



LUDWIGSBURG



Qualifizierter Mietspiegel 2017 Stadt Ludwigsburg

Gültig vom 1. August 2017 bis 31. Juli 2019





Qualifizierter Mietspiegel 2017 für Ludwigsburg

Gültig vom 1. August 2017 bis 31. Juli 2019

03 Vorwort

04 I. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2017

05 Funktion des Mietspiegels

06 Vergleichsmiete – Mieterhöhung

06 Nettomiete und Nebenkosten

07 II. Anwendung des Mietspiegels

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

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

12 Schritt 3:
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

13 III. Anwendungsbeispiel

14 Information und Beratung



Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die große Kreisstadt Ludwigsburg ist eine attraktive und beliebte Stadt. Aus vielen Regionen und anderen Ländern ziehen ständig mehr Menschen nach Ludwigsburg. In den Jahren 2010 bis 2016 ist unsere Bevölkerung um 7.249 Personen angestiegen. Dies hat massive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Die Immobilienpreise und die Mietpreise sind in den letzten Jahren nicht nur in der Stadt Ludwigsburg, sondern auch in der Region um Stuttgart überproportional gestiegen. Um die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrund und Wohnraum künftig angemessen zu befriedigen und den demografischen Wandel zu berücksichtigen, haben Gemeinderat und Stadtverwaltung beschlossen, auch in den nächsten Jahren neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Aktuell gibt es Planungen für den Stadtteil Grünbühl, das Gebiet Fuchshofstraße oder die ehemalige Jägerhofkaserne. Ein Schwerpunkt ist dabei auch der Bau neuer Sozialmietwohnungen. Wohnraum muss auch in Zukunft in Ludwigsburg verfügbar und bezahlbar bleiben.

Aufgrund der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist es unerlässlich, eine vertrauenswürdige Übersicht über die ortsübliche Miete zu haben. Mit der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels wird der Mietwohnungsmarkt transparent und trägt damit zum Rechtsfrieden bei. Der Mietspiegel gibt Mietern und Vermietern eine verlässliche Auskunft über die örtlichen Mieten und ist eine gute Grundlage und Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnung.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Unser Mietspiegel wurde 2015 nach dem anerkannten Verfahren der Regressionsanalyse erstellt. Die Fortschreibung erfolgte per Datenstichprobe. Auf der Basis der im Dezember 2016 und Januar 2017 durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung in Ludwigsburg (GMA) erhobenen Daten hat das EMA-Institut für empirische Marktanalysen die Fortschreibung des Mietspiegels wissenschaftlich erstellt. Mit dem Ergebnis, dass die durchschnittliche Preissteigerung bei der Nettomiete gegenüber dem Jahr 2015 bei 4,54 Prozent liegt. Somit erhöht sich der Preis pro Quadratmeter von 8,36 Euro auf 8,74 Euro im Jahr 2017. Dies ergibt eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von 2,3 Prozent.

Mein Dank gilt den Bürgerinnen und Bürgern, die sich als Mieter mit freiwilligen Angaben zu ihren Wohnungen an der Fortschreibung des Mietspiegels beteiligt haben. Dies trägt wesentlich dazu bei, den Mietspiegel auf eine verlässliche Grundlage zu stellen. Darüber hinaus möchte ich mich bei allen bedanken, die bei der Fortschreibung des Mietspiegels mitgewirkt haben: Dem EMA-Institut und der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 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 2017 eine echte Hilfe ist.

Werner Spec
Oberbürgermeister

I. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2017

Die Stadt Ludwigsburg hat in Kooperation mit der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage den bestehenden qualifizierten Mietspiegel im Jahr 2017 fortgeschrieben. Die Aktualisierung basiert auf 355 Datensätzen, die im Zeitraum Dezember 2016 bis Januar 2017 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich erhoben wurden. An der Fortschreibung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextperten 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.

