



LUDWIGSBURG



Qualifizierter Mietspiegel 2013 Stadt Ludwigsburg

Gültig vom 01.03.2013 bis 28.02.2015

Schutzgebühr: 6,00 Euro





Punkten

durch **Mieterberatung**
mit Rechtsschutz

Hilfe bei Mietvertrag, Kündigung,
Nebenkostenabrechnung, Miet-
erhöhung und Heizproblemen

Rechtsberatungen

in Ludwigsburg,
Bietigheim-Bissingen,
Ditzingen, Kornwestheim
und Vaihingen/Enz

nach **Terminvereinbarung**

Neu: Mieterberatung für
kleine Gewerbebetriebe

info@mieterbund-ludwigsburg.de

Vorsitzender: Stadtrat Dr. Eckart Bohn

DMB
MIETER
BUND

für Stadt und Kreis
Ludwigsburg e.V.

Geschäftsstelle:

Mo-Do 9-16 Uhr

Fr 9-14 Uhr

Asperger Str. 19

71634 Ludwigsburg

Tel. 07141-928071



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Ludwigsburg

Guter Rat ist unser Markenzeichen

Wir helfen Ihnen bei Ihren „Haus-Aufgaben“

■ Hauseigentümer

Beratung und Service rund um Eigenheim und Grundstück,
damit die Freude an der Immobilie erhalten bleibt.

■ Vermieter

Wir helfen Ihnen, Ihre Investitionen in Immobilieneigentum
erfolgreich und ertragreich zu gestalten.

■ Wohnungseigentümer

Beratung und Service zum Wohnungseigentum,
damit Sie eine zukunftssichere Altersvorsorge haben.

■ Bau- und Kaufwillige

Beratung und Unterstützung für Bau- und Kaufinteressenten,
damit schon der Einstieg ins Eigentum reibungslos gelingt.



Haus & Grund[®]RechtsRat

Recht und Steuern

- Baurecht - Erbrecht - Immobiliensteuerrecht
- Wohnungseigentumsrecht - Nachbarrecht - Mietrecht
- Immobilienkaufrecht - Kommunale Abgaben



Haus & Grund[®]WirtschaftsRat

Finanzieren und Versichern

- Versicherungen - Wertermittlung - Werthaltigkeitsberatung
- Baufinanzierungs- und Fördermittelberatung - Solvenz-Check



Haus & Grund[®]BauRat

Bauen und Renovieren

- Bautechnik - Bauphysik - Baubegleitung



Haus & Grund[®]HausRat

Technik und Energie

- Verwaltungsmanagement - Energieberatung
- Instandsetzungs- u. Sanierungsberatung

Geschäftsstelle: Hospitalstraße 9 · 71634 Ludwigsburg · Mo. - Do. 9.00 - 17.00 Uhr · Vorsitzende: Stadträtin Helga Schneller
Tel.: 07141/925899 · Fax: 07141/925726 · E-Mail: info@hausundgrund-ludwigsburg.de · www.hausundgrund-ludwigsburg.de



Qualifizierter Mietspiegel 2013 für Ludwigsburg

Gültig vom 01.03.2013 bis 28.02.2015

05 Vorwort

06 I. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2013

07 Funktion des Mietspiegels

08 Vergleichsmiete - Mieterhöhung

08 Nettomiete und Nebenkosten

09 II. Anwendung des Mietspiegels

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

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

13 Schritt 3:
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

14 III. Anwendungsbeispiel

15 Information und Beratung



LUDWIGSBURG

Fonds Jugend, Bildung, Zukunft

Fördern auch Sie den Bildungserfolg unserer Kinder.



Spendenkonto: Volksbank Ludwigsburg
Konto 480974004 (BLZ 60490150)

www.ludwigsburg.de



BLÜHENDES BAROCK
LUDWIGSBURG



Herzlich willkommen im Blühenden Barock Ludwigsburg!

Fantastische Parkanlagen, exotische Blütenpracht und märchenhaftes Flair – auf über 30 Hektar entführt Sie Deutschlands schönste und größte Gartenschau auf eine Reise in eine andere Welt.

Blühendes Barock Ludwigsburg

Mömpelgardstraße 28 · 71640 Ludwigsburg
Tel. 07141/9 75 65-0 · Fax 07141/9 75 65-33
info@blueba.de · www.blueba.de



Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die große Kreisstadt Ludwigsburg wird immer beliebter. Aus den umliegenden Regionen und auch aus strukturschwächeren Gebieten ziehen stetig mehr Menschen in unsere attraktive Stadt. Als logische Folge dieser Entwicklung ist der Ludwigsburger Wohnungsmarkt in Bewegung und wächst ständig weiter. Die Aufsiedlung der Neubaugebiete Hartenecker Höhe zwischen Schlösslesfeld und Oßweil sowie Am Wasserfall in Pflugfelden wird in naher Zukunft abgeschlossen sein. Im Jahr 2013 werden noch 350 Wohneinheiten in Ludwigsburg gebaut werden können. Um die Nachfrage nach Baugrund und Wohnraum auch künftig angemessen zu befriedigen und den demographischen Wandel zu berücksichtigen, werden Stadtverwaltung und Gemeinderat das weitere Vorgehen in der Baulandentwicklung abstimmen.

