

2024

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Ludwigsfelde



Ludwigsfelde
bewegt!

Inhaltsübersicht

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Erläuterungen zum Mietspiegel

Rechtliche Grundlagen für Mieterhöhungsverlangen (Stand 1. September 2024)

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Die Netto-Kaltniete – der Mietenbegriff im Mietspiegel

Die Gliederung des Ludwigsfelder Mietspiegels

Erläuterung der Vergleichsmerkmale

Gültigkeit des Mietspiegels

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Der Ludwigsfelder Mietspiegel 2024 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden“. Das trifft auf den vorliegenden Mietspiegel zu. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird vermutet, dass „die bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“ (§ 558d Abs. 3 BGB). Hierbei handelt es sich um eine widerlegliche (der Beweis des Gegenteils ist zulässig) Vermutung i. S. des § 292 ZPO. Sie gibt dem qualifizierten Mietspiegel im Mietprozess eine höhere Beweiskraft. Der vorliegende Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Ludwigsfelde erstellt.

Unter Federführung der Stadtverwaltung Ludwigsfelde haben in einem Arbeitskreis im Jahr 2024

- ❖ der Deutsche Mieterbund – hier regional zuständig die *Vereinigung der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer „Der Teltow“ e. V.*,
- ❖ die Wohnungsgesellschaft Ludwigsfelde mbH „Märkische Heimat“,
- ❖ die Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft e.G.,
- ❖ die SWS Immobilien Service GmbH,
- ❖ die Rousseau Park GmbH
- ❖ ein weiterer privater Vermieter,
- ❖ sowie beratend das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH als für die Mietspiegelerstellung beauftragtes Institut

an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt. Der vorliegende Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde als Auftraggeberin (Beschluss-Nr. 2024/248 vom 24.09.2024) als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden insgesamt rund 7.700 von Vermietern bereitgestellte Rohdaten herangezogen. Davon waren in der Auswertung rund 5.200 Mietwerte für den qualifizierten Mietspiegel 2024 relevant.

Der Mietspiegel findet seine rechtliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die zum Erhebungsstichtag 31. Mai 2024 im Gemeindegebiet Ludwigsfelde gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt. Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden. Der Gesetzgeber bestimmt, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen.

Das Mietspiegelreformgesetz sowie die Mietspiegelverordnung, welche zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten sind, schaffen einen rechtlichen Rahmen, in dem Mietspiegel zu erstellen sind. Die Anforderungen, die die Mietspiegelverordnung an qualifizierte Mietspiegel stellt, wurden für den Mietspiegel 2024 berücksichtigt.

Mit dem Mietspiegel 2024 liegt nunmehr der neunte qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Ludwigsfelde vor. Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Rechtliche Grundlagen für Mieterhöhungsverlangen (Stand 1. September 2024)

Der Vermieter kann nach § 558 BGB verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- ❖ die bisherige Miete der Wohnung seit fünfzehn Monaten unverändert ist (von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen abgesehen; §§ 559 - 560 BGB) und
- ❖ die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 - 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöht hat (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB).¹

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus anderen Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Soweit sich Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel

¹ Ludwigsfelde gehört nicht zur Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs.3 BGB der Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzV) des Landes Brandenburg vom 23.02.2021. Ebenso gehört Ludwigsfelde nicht zu den Gebieten mit Mietpreisbegrenzung gemäß § 556d Abs. 2 BGB der Mietpreisbegrenzungsverordnung (MietbegrenzV) des Landes Brandenburg vom 30.03.2021.

nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen). Bei Überschreitung der ortsüblichen Miete um mehr als 20 % (so genannte Wesentlichkeitsgrenze) kann jedoch eine ordnungswidrig überhöhte Miete vorliegen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG).

Mieterhöhungsverfahren:

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Dazu kann der Vermieter folgende Begründungsmittel heranziehen:

- ❖ den Mietspiegel,
- ❖ die Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ❖ ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

oder

- ❖ die Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu. Diese Frist beginnt mit dem Monat nach Erhalt des Erhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen.

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Kernstadt von Ludwigsfelde und im Ortsteil Genshagen am 31.05.2024 üblicherweise für Wohnraum gezahlten Mieten. In die Datenerhebung sind nur die rechtlich zulässigen Vertragsabschlüsse/-änderungen für den Zeitraum vom 01.06.2018 bis 31.05.2024 eingegangen (6-Jahres-Zeitraum gemäß § 558 Abs. 2 BGB).