Die repräsentative Datenerhebung wurde von der GMA und der Stadtverwaltung organisiert. Mit der Konzeption der Mietspiegelfortschreibung und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut beauftragt. Das dem Mietspiegel 2015 zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte Fortschreibung der Tabelle 1 (Seite 08) anhand einer Datenstichprobe. Auf die Anwendung eines überregionalen Index wurde aus Genauigkeitsgründen verzichtet.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von der Stadt am 5. Juli 2017 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. August 2017 in Kraft und gilt bis zum 31. Juli 2019.





Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die 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 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. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 150 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Sozialwohnungen, für die ein Berechtigungsschein notwendig ist
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosenheimen oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (zum Beispiel Betreuung und Verpflegung)

- möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist

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

- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken)
- Untermietverhältnisse
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal sechs Monate – vermietet ist (zum Beispiel Ferienwohnung)
- nicht abgeschlossener Wohnraum
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind



Vergleichsmiete - Mieterhöhung

Nach dem § 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 worden sind
und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht.

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

Der Vermieter muss 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 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 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.



Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten

gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden

Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden.

Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt 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/m² 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 im Rahmen einer

Gesamtsanierung des Gebäudes geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die **Baualterklasse** zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnraum eventuell in einen neueren Alterszustand versetzen, werden entweder über Zuschläge oder wegfallende Abschläge in der 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 ² *)	Baujahr							
	vor 1919	1919 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	ab 2011
	Euro/m ²							
25 -< 30	11,09	11,00	11,88	12,65	13,39	13,92	14,48	15,15
30 -< 35	10,16	10,07	10,89	11,61	12,30	12,78	13,31	13,94
35 -< 40	9,46	9,37	10,15	10,83	11,48	11,94	12,45	13,04
40 -< 45	8,91	8,82	9,57	10,22	10,85	11,29	11,77	12,34
45 -< 50	8,47	8,38	9,10	9,73	10,34	10,77	11,23	11,78
50 -< 55	8,17	8,09	8,79	9,41	10,00	10,41	10,87	11,40
55 -< 60	8,01	7,93	8,62	9,22	9,80	10,21	10,65	11,17
60 -< 70	7,83	7,75	8,42	9,01	9,57	9,97	10,41	10,92
70 -< 90	7,61	7,53	8,19	8,76	9,31	9,70	10,12	10,61
90 -< 120	7,49	7,41	8,06	8,62	9,16	9,54	9,96	10,45
120 -< 150	7,54	7,46	8,11	8,67	9,22	9,60	10,02	10,51