Der Stadt Ludwigsburg ist es wichtig, dass für alle Einwohnerinnen und Einwohner ein angemessenes und bezahlbares Angebot an Wohnraum vorhanden ist. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das allen Bürgerinnen und Bürgern in geeigneter Form zur Verfügung stehen muss. Es ist mir als Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg ein großes Anliegen, dass die Menschen sich in unserer Stadt wohlfühlen. Ein entscheidender Punkt ist die richtige Wohnung.

Nicht immer sind sich Mieter und Vermieter einig, was eine Wohnung kosten darf. Mit dem Mietspiegel trägt die Stadt Ludwigsburg dazu bei, den Mietwohnungsmarkt transparent zu machen und zur Sicherheit des Rechtsfriedens beizutragen. 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.

Wir haben den aktuellen qualifizierten Mietspiegel nach dem anerkannten Verfahren der Regressionsanalyse erstellt. Ein qualifizierter Mietspiegel darf nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Dafür gibt es zwei Wege: Daten per Stichprobe zu erheben oder den Verbraucherindex zu aktualisieren. Die Stadt Ludwigsburg hat sich für das etwas aufwändigere, dafür aber deutlich präzisere Verfahren einer Stichprobe entschieden. Auf der Basis der im November und Dezember 2012 durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung in Ludwigsburg (GMA) erhobenen Daten hat das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, das bereits den Mietspiegel 2011 erstellt hat, diese ausgewertet und den Mietspiegel wissenschaftlich fortgeschrieben. Als Ergebnis lässt sich festhalten: Die durchschnittliche Preissteigerung bei der Nettomiete gegenüber dem Jahr 2011 liegt bei 1,4 Prozent. Somit klettert der Preis pro Quadratmeter von 7,75 Euro auf 7,86 Euro im Jahr 2013. Dies ergibt eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von 0,7 Prozent. In einzelnen Wohnflächenklassen liegen die Steigerungsraten zwischen 0,2 und 2,2 Prozent.

Mein besonderer Dank gilt heute Ihnen, liebe Bürgerinnen und Bürger. Sie haben als Mieterin oder Mieter mit freiwilligen Angaben zu Ihren Wohnungen unsere Arbeit unterstützt. Dies hat ganz wesentlich dazu beigetragen, den Mietspiegel auf verlässlicher Grundlage fortzuschreiben. Darüber hinaus möchte ich mich bei allen bedanken, die bei der Erstellung mitgewirkt haben. Neben dem EMA-Institut darf ich ausdrücklich den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Haus&Grund Ludwigsburg sowie den DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg hervorheben, ebenso die Sachverständigen des Immobilienverbands Deutschland-IVD-Süd, die konstruktiv und engagiert am Mietspiegel 2013 mitgearbeitet haben.

Ich hoffe, dass der aktuelle Mietspiegel 2013 wie seine Vorgänger Ihnen bei der positiven Gestaltung Ihrer Mietverhältnisse behilflich ist.

Werner Spec
Oberbürgermeister

I. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2013

Die Stadt Ludwigsburg hat in Kooperation mit der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Singing, auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage den bestehenden qualifizierten Mietspiegel im Jahr 2013 fortgeschrieben. Die Aktualisierung basiert auf 350 Datensätzen, die im Zeitraum Oktober bis Anfang Dezember 2012 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten telefonisch erhoben wurden. An der Fortschreibung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

1. DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.
2. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Haus&Grund Ludwigsburg e.V.
3. Immobilienverband Deutschland-IVD Süd e.V.

Die repräsentative Datenerhebung wurde von der GMA organisiert. Mit der Konzeption der Mietspiegelfortschreibung und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut beauftragt. Das dem Mietspiegel 2011 zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte Fortschreibung der Tabelle 1 anhand einer geringen Datenstichprobe. Auf die Anwendung eines überregionalen Index wurde aus Genauigkeitsgründen verzichtet.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von der Gemeinde am 26.02.2013 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt bzw. beschlossen. Er tritt am 01.03.2013 in Kraft und gilt bis zum 28.02.2015.



LUDWIGSBURG

STADTTEIL EGLOSHEIM: Ein Ort zum Leben!

