

# Die Mietspiegelfortschreibung 2025 für Kornwestheim und Ludwigsburg

Dokumentation der Mietspiegelfortschreibung

**Her-  
ausge-  
ber:** Stadt Ludwigsburg  
Wilhelmstraße 11  
71638 Ludwigsburg



Stadt Kornwestheim  
Jakob-Sigle-Platz 1  
70806 Kornwestheim



**Autor:** EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Im Gewerbepark C 25  
93059 Regensburg



**Da-  
tum:** 23.07.2025  
**Ver-  
sion:** 1.0

Das Urheberrecht liegt bei den beteiligten Kommunen. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberinnen die Daten der Dokumentation oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2023</b>	<b>7</b>
3.1	Stichprobenziehung	7
3.2	Datenerhebung	8
3.3	Datenauswertung	8
<b>4</b>	<b>Die Fortschreibung 2025 per Indexzahlen</b>	<b>10</b>
4.1	Das durchschnittliche Mietniveau für die Städte Kornwestheim und Ludwigsburg	11
<b>5</b>	<b>Schlussbemerkung</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Literatur</b>	<b>13</b>

# 1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung

Bei den Mietspiegeln 2025 für die Städte Kornwestheim und Ludwigsburg handelt es sich um eine Fortschreibung der im Jahr 2023 erstellten und ab 1. August 2023 veröffentlichten Mietspiegeln. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesen Mietspiegeln 2023, deren Erstellung in „Qualifizierter Mietspiegel 2023 für Kornwestheim und Ludwigsburg – Dokumentation der Mietspiegelerstellung“ detailliert beschrieben ist.

Nachfolgend ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung der am 1. August 2023 in Kraft getretenen Mietspiegeln: Am 2. Juni 2022 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen von der Stadt Ludwigsburg beauftragt, jeweils einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Ludwigsburg und deren Kooperationspartnerin, der Stadt Kornwestheim, zu erstellen.

Am 22. Juni 2022 fand ein erster vorbereitender interner Austausch zwischen Vertretern der Städte Kornwestheim und Ludwigsburg sowie Vertretern des EMA-Instituts statt. Hierbei wurde der zeitliche und inhaltliche Rahmen der Mietspiegelerstellung konkretisiert.

Am 27. Juli 2022 tagten die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltungen, Interessensvertretern der Vermieter und Mieter sowie weiteren Vertretern mit Kenntnissen des lokalen Wohnungsmarktes und des EMA-Instituts. Erstmals vertreten war auch das Amtsgericht Ludwigsburg. Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt. In der ersten Sitzung wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie eines ersten, richtungsweisenden Fragebogenentwurfs für die Datenerhebung. Für den Fragebogenentwurf hat der Arbeitskreis die einzelnen Wohnwertmerkmale gemeinsam erarbeitet und abgestimmt. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt.

In der zweiten Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 6. Oktober 2022 wurde der Fragebogen final abgestimmt und der Umstieg auf eine GIS-Daten gestützte Lagebewertung beschlossen.

Die Datenerhebung wurde im Zeitraum von Oktober 2022 bis November 2022 bei Mietern durchgeführt. Die Briefsendungen wurden am 31. Oktober 2022 an die Haushalte verschickt. Stichtag für die Erhebung der Mieten war der 1. Dezember 2022. Am 14. Dezember 2022 wurde ein Erinnerungsschreiben an die Befragten, welche sich noch nicht bei der ersten Befragungswelle zurückgemeldet hatten, verschickt. Die Datenerhebung des Erinnerungsschreibens wurde im Zeitraum von Dezember 2022 bis Januar 2023 bei den Mietern durchgeführt. Während und kurz nach der Erhebungsphase fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt. Es wurden gleichzeitig Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten für alle digitalisierten und online erfassten Datensätze durchgeführt. Bis Februar 2023 erfolgte die Plausibilisierung und Zusammenführung der Antwortdatensätze. Im März 2023 erfolgte die Auswertung der Daten. Am 27. März 2023 wurden die ersten Mietspiegelergebnisse den Stadtverwaltungen übermittelt und das modifizierte Ergebnis am 25. April 2023 dem Arbeitskreis Mietspiegel präsentiert. Das finale Mietspiegeldokument wurden den Stadtverwaltungen am 6. Juni 2023 übermittelt. Die Mietspiegel beider Städte wurden am 9. Juni 2023 von dem DMB Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e. V., dem Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund Region Ludwigsburg e. V. und dem Immobilienverband Deutschland IVD Süd e. V.

als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Zudem wurde der Kornwestheimer Mietspiegel am 18. Juli 2023 und der Ludwigsburger Mietspiegel am 26. Juli 2023 jeweils vom Gemeinderat anerkannt. Somit haben die nach Landesrecht zuständigen Behörden und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter die Mietspiegel als qualifizierte Mietspiegel anerkannt und es wird nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vermutet, dass die Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen.

