wohnungsbau Ludwigsburg sich stärker in die Organisation von Wohnungsaustausch einbringe.

„Ich halte es für dringend notwendig, in diesen Markt einzugreifen“, sagte Hubertus von Stackelberg (SPD) und nannte Mannheim als Beispiel, wo die Stadt in großem Stil Wohnungen aufgekauft hat. Für Herrmann Dengel (FW) sind die Gesetze im Bauwesen die wahren Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt.

Claus-Dieter Meyer (CDU) sorgte sich wie alle um den bezahlbaren Wohnraum, auch mit Blick auf die Fachkräfte: „Wir dürfen die Gruppierungen, die wir in Corona-Zeiten als systemrelevant bezeichnet haben, nicht vergessen. Auch die wollen wir in unseren Wohngebieten haben.“ „Immer mehr Arbeitgeber wollen sich mit dem Thema Wohnraum beschäftigen“, berichtete Schmetz. Das Thema

Wohnen beschäftige auch die Wirtschaftsförderung der Stadt zunehmend. „Es gibt nicht das eine Instrument, das uns die Situation in Ludwigsburg retten wird“, bedauerte Renate Schmetz. Sie versprach aber, dass die Rathausspitze Ideen sammeln werde.

Gerade im Bereich der preisgünstigen Wohnungen wird der Bedarf steigen, gerade durch den steigenden Zuzug weiterer Flüchtlinge. Langfristig setze die Stadt auf günstige Holzbaumodule, sogenannte Cube-Häuser, die über die Wohnungsbau Ludwigsburg gebaut würden, sagte sie auf Nachfrage unserer Zeitung.

INFO: Der Mietspiegel 2023 wird zum 1. August im Internet veröffentlicht. Unter <https://online-mietspiegel.de/ludwigsburg/> gibt es dann auch einen Mietenberechner mit den aktuellen Zahlen.