*) 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: 8,74 Euro/m²



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 Punktsomme 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
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung		15		
keine Gegensprechanlage mit Türöffner in einem Mehrfamilienhaus vorhanden		4		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder überwiegend in den letzten 10 Jahren nicht modernisierte PVC/Linoleum-Böden vorhanden		4		
Wohnung wird überwiegend mit Holz-/Kohle-/Gas-/Öleinzellöfen beheizt bzw. keine vom Vermieter gestellte Heizung vorhanden		4		
Erstinstallation (insb. Heizung, Wasser, Gas) in der Wohnung freiliegend sichtbar auf Putz		3		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)		2		
einfache Sanitärausstattung: Fußboden im Bad nicht gefliest oder keine Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Lüftungsanlage, Ventilator) oder keine zentrale Warmwasserversorgung in der Wohnung (z. B. nur Kleinboiler)		2		
überwiegend Einfachverglasung oder aufklappbare Doppelfenster		2		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
komplette Einbauküche wird gestellt, mit mind. 2 Einbauelektrogeräten, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken	6			
hochwertige Sanitärausstattung: Standardausstattung plus Boden/Wand im Nassbereich ganz gefliest, Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Ventilator, Lüftungsanlage) vorhanden, zusätzlich müssen 2 der folgenden 3 Ausstattungsmerkmale vorhanden sein: Fußbodenheizung im Bad, Handtuchwärmer-/Strukturheizkörper, zweite Toilette in der Wohnung	4			
Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	4			
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung), Doppelhaushälfte, Reihenhaus	3			
überwiegend hochwertiger Fußboden (insb. Dielen, Parkett)	2			
ausschließlich eigengenutzter, umzäunter Garten vorhanden in einem Mehrfamilienhaus	1			
fest zugewiesene(r) Garage/Stellplatz	1			
Modernisierungsmaßnahmen und energetische Beschaffenheit eines Gebäudes mit Baujahr vor 1995 (siehe auch Punktwerte in Tabelle 2a)				
Teilmodernisierung Kategorie I (1-3 Punktwerte)	1			
Teilmodernisierung Kategorie II (4-6 Punktwerte)	3			
Teilmodernisierung Kategorie III (7-10 Punktwerte)	5			
Teilmodernisierung Kategorie IV (mind. 11 Punktwerte)	7			
Vollsanierung eines Gebäudes (Gebäude entspricht Neubau zum Zeitpunkt der Sanierung) mit Baujahr vor 1980. Es können keine Zuschläge für Teilmodernisierung geltend gemacht werden	11			
Wohnlage				
die Wohnung liegt nahe gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet)		2		
die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung einer Haupt- oder Durchgangsverkehrsstraße (mittlere bis starke Verkehrsbelastung)		1		
der durchschnittliche Lärmpegel unabhängig vom Straßenverkehr (z. B. durch Industrie, Gewerbe) ist hoch		1		
hoher Erholungswert: mindestens 2 der folgenden 3 Merkmale müssen zutreffen: - im Umkreis von 100 m befindet sich hoher Grünbestand (Parkanlagen, alter Baumbestand) - die Wohnung grenzt unmittelbar an Erholungsflächen (z. B. Wald-, Wiesen- oder Parkflächen mit mindestens Fußballplatzgröße) - die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park mit keinem bzw. kaum Verkehr oder in Richtung Anliegerstraße bzw. Tempo-30-Straße (geringer Verkehr)		2		
zentrale Lage: mindestens 2 der folgenden 4 Merkmale müssen zutreffen: - Wohnung liegt maximal 1 km Fahrstrecke vom Rathaus entfernt - Einkaufsmöglichkeiten für speziellen Bedarf, nicht nur Lebensmittel, innerhalb 300 m (z. B. Einkaufszentrum) - öffentliche Freizeitmöglichkeiten (z. B. Schwimmbad, Stadion, Theater) innerhalb 300 m - nächste Kinderbetreuungseinrichtung (z. B. Kindergarten, Hort) innerhalb 300 m		3		
		Punktsumme der Zuschläge	→	<input type="text"/>
3.		Punktsumme der Abschläge	→	<input type="text"/>



Tabelle 2a:

Punktesystem zur Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und des energetischen Zustands von Gebäuden mit Baujahr vor 1995

Kriterien zur Ermittlung des Modernisierungs- und energetischen Beschaffenheitszustands in Tabelle 2:	Punktwert	Übertrag
Erneuerung aller Fußböden seit 2002 ¹⁾	1	<input type="checkbox"/>
Erneuerung aller Innentüren seit 2002 ¹⁾	1	<input type="checkbox"/>
zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt) seit 2002 ¹⁾	1	<input type="checkbox"/>
maßgebliche Verbesserung des Grundrisses seit 2002	1	<input type="checkbox"/>
Modernisierung des Sanitärbereichs (mind. Fliesen im Bad, Bade-/Duschwanne, Waschbecken, WC-Schüssel) seit 2002	1	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Außenanlagen seit 2002 ¹⁾	1	<input type="checkbox"/>
nachträgliche Dämmung der Außenwand ²⁾	zwischen 1996 und 2002	<input type="checkbox"/>
	nach 2002	<input type="checkbox"/>
nachträgliche Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke seit 1996 ²⁾	1	<input type="checkbox"/>
nachträgliche Dämmung der Kellerdecke seit 1996 ³⁾	1	<input type="checkbox"/>
Wärmeerzeuger (Heizkessel, Brenner, Gastherme) nach 2002 ausgetauscht	1	<input type="checkbox"/>
Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster	zwischen 1996 und 2002	<input type="checkbox"/>
	nach 2002	<input type="checkbox"/>
sonstige Modernisierungsmaßnahmen seit 2002 ⁴⁾	1	<input type="checkbox"/>
Punktesumme Modernisierung		<input type="checkbox"/>

¹⁾ Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mind. 50% des Merkmals betrifft.