Die Mietspiegel der Städte Kornwestheim und Ludwigsburg besitzen ihre Gültigkeit als qualifizierte Mietspiegel vom 1. August 2023 an für den Zeitraum von zwei Jahren, d.h. bis zum 31. Juli 2025.

Mit der Fortschreibung wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen bereits bei der Ausschreibung zur Mietspiegelerstellung im Jahr 2022 beauftragt. Das Ergebnis der Fortschreibung wurde den Stadtverwaltungen vorgelegt.

Die Mietspiegel 2025 besitzen ihre Gültigkeit als qualifizierte Mietspiegel vom 1. August 2025 an für den Zeitraum von zwei Jahren, d.h. bis zum 31. Juli 2027.

## 2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist gemäß Mietspiegelreformgesetz (MsRG, (Bundesregierung 2021a)) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (MSV, (Bundesregierung 2021b)), sowie §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind („6-Jahres-Frist“). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifizierten* und *einfachen* Mietspiegeln unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden deutlich höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weitreichendere Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt,
2. nach zwei Jahren per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird und
3. von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3 BGB). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3 BGB). Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätsmerkmal gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)<sup>1</sup>.

Bei der Erstellung des Mietspiegels der Städte Kornwestheim und Ludwigsburg wurden von Seiten der Mietspiegelersteller die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Neuerstellung des Mietspiegels 2023 nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgt ist. Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Wohnungen, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes gesichert wird. Aus dieser Auswahl wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen mietspiegelrelevanten Wohnungen berücksichtigt, sodass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen für den mietspiegelrelevanten Kornwestheimer bzw. Ludwigsburger Mietwohnungsmarkt zugrunde liegt. Die Daten wurden über eine schriftliche Befragung in Kombination mit einer Onlineantwortmöglichkeit abgefragt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist<sup>2</sup>. Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in dieser Dokumentation detailliert festgehalten.

---

<sup>1</sup> Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372

<sup>2</sup> Vgl. (Rips und Eisenschmid 2001, 422)

Durch Anerkennung des Mietspiegels entweder durch die nach Landesrecht zuständige Behörde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter wird einem Mietspiegel der Status „qualifiziert“ zugewiesen. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht (§558d Abs. 1 Satz 3 BGB). Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558d Abs. 2 S.3 BGB der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Die 2-Jahres Fristsetzung für die Fortschreibung des Mietspiegels gemäß § 558d Abs.2 S.1 BGB wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers eingehalten. Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung muss ein Mietspiegel neu erstellt werden, um die Ausweisung von aktuellen ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

Die Interessensvertreter der Vermieter beziehungsweise der Mieter haben die Mietspiegel 2025 der Städte Kornwestheim und Ludwigsburg am 27. April 2025 gemäß § 558d BGB anerkannt. Die Anerkennung der Stadt Ludwigsburg erfolgte am 25. Juni 2025, die Anerkennung der Stadt Kornwestheim am 26. Juni 2025.

## 3 Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2023

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenaufbereitung und Datenauswertung zum Mietspiegel 2023 für die Städte Kornwestheim und Ludwigsburg wiedergegeben, da auf diesem Mietspiegel die vorliegende Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird nochmals auf die Dokumentation der Mietspiegelerstellung 2023 verwiesen.

