

Dokumentation einfache Mietspiegel im Raum Ludwigsburg 2024

Verfasst durch: Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Im Rahmen des Projekts wurden Mietspiegel für folgende Kommunen im Landkreis Ludwigsburg neu aufgestellt:

- Affalterbach
- Asperg
- Benningen
- Besigheim
- Bietigheim-Bissingen
- Bönnigheim
- Ditzingen
- Eberdingen
- Erdmannhausen
- Erligheim
- Freiberg
- Gemrigheim
- Gerlingen
- Großbottwar
- Hemmingen
- Ingersheim
- Korntal-Münchingen
- Marbach
- Markgröningen
- Möglingen
- Mundelsheim
- Murr
- Oberriexingen
- Oberstenfeld
- Pleidelsheim
- Remseck
- Schwieberdingen
- Sersheim
- Steinheim
- Tamm
- Vaihingen

Das Projekt wurde begleitet und organisiert vom

- DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.,
- Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus&Grund Region Ludwigsburg e.V.

Mit der Datenauswertung, -aufbereitung und Aufstellung der Mietspiegel / Bereitstellung der Informationen zum ortsüblichen Vergleichsmietniveau war Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar beauftragt.

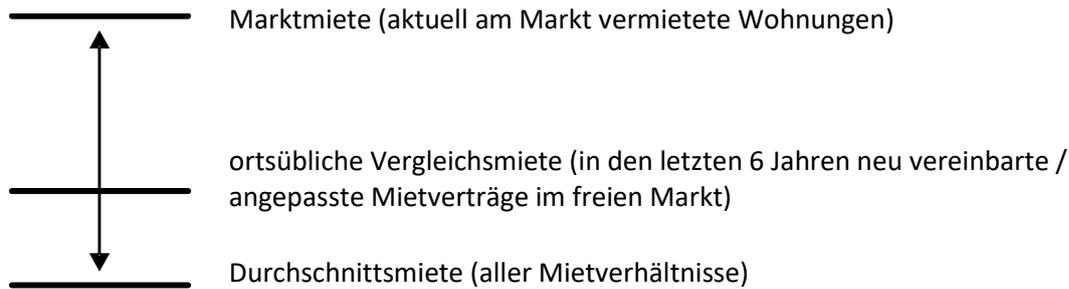
Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei den veröffentlichten Mietspiegeln handelt es sich um „einfache“ Mietspiegel (nach § 558c Abs. 1 BGB).

Anders als bei „qualifizierten“ Mietspiegeln erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines „einfachen“ Mietspiegels in der Regel keine eigene spezielle Datenerhebung.

Bei qualifizierten Mietspiegeln dient die Befragung dazu, die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) aus den erhobenen Daten abzuleiten. Die OVM ist das Mietpreisniveau von Wohnungen, die dem freien Markt zugehörig sind und bei denen die Netto-Kaltmiete (Kaltmiete ohne alle Betriebs- und Nebenkosten) in den zurückliegenden 6 Jahren entweder neu vereinbart oder angepasst wurde.

Die OVM liegt damit zwischen dem durchschnittlichen Mietniveau aller Mietverhältnisse im freien Markt und dem Marktniveau für aktuell im freien Markt vermietete Wohnungen:



Anlehnung im Preisniveau an den qualifizierten Mietspiegel Ludwigsburg

Eine eigens für einen Mietspiegel erfolgende Datenerhebung ist mit Blick auf die Kosten je Anwendungsfall vorwiegend für größere Städte sinnvoll.

Deshalb bietet es sich für kleinere Kommunen an, sich mit einem einfachen Mietspiegel an das Mietniveau aus qualifizierten Mietspiegeln der Umgebung anzulehnen. Die dazu nötigen preislichen Anpassungen erfolgen unter Einbindung der Experten / Expertinnen der Interessensvertreter der Mieter- und Vermieterseite.

Im Rahmen des Mietspiegelprojekts wurde das Mietspiegelpreisniveau unter Anlehnung an den zu Aufstellungszeitpunkt gültigen qualifizierten Mietspiegel von Ludwigsburg bestimmt.

Verwendete Daten und Rechenschritte

Die Preisabstandsmessung zwischen Ludwigsburg und den Kommunen im Projekt erfolgte auf Basis von Daten aus einem Vermietungs-Onlineportal, wobei Miet-Wohnungsanzeigen aus den Jahren 2012 bis 2023 bezogen wurden (80152 auswertbare Datensätze).

In den Anzeigedaten wurden in den Auswertungen die Merkmale, „Datum der Herausnahme einer Wohnungsanzeige“, die „Wohnfläche“ und das „Baujahr“ genutzt. Mithilfe einer Regressionsrechnung wurden anschließend diese Fragen beantwortet:

- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede von Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen den einzelnen Kommunen und Ludwigsburg? (überörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen Teilorten / Gebieten innerhalb der gleichen Kommune? (innerörtliche Preisunterschiede)

Diese Preisunterschiede werden relativ ermittelt, also als prozentuale Preisunterschiede. Deshalb spielt das absolute Mietniveau in den Wohnungsanzeigen für die aus der Analyse abgeleiteten Erkenntnisse keine Rolle.