Er gilt nicht für:

- ❖ Ein- und Zweifamilienhäuser,
- ❖ vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen,
- ❖ öffentlich geförderte Wohnungen, die noch einer Mietpreisbindung unterliegen,
- ❖ Wohnraum, der Teil eines Wohnheims ist,
- ❖ Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- ❖ möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- ❖ Untermietverhältnisse sowie
- ❖ die Ortsteile Ahrensdorf, Siethen, Gröben, Jütchendorf, Schiaß, Mietgendorf, Wietstock, Löwenbruch, Groß Schulzendorf und Kerzendorf, da hier kein bzw. kein nennenswerter Geschossmietwohnungsbau vorhanden ist.

Die Nettokaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, ohne die so genannten „kalten“ Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet-, Stellplatz-, Garagen- und Gewerbezuschläge.

Die Gliederung des Ludwigsfelder Mietspiegels

Der Ludwigsfelder Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (Alter, Sanierungsstand und energetischer Stand) und Lage.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als Mittelwert und zusätzlich als Spanne ausgewiesen.

Für die Festlegung der Mietpreisspannen wurden zwei Drittel der ermittelten Mietwerte eines Tabellenfeldes zu Grunde gelegt. Die mathematisch-statistische Berechnung sah dabei vor, dass jeweils ein Sechstel der oberen und unteren Werte ausscheiden.

Der Mittelwert ist als Median ausgewiesen. Das ist der Wert, der in der Mitte der nach der Höhe geordneten Mietwerte steht.

Erläuterung der Vergleichsmerkmale

Art

Das Merkmal *Art* bezieht sich auf die Gebäudeart. Unter Gebäudeart lassen sich die Ein- und Zweifamilienhäuser von den Mehrfamilienhäusern unterscheiden. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bei der Mietspiegelerstellung ausgeklammert, da sie als Mietwohnungen in Ludwigsfelde zahlenmäßig kaum ins Gewicht fallen und aufgrund sehr differenzierter Ausstattung schwer vergleichbar sind.

Größe

Mit dem Merkmal *Größe* wird die Quadratmeterzahl der Wohnungen beschrieben. Für die Ermittlung der Wohnfläche in Quadratmetern bleiben Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche, Garage) außer Betracht.

Der Mietspiegel bezieht sich ausschließlich auf vollausgestattete Wohnungen, die über eine Sammelheizung (Fern- /Zentral- /Etagenheizung), Bad und WC verfügen. Wohnungen ohne Vollausstattung sind in Ludwigsfelde sehr selten, sodass Mieten für diese Wohnungen im Mietspiegel nicht ausgewiesen sind.

Beschaffenheit

- Baujahr

Das Merkmal *Beschaffenheit* bezieht sich zum einen auf das Baujahr der Wohnungen:

1. bis einschließlich 1948
2. 1949 - 1960
3. 1961 - 1969
4. 1970 - 1989
5. 1990 - 2001
6. 2002 - 2016
7. 2017 - 31.05.2024

- Sanierungsstand

Das Merkmal *Beschaffenheit* bezieht sich zum anderen auf den Sanierungsstand der Wohnung bzw. des Wohngebäudes. Der Ludwigsfelder Mietspiegel unterscheidet dabei Modernisierungs- /Sanierungsstufen, die sich an der Zahl der vom Vermieter seit 1990 durchgeführten Maßnahmen orientieren.

Vorgegeben werden sieben Kategorien der von den Vermietern seit 1990 grundlegend durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – und zwar:

1. Fassade
2. Dach
3. Fenster
4. Kellerdecke/Kellerfußboden
5. Sammelheizung
6. Bad
7. Elektrik der Wohnung

Da bei den Baujahren ab 1990 nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden wird, enthalten die Mietspiegelfelder beim Sanierungsstand den Eintrag „-2)“, der auf die Fußnote in der Mietspiegeltabelle verweist.

Im Mietspiegel 2024 werden zusätzlich energetische Wohnwertmerkmale berücksichtigt. Der energetische Stand einer Wohnung richtet sich nach der Zahl der energetisch relevanten Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen, die im Zeitraum 2002² bis 31.05.2024 vom Vermieter durchgeführt wurden und daher höheren energetischen Anforderungen unterlagen als vor 2002 durchgeführte Maßnahmen. Berücksichtigt wurden folgende fünf Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen:

1. Fassade
2. Dach
3. Fenster
4. Kellerdecke/Kellerfußboden
5. Sammelheizung

Mietspiegelfelder, bei denen (aufgrund des fehlenden Einflusses auf die Höhe der Miete) nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden wird, enthalten beim energetischen Stand den Eintrag „-²⁾“, der auf die Fußnote in der Mietspiegeltabelle verweist.

Lage

Bei der Baualtersklasse von 1990 bis 2001 wird im Mietspiegel 2024 zum Teil eine Unterscheidung zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Genshagen vorgenommen.