### 3.1 Stichprobenziehung

Zur Ermittlung der Grundgesamtheit muss auf zusätzliche Daten zurückgegriffen werden (Kauermann et al. 2020). Dabei wird die für den Zweck am besten geeignete und aktuelle Datengrundlage gewählt. Welche Daten das sind, kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein. Es ist üblich Daten aus Einwohnermelderegistern, Grundsteuer- oder Stromzählerdateien zu verwenden. Bei der Stromzählersitzdatei kann davon ausgegangen werden, dass jede Wohnung die gleiche Wahrscheinlichkeit besitzt in die Stichprobe zu gelangen. Bei den Einwohnermelderegister- oder Grundsteuerdaten, bei welchen nicht Wohnungen, sondern Haushalte als zentrale Untersuchungsvariable ausweisen, ist dies nicht unmittelbar der Fall ist (Cischinsky et al. 2014), (Kauermann et al. 2020). Leider ist die Stromzählerdatei nicht in jeder Stadt zentral verfügbar. Daher werden in ca. 90% der Fälle die Einwohnermeldedaten als Auswahlrahmen für eine Zufallsstichprobe verwendet. Eine grobe Bereinigung der Eigentümer, welche ihren Wohnraum selbst nutzen, kann anhand der Grundsteuerdatei erfolgen.

Beide Städte übermittelten dem EMA-Institut für die Generierung einer Haushaltsdatei jeweils Abzüge der Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten gemäß Artikel 2, Mietspiegelreformgesetz (MsRG). Die Übertragung erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde.

Die Einwohnermeldedateien wurden durch die Verwaltungen bereits vorab um nicht volljährige Personen bereinigt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten. Anschließend wurde eine Haushaltsgenerierung durchgeführt. Diese erfolgte auf Basis der Attribute Nachname, Straße, Hausnummer und Zusatz. Nach dieser Sortierung wurden alle mit diesem Attributenschlüssel vorhandenen Duplikate gelöscht. Somit war jeder Haushalt nur noch maximal einmal in der Datenbasis enthalten. Bei der späteren Stichprobenziehung wird somit jedem Stichprobenelement die gleiche Wahrscheinlichkeit, in die Zufallsstichprobe zu gelangen, zugeordnet. Auf eine Gewichtung der Stichprobe aufgrund von unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten pro Haushalt kann somit verzichtet werden. Das hier beschriebene Verfahren ähnelt dem Programm HHGen des KOSIS-Verbands ([www.staed-testatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen](http://www.staed-testatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen)). Wesentlicher Unterschied zu diesem Programm ist, dass volljährige Personen innerhalb eines Haushalts nicht als separate Haushalte generiert werden. Ein weiterer Vorteil ist wiederum, dass aus dieser generierten Haushalts-Liste einfache oder geschichtete Stichproben gezogen werden können. Ein Nachteil bei beiden Vorgehensweisen ist, dass Lebensgemeinschaften mit unterschiedlichen Nachnamen stets als getrennte Haushalte aufgefasst werden. D. h. durch diese theoretische Haushaltsgenerierung lassen sich aber nicht alle real existierenden Haushalte erzeugen (Kauermann et al. 2020). Mit dieser bereinigten Haushaltsdatei wurde folgender Stichprobenplan umgesetzt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommunen

<b>Kommune</b>	<b>Bruttostichprobe</b>
Kornwestheim	2.000
Ludwigsburg	4.000
<b>Gesamt</b>	<b>6.000</b>

### 3.2 Datenerhebung

Zum Zwecke der Datenerhebung wurden folgende, gemäß den unterzeichneten Auftragsverarbeitungsverträgen (Art. 28 Abs. 3 DSGVO), die gemäß Art. 2 MsRG, Art. 238 EGBGB § 1 nach zugelassenen personenbezogenen Daten erhoben: Vorname/Rufname, Nachname, Straße, Hausnummer, Zusatz, Postleitzahl, Ort und Ortsteil. Die Adressdaten wurden vom Auftraggeber an den Auftragsverarbeiter im Sinne der DSGVO übermittelt und verarbeitet.

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Anschreiben und einem Informationsblatt gemäß Artikel 13, 14 der Datenschutz-Grundverordnung und einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut im Namen der Städte Kornwestheim bzw. Ludwigsburg angeschrieben.

Die eigentliche Datenerhebung erfolgte bei den genannten 6.000 Miethaushalten mittels schriftlicher Befragung.

Der Rücklauf der Befragung zur Mietspiegelerstellung im Jahre 2023 belief sich auf 4.973 Fragebögen. Nach Ausschluss nicht relevanter Daten wurden die in diesem Mietspiegel angegebenen Berechnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit 2.176 Datensätzen durchgeführt. Die erhobenen Daten wurden auf elektronische Datenträger übertragen und in einem aufwendigen Kontrollverfahren auf Unplausibilitäten und fehlerhafte Angaben überprüft.