BAUGRUNDSTÜCKE IM BAUGEBIET TAMMER STRASSE

Alles direkt vor der Haustür:

- Einkaufen im Hirschbergzentrum
- Kindergärten und Schulen
- Vielfältige Sportmöglichkeiten
- Betreutes Wohnen

Ansprechpartner:
Fachbereich Liegenschaften

Telefon:
(0 71 41) 9 10-22 80

E-Mail:
liegenschaften@ludwigsburg.de



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). 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 20 und 150 Quadratmetern. 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 (z.B. 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 (z.B. Ferienwohnung);
- nicht abgeschlossener Wohnraum;
- Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist.



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 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 gestiegener 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 Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum im Rahmen einer Gesamtsa-

nierung des Gebäudes geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die **Baualtersklasse** 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. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
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 - 2012
20 - < 25	11,15	10,80	11,14	11,46	11,77	11,99	12,36
25 - < 30	9,99	9,67	9,98	10,27	10,55	10,75	11,07
30 - < 35	9,27	8,98	9,26	9,53	9,79	9,97	10,27
35 - < 40	8,76	8,48	8,75	9,00	9,25	9,42	9,71
40 - < 45	8,30	8,04	8,29	8,53	8,76	8,93	9,20
45 - < 50	7,98	7,73	7,98	8,20	8,43	8,59	8,85
50 - < 55	7,76	7,52	7,76	7,98	8,20	8,35	8,60
55 - < 60	7,61	7,37	7,61	7,82	8,04	8,19	8,44
60 - < 70	7,47	7,24	7,47	7,68	7,89	8,04	8,28
70 - < 90	7,36	7,15	7,38	7,58	7,79	7,93	8,17
90 - < 120	7,34	7,10	7,34	7,55	7,77	7,92	8,17
120 - < 150	7,27	7,02	7,27	7,49	7,72	7,88	8,13

*) 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 im Oktober 2012: 7,86 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 Punktsumme der Zu- bzw. der 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 Zuschlag Abschlag			
Stark abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums (mindestens 4 Punkte Abschlag)			
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung	9		
Fußboden im Badezimmer nicht gefliest	9		
keine Gegensprechanlage mit Türöffner in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	8		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich)	4		
Wohnung wird überwiegend mit Holz-/Kohle-/Gas-/Ölheizkörpern beheizt bzw. keine vom Vermieter gestellte Heizung vorhanden	4		
Stark aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums (mindestens 4 Punkte Zuschlag)			
hochwertige Sanitärausstattung: Standardausstattung plus Boden/Wand im Nassbereich ganz gefliest, Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Ventilator, Lüftungsanlage) vorhanden, zusätzlich müssen 2 der folgenden 3 Ausstattungsmerkmale vorhanden sein: 2 Waschbecken, Handtuchwärmer/Strukturheizkörper, Badewanne und separate Einzelduschkabine	7		
durch Mieter nutzbarer, umzäunter Garten in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	5		
Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	5		
komplette Einbauküche wird gestellt, mit mind. 2 Einbauelektrogeräten, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken	4		
sehr geringer Heizenergieverbrauch (mind. KfW-60-Haus, gute Dämmung, Niedrigenergiehaus), gilt für sanierte und neu errichtete Wohnungen	4		
Leicht abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums (höchstens 3 Punkte Abschlag)			
Elektrospeicheröfen als Grundheizungsausstattung	3		
überwiegend in den letzten 10 Jahren nicht modernisierte PVC/Linoleum-Böden vorhanden	3		
keine zeitgemäße Elektroinstallation, (z.B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)	2		
Mansardenwohnung in einem Mehrfamilienhaus (schräge Wände)	2		
überwiegend Einfachverglasung oder aufklappbare Doppelfenster	2		
kein Wäscheraum/keine Waschküche mit Trocknungsmöglichkeit vorhanden	2		
Leicht aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums (höchstens 3 Punkte Zuschlag)			
überwiegend hochwertiger Fußboden	3		
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung), Doppelhaushälfte, Reihenhaus	2		
fest zugewiesene(r) Garage/Stellplatz oder freie, nicht reservierte Parkplätze in Gemeinschaftseigentum vorhanden	2		
Wohnlage			
die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung einer Haupt- oder Durchgangsverkehrsstraße (mittlere bis starke Verkehrsbelastung)	1		
hoher durchschnittlicher Lärmpegel unabhängig vom Straßenverkehr (z.B. durch Industrie, Gewerbe)	1		
die Bebauung ist geschlossen bis sehr dicht, und gleichzeitig sind die Räume überwiegend dunkel, schlecht belichtet (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich)	1		
hoher Erholungswert: Mindestens 2 der folgenden 3 Merkmale müssen zutreffen: - im Umkreis von 100 m hoher Grünbestand (Parkanlagen, alter Baumbestand) - die Bebauung ist offen (z.B. Ein-/Zweifamilienhäuser) - die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park mit keinem oder kaum Verkehr	4		
zentrale Lage: Mindestens 2 der folgenden 3 Merkmale müssen zutreffen: - Wohnung liegt in Bereich mit hohem Anteil an Dienstleistungsgewerbe (Büros, Geschäften) - Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf innerhalb von 300 m - öffentliche Freizeitmöglichkeiten (z.B. Schwimmbad, Stadion, Theater) innerhalb 300 m	3		
die Haupträume d. Wohnung liegen in Richtung Anliegerstraße, Tempo-30-Straße (geringer Verkehr)	1		
Punktsomme der Zuschläge		→	
Punktsomme der Abschläge		→	