²⁾ Voraussetzung sind mind. 16 cm Dämmdicke.

³⁾ Voraussetzung sind mind. 3 cm Dämmdicke.

⁴⁾ Z. B. Treppenhaus samt Wohnungseingangstür modernisiert. Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mind. 50% des Merkmals betrifft.

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	Ergebnis A <input type="text"/>
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme Zuschläge - Punktsumme Abschläge <input type="text"/> - <input type="text"/> =	Ergebnis B <input type="text"/>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A x Ergebnis B : 100 = <input type="text"/> x <input type="text"/> : 100 =	Ergebnis C <input type="text"/>
D	durchschnittl. monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A ± Ergebnis C = <input type="text"/> ± <input type="text"/> =	Ergebnis D <input type="text"/>
E	durchschnittl. ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D x 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 Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann wiederum negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete/m² und Monat (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. Dies liegt zum einen an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.



Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Ludwigsburg im Schnitt auf ± 17 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Grundsätzlich ist es üblich, sich bei der Festlegung der Miete für eine bestimmte Wohnung an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung im Mittel richtig getroffen wird. Weicht man von dem ermittelten ortsüblichen Durchschnittswert im Rahmen der Spannen nach oben oder unten ab, kann dies insbesondere anhand von nicht im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmalen begründet werden, allerdings maximal bis zur Hälfte der möglichen Spannenobergrenze/-untergrenze von ± 17 Prozent (also maximal $\pm 8,5$ Prozent). Weicht die Qualität bei einzelnen im Mietspiegel aufgeführten Zu-/Abschlagsmerkmalen stark vom Standard ab, kann dies ebenfalls im Spannbreitenbereich berücksichtigt werden, jedoch ebenfalls maximal bis zur Hälfte der möglichen Spannenobergrenze/-untergrenze von ± 17 Prozent (maximal $\pm 8,5$ Prozent).



III. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	7,53 Euro/m ²	
	Baujahr	1964		
Zuschlag Abschlag ↓ ↓				
Tabelle 2	abwertende Merkmale	Mehrfamilienhaus ohne Sprechanlage, überwiegend alter PVC-Boden		4 4
	aufwertende Merkmale	nutzbarer Garten vorhanden, komplette Einbauküche gestellt 1 Pkw-Stellplatz fest zugewiesen	1 6 1	
	Modernisierungsmaßnahmen und energetische Beschaffenheit	Teilmodernisierung Kategorie II (5 Punkte)	3	
	Wohnlage	Lage an einer Hauptstraße mit viel Verkehr und Lärm		1
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge →			11	9

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr	Ergebnis A 7,53
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme Zuschläge - Punktsumme Abschläge 11 - 9 =	Ergebnis B +2
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A x Ergebnis B 7,53 x +2 : 100 =	Ergebnis C +0,15
D	durchschnittl. monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A ± Ergebnis C 7,53 ± +0,15 =	Ergebnis D 7,68
E	durchschnittl. ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D x Wohnfläche 7,68 x 84 =	Ergebnis E 645



Information und Beratung

- **Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Bürgerschaftliches Engagement und Soziales**
Obere Marktstraße 1, 71634 Ludwigsburg
Telefon 07141 910-2221
E-Mail 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.

Für ihre Mitglieder:

- **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, 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, www.hausundgrund-ludwigsburg.de
- **Immobilienverband Deutschland IVD Süd e. V.**
Körnerstraße 15, 71634 Ludwigsburg
Telefon 07141 920856, Fax 07141 903093
E-Mail info@immo-rienhardt.de, www.ivd-sued.de

Impressum

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

Druck: Hausdruckerei Stadt Ludwigsburg, 200/07/2017

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

Datenerhebung: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg, Telefon 07141 9360-0

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.