Gültigkeit des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel 2024 für die Stadt Ludwigsfelde tritt am 15. November 2024 in Kraft und besitzt eine Gültigkeit bis zum 14. November 2026. Der Gesetzgeber bestimmt, dass ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen ist (§ 558d Abs. 2 BGB).

² Für die Maßnahmen ab 2002 gilt die Einhaltung der höheren energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002) sowie der nachfolgenden Energieeinsparverordnungen.

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle

2024

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle 2024 für vollausgestattete ¹⁾ Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (3 und mehr Wohnungen)						
Baujahr	Wohnfläche	Sanierungsstand und energetischer Stand		Feld-Nr.	Nettokaltmiete in € pro m ² Wohnfläche und Monat	
		Anzahl der Sanierungsmaßnahmen (1-7) seit 1990	davon energetisch relevante Maßnahmen seit 2002		Spanne	Mittelwert
Bis 1948	unter 60 m ²	- ²⁾	- ²⁾	A1	7,03 - 7,86	7,23
	60 bis unter 80 m ²	0 bis 7	0 bis 2	A2	4,30 - 6,86	6,34
		7	3 bis 5	A3	6,88 - 6,96	6,92
	80 m ² und mehr	7	3 bis 5	A4	6,79 - 6,86	6,81
1949 bis 1960	unter 50 m ²	0 bis 2	0 bis 1	B1	6,03 - 7,73	6,31
		3 bis 7	- ²⁾	B2	5,97 - 8,24	7,05
	50 bis unter 65 m ²	0 bis 2	0 bis 1	B3	6,06 - 7,75	6,35
		3 bis 7	- ²⁾	B4	6,10 - 8,11	6,58
	65 m ² und mehr	0 bis 2	0 bis 1	B5	5,38 - 6,74	5,47
		2 bis 7	- ²⁾	B6	5,50 - 8,02	7,06
1961 bis 1969	unter 50 m ²	0 bis 6	0 bis 1	C1	6,06 - 7,02	6,46
		0 bis 6	2 bis 5	C2	6,44 - 8,87	8,06
		7	0 bis 1	C3	6,12 - 9,52	6,85
	50 m ² und mehr	0 bis 6	1	C4	5,55 - 6,98	6,03
			2 bis 5	C5	6,02 - 7,08	6,57
		7	- ²⁾	C6	5,50 - 7,77	5,91
1970 bis 1989	unter 45 m ²	0 bis 5	- ²⁾	D1	5,73 - 6,97	6,01
		6 bis 7	- ²⁾	D2	5,60 - 8,40	6,40
	45 bis unter 60 m ²	0 bis 5	1 bis 5	D3	5,31 - 6,78	5,49
		6 bis 7	- ²⁾	D4	5,45 - 7,95	5,95
	60 m ² und mehr	0 bis 5	- ²⁾	D5	5,14 - 6,82	5,43
		6 bis 7	- ²⁾	D6	4,75 - 7,21	5,80
1990 bis 2001 Kernstadt	unter 50 m ²	- ²⁾	- ²⁾	E1	7,33 - 9,04	7,97
	50 bis unter 65 m ²	- ²⁾	- ²⁾	E2	6,47 - 9,13	7,74
1990 bis 2001 Genshagen	unter 50 m ²	- ²⁾	- ²⁾	E3*	7,54 - 8,93	8,33
	50 bis unter 65 m ²	- ²⁾	- ²⁾	E4	7,87 - 9,93	8,46
1990 bis 2001 Kernstadt und Genshagen	65 m ² und mehr	- ²⁾	- ²⁾	E5	7,30 - 8,44	7,88
2002 bis 2016	unter 65 m ²	- ²⁾	- ²⁾	F1*	9,49 - 9,98	9,61
	65 bis unter 85 m ²	- ²⁾	- ²⁾	F2*	10,00 - 11,55	10,29
	85 m ² und mehr	- ²⁾	- ²⁾	F3*	9,04 - 10,93	10,05
2017 bis 2024	unter 70 m ²	- ²⁾	- ²⁾	G1	9,42 - 13,51	11,44
	70 bis unter 85 m ²	- ²⁾	- ²⁾	G2	9,45 - 11,48	9,50
	85 m ² und mehr	- ²⁾	- ²⁾	G3	9,51 - 14,04	11,49
Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Baujahr, Wohnfläche, Sanierungsstand, energetischer Stand) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor. * Das Feld beruht auf einer geringen Fallzahl an Mietwerten (10 bis 29 Fälle) und weist eine eingeschränkte Verlässlichkeit bzw. nicht die Eigenschaft "qualifiziert" auf. ¹⁾ Vollausgestattete Wohnungen verfügen über alle der drei Merkmale Sammelheizung, Bad, Innentoilette. ²⁾ In diesem Mietspiegelfeld wird nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden.						