Die zentrale Annahme bei der preislichen Anlehnung eines einfachen an einen qualifizierten Mietspiegel ist, dass sich aus den in der Marktmiete zeigenden (relativen) Preisunterschiede zwischen zwei Vergleichsräumen in einer längerfristigen Betrachtungsweise zuverlässig auf vergleichbare Preisunterschiede bei der ortsüblichen Vergleichsmiete schließen lässt.

Die Rechenschritte waren:

- **Datenbereinigung:** Entfernung von Dubletten aus den Datensätzen. Dubletten entstehen durch zeitgleich und in kurzem Zeitabstand voneinander geschalteten Anzeigen für die identische Wohnung. Auch werden vor der Auswertung sogenannte Ausreißerwerte aus der Rechnung genommen (offensichtliche Datenfehler oder im Kontext unplausibel hohe oder niedrige Mieten)
- **Ermittlung zwischenörtlicher Preisabstände:** Dazu diente ein Regressionsmodell mit den erklärenden Variablen Wohnfläche, Baujahr und Anzeigedatum und der zu erklärenden Variablen Quadratmetermiete. Mithilfe dieses Modells können Preisunterschiede zwischen Kommunen ermittelt werden, wobei sich auf diesem Rechenweg Unterschiede in der Wohnflächen- und Baujahrsstruktur von Kommunen nicht auf den ermittelten Preisunterschied zwischen ihnen auswirken können.
- **Ermittlung innerörtlicher Preisabstände.** In Remseck erfolgte die Ermittlung der innerörtlichen Preisunterschiede auf Basis der vom zuständigen Gutachterausschuss abgegrenzten Bodenrichtwertgebiete von Remseck. Dazu wurden in einem ersten Schritt Bodenrichtwertgebiete im Stadtgebiet zusammengefasst, bei denen die Beteiligungsrunde davon ausging, dass sie ein ähnliches Mietniveau / eine ähnliche Wohnlagenqualität aufweisen dürften. Diese Zusammenfassung ist nötig, um ausreichend viele Fälle für statistische Auswertungen in diesen nun etwas größer abgegrenzten Gebieten zu erhalten. Abschließend wurden alle Gebiete zu Mietspiegelzonen entsprechend eines vergleichbar hohen Mietniveaus zusammengefasst. Für die anderen Kommunen im Projekt erfolgte bei Bedarf eine Unterscheidung im Preisniveau zwischen den Teilorten der jeweiligen Gemeinde.
- **Aufstellung der Basismiettable (von Wohnfläche und Baujahr abhängiges Grundmietniveau).** Das Preisniveau in der Basismiettable in den Mietspiegeln / Mietpreisübersichten ist an das des Mietspiegels Ludwigsburg angelehnt, wobei die Daten aus den Mietanzeigen zur Justierung des Preisniveaus (z.B. durch einen Preisabschlag) genutzt wurden.

Aus der folgenden Tabelle geht das ermittelte Preisniveau (als Preisabstand zu Ludwigsburg) hervor. Teilweise wurden Ortsteile in der Auswertung zusammengefasst, weil entweder die Preisunterschiede für eine Differenzierung im Mietspiegel zu niedrig waren oder aber die Ortsteile zu geringe Fallzahlen für eine eigenständige Auswertung aufwiesen (weniger als 20 auswertbare Fälle).

Gemeinde / Stadt	Ortsteil / Zone	Preisabstand zu Ludwigsburg	Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung
Affalterbach	insgesamt	-15,5%	
Asperg	insgesamt	-2,5%	
Benningen	insgesamt	-9,5%	
Besigheim	insgesamt	-13,6%	
	Besigheim	-13,0%	
	Ottmarsheim	-16,5%	