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 =	Ergebnis B <input type="text"/>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² Ergebnis A x Ergebnis B : 100 =	Ergebnis C <input type="text"/>
D	durchschnittl. monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²) Ergebnis A ± Ergebnis C =	Ergebnis D <input type="text"/>
E	durchschnittl. ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro) Ergebnis D x Wohnfläche =	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 mit bestimmen.

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 15 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Weicht man von dem ermittelten Durchschnittswert im Rahmen der Spannenbehandlung nach oben ab, sollte aber mindestens die Hälfte dieser Abweichung anhand von nicht im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmalen begründet werden.

III. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	7,15 Euro m ²	
	Baujahr	1964		
Zuschlag Abschlag ↓ ↓				
Tabelle 2	Stark abwertende Merkmale	Mehrfamilienhaus ohne Sprechanlage		8
	Stark aufwertende Merkmale	Nutzbarer Garten vorhanden, komplette Einbauküche gestellt	5 4	
	Leicht abwertende Merkmale	Überwiegend PVC-Boden Mansardenwohnung		3 2
	Leicht aufwertende Merkmale	1 Pkw-Stellplatz fest zugewiesen	2	
	Wohnlage	Lage an einer Hauptstraße mit viel Verkehr und Lärm		1
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			11	14

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs	Ergebnis
A	aus Tabelle 1: Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr	Ergebnis A 7,15
B	aus Tabelle 2: Punktsumme Zuschläge - Punktsumme Abschläge =	Ergebnis B -3
C	Umrechnung der Punktdifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² Ergebnis A x Ergebnis B : 100 =	Ergebnis C -0,21
D	durchschnittl. monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²) Ergebnis A ± Ergebnis C =	Ergebnis D 6,94
E	durchschnittl. ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro) Ergebnis D x Wohnfläche =	Ergebnis E 583



Information und Beratung

- **Stadtverwaltung Ludwigsburg, Fachbereich Bürgerdienste**

Obere Marktstraße 1, 71634 Ludwigsburg
Telefon (0 71 41) 9 10-22 21
Internet: 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 (0 71 41) 92 80 71, Fax (0 71 41) 92 09 78
info@mieterbund-ludwigsburg.de, www.mieterbund-ludwigsburg.de

- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Haus&Grund Ludwigsburg e.V.**

Hospitalstraße 9, 71634 Ludwigsburg
Telefon (0 71 41) 92 58 99, Fax (0 71 41) 92 57 26
info@hausundgrund-ludwigsburg.de, www.hausundgrund-ludwigsburg.de

- **Immobilienverband Deutschland IVD-Süd e.V.**

Karlstraße 6, 71638 Ludwigsburg
Telefon (0 71 41) 92 08 56, Fax (0 71 41) 90 30 93
info@immo-rienhardt.de, www.ivd-sued.de

Impressum

Herausgeberin: Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Bürgerdienste, Wilhelmstraße 11, 71638 Ludwigsburg

Telefon (0 71 41) 9 10-22 21

Konzeption, Datenanalyse und Auswertung: EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing, Telefon (09 41) 38 07 00

Datenerhebung: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg, Telefon (0 71 41) 93 60-0

Satz und Gestaltung: atelierfünfdrei | Barbara Lang, www.rabarbara.de, Telefon (09 41) 20 05 76 24

Druck: KARTENHAUS KOLLEKTIV Grafische Dienste GmbH, Auerbacher Straße 12, 93057 Regensburg, www.kartenhauskollektiv.de, Telefon (09 41) 2 08 22-0

Auflage: 1000/03/2013

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Ludwigsburg. 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.

FAVORITSTROM*klima*

Mit FAVORITSTROM*klima* in die Zukunft investieren! Weitere Infos unter Telefon 07141 910-2755, www.swlb.de Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH

SWLB

 **LUDWIGSBURG**

 **Neckarterrasse**
Aussichtsreich Wohnen



- familiengerechte Wohnformen
- nachhaltige Energieversorgung
- stadtrandnahe Natur-Wohnlage
- attraktive Infrastruktur



Ansprechpartner
Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Liegenschaften,
Telefon: (0 71 41) 9 10-22 80, E-Mail: liegenschaften@ludwigsburg.de