Gemeinde / Stadt	Ortsteil / Zone	Preisabstand zu Ludwigsburg	Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung
Bietigheim-Bissingen	insgesamt	-5,8%	Kammgarnspinnerei wurde in Auswertung mit Untermberg zusammengefasst (zu wenige Fälle)
	Bietigheim	-5,3%	
	Bissingen	-6,4%	
	Metterzimmern	-8,1%	
	Untermberg	-14,1%	
	Kammgarnspinnerei	-14,1%	
Bönnigheim	insgesamt	-21,2%	Hohenstein und Hofen wurden in Auswertung zusammengefasst (ähnliches Preisniveau)
	Bönnigheim	-20,8%	
	Hofen	-24,2%	
	Hohenstein	-24,2%	
Ditzingen	insgesamt	-5,4%	
	Ditzingen	-4,0%	
	Hirschlanden	-5,8%	
	Heimerdingen	-12,9%	
	Schöckingen	-7,5%	
Eberdingen	insgesamt	-18,5%	keine Differenzierung nach Ortsteilen (ähnliches Preisniveau)
	Hochdorf	.	
	Eberdingen	.	
	Nussdorf	.	
Erdmannhausen	insgesamt	-13,2%	
Erligheim	insgesamt	-19,9%	
Freiberg	insgesamt	-6,8%	keine Differenzierung nach Ortsteilen (ähnliches Preisniveau)
	Heutingsheim	.	
	Beihingen	.	
	Geisingen	.	
Gemrigheim	insgesamt	-20,0%	
Gerlingen	insgesamt	3,5%	keine Differenzierung nach Ortsteilen (ähnliches Preisniveau)
	Gerlingen	.	
	Schillerhöhe	.	
Großbottwar	insgesamt	-19,9%	Hof/Lembach/Winzerhausen wurden in Auswertung zusammengefasst (ähnliches Preisniveau, wenig Fälle)
	Großbottwar	-18,1%	
	Hof und Lembach	-25,0%	
	Winzerhausen	-25,0%	
Hemmingen	insgesamt	-10,9%	
Ingersheim	insgesamt	-12,5%	
	Großingersheim	-11,6%	
	Kleiningersheim	-18,5%	

Gemeinde / Stadt	Ortsteil / Zone	Preisabstand zu Ludwigsburg	Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung
Marbach	insgesamt	-9,7%	
	Marbach	-8,5%	
	Rielingshausen	-20,7%	
	Hörnle Eichgraben	-9,7%	
Markgröningen	insgesamt	-11,0%	Talhausen, Hardt- und Schönbühlhof wurden in Auswertung mit Unterriexingen zusammengefasst (zu wenig Fälle)
	Markgröningen	-10,1%	
	Unterriexingen	-19,2%	
	Talhausen sowie Hardt- und Schönbühlhof	-19,2%	
Möglingen	insgesamt	-8,0%	
Mundelsheim	insgesamt	-18,7%	
Murr	insgesamt	-13,1%	
Oberriexingen	insgesamt	-21,7%	
Oberstenfeld	insgesamt	-21,7%	Preisabstand von Prevorst zu übrigen Ortsteilen wurde in der Beteiligungsrunde beschlossen (zu wenig Fälle)
	Oberstenfeld	-21,1%	
	Gronau	-23,4%	
	Prevorst	-27,7%	
Pleidelsheim	insgesamt	-11,0%	
Remseck	insgesamt	-6,3%	
	Zone E	-1,0%	
	Zone D	-5,2%	
	Zone C	-8,7%	
	Zone B	-10,0%	
	Zone A	-16,3%	
Schwieberdingen	insgesamt	-7,9%	
Sersheim	insgesamt	-17,5%	
Steinheim	insgesamt	-16,7%	Höpfigheim und Kleinbottwar wurden in Auswertung zusammengefasst (ähnliches Preisniveau)
	Steinheim	-16,3%	
	Höpfigheim	-18,9%	
	Kleinbottwar	-18,9%	
Tamm	insgesamt	-3,5%	

Gemeinde / Stadt	Ortsteil / Zone	Preisabstand zu Ludwigsburg	Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung
Vaihingen	insgesamt	-18,3%	
	Vaihingen	-16,4%	
	Kleinglattbach	-18,2%	
	Enzweihingen	-20,0%	
	Aurich	-22,0%	
	Ensingens	-22,0%	
	Horrheim	-22,0%	
	Riet	-22,0%	
	Roßwag	-22,0%	
	Gündelbach	-22,0%	
	Pulverdingen	-22,0%	Aurich, Ensingen, Horrheim, Riet, Roßwag, Gündelbach, Pulverdingen wurden in Auswertung zusammengefasst (zu wenige Fälle, ähnliches Preisniveau)

Beschlussfassungen im Beteiligungsgespräch

In der Beteiligungsrunde wurde der Rechenweg, die Basismietniveautabelle und die das Preisniveau in den Gemeinden, Ortsteilen / Zonen vorgestellt und diskutiert.

Dem preislichen Grundgerüst, in dem Baujahrs- und Wohnflächenunterschiede von Wohnungen berücksichtigt sind, wurde ein Bepunktungssystem für Ausstattungsunterschiede hinzugefügt. Dieses Bepunktungssystem wurde aus Ludwigsburg übernommen und in der Beteiligungsrunde an die Bedürfnisse der einfachen Mietspiegel im Raum Ludwigsburg angepasst.

In Mietspiegeln, in denen das Preisniveau auf Teilortbasis ausgewiesen wurde, wurden Punktwerte für die Teilorte im Bepunktungssystem in der Mietspiegelbeteiligung vereinbart, die mit kleineren Rundungsdifferenzen zu einem Mietspiegelpreisniveau in den einzelnen Teilorten führen, das den gemessenen Preisabständen entspricht.