### 3.3 Datenauswertung

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird per Gesetz definiert als übliches Entgelt, das in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind. Diese im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genannten, den Mietpreis bildenden Faktoren werden in der Realität durch eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen charakterisiert. Je mehr Merkmale bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden können, desto genauer kann der komplexe Wohnungsmarkt einer Stadt und seine Struktur abgebildet werden.

Dieser Tatsache wird man methodisch mit der Regressionsmethode gerecht. Das multivariate statistische Verfahren nutzt die Information der gesamten Stichprobe und nicht nur - wie bei der klassischen Tabellenmethode - die einer Teilmenge (Wohnungsklasse) aus.

Dem Mietspiegel 2023 liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht<sup>3</sup>. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und die zusätzliche Spezifizierung von Wohnraum über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels wurden im Rahmen der statistischen Auswertungen folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff (Nettomiete)
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für spezielle Wohnwertmerkmale
5. Berechnung der Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

---

<sup>3</sup> Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., *Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16 - 21,

## 4 Die Fortschreibung 2025 per Indexzahlen

Die Städte Kornwestheim und Ludwigsburg haben beschlossen, ihren Mietspiegel per Index und nicht per Stichprobe fortzuschreiben. Beide Fortschreibungsverfahren sind per Gesetz legitimierte Möglichkeiten zur zeitlichen Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach zwei Jahren.

Die Indexfortschreibung ist das einfacher zu handhabende und unaufwändigere Verfahren. Zwar kann die lokale Mietenentwicklung mit diesem Verfahren wegen der Anwendung eines überregionalen Index nicht exakt erfasst werden. Jedoch bewegen sich die Abweichungen im Allgemeinen in solch geringen Größenordnungen, dass sie in Kauf genommen werden können, wenn man den hohen Aufwand bedenkt, der gegebenenfalls zur Erzielung höherer Genauigkeit erforderlich sein dürfte.

Das zugrundeliegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die sogenannte Basistabelle (Tabelle 1 der Mietspiegel) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2023 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 der Mietspiegel) über einen längeren Zeitraum weitestgehend konstant bleiben bzw. sich nicht so schnell ändern. Die Anpassung des Mietspiegels an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 1, welche das allgemeine Mietpreisniveau der Städte zum Ausdruck bringt.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Dieser Index beinhaltet bundesdeutsche Entwicklungszahlen und basiert nicht nur auf Preisen aus dem Wohnungssektor, sondern auch aus anderen Bereichen wie Lebensmittel und Energie.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Dezember 2022 bis Dezember 2024 verwendet. Der Monat Dezember wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (Dezember 2022, Wert: 113,2 und Dezember 2024, Wert: 120,5). Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2020 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 6,45 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

#### 4.1 Das durchschnittliche Mietniveau für die Städte Kornwestheim und Ludwigsburg

Für die Städte Kornwestheim und Ludwigsburg ergibt sich anhand der beschriebenen Vorgehensweise folgendes Mietniveau, welches sich auch in der Basismiettable des Mietspiegels wiederfindet.

Tabelle 2: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Kornwestheim

Baujahr	bis 1919	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	2016 - 2018	ab 2019
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>										
25-<30**	15,57	14,80	15,06	15,95	16,66	17,35	17,88	18,42	18,99	19,48	19,93
30 - < 35	13,26	12,60	12,83	13,58	14,19	14,78	15,23	15,69	16,17	16,58	16,97
35 - < 40	11,79	11,21	11,41	12,08	12,62	13,15	13,55	13,96	14,38	14,75	15,09
40 - < 45	10,86	10,31	10,51	11,11	11,61	12,09	12,47	12,84	13,24	13,58	13,89
45 - < 50	10,26	9,75	9,93	10,51	10,99	11,43	11,79	12,14	12,52	12,84	13,14
50 - < 55	9,91	9,42	9,58	10,14	10,60	11,04	11,38	11,72	12,08	12,39	12,68
55 - < 60	9,71	9,23	9,40	9,94	10,39	10,83	11,16	11,49	11,85	12,15	12,43
60 - < 70	9,62	9,14	9,31	9,86	10,29	10,73	11,06	11,39	11,74	12,04	12,32
70 - < 80	9,73	9,25	9,42	9,96	10,41	10,85	11,18	11,52	11,87	12,18	12,45
80 - < 90	9,96	9,47	9,63	10,21	10,66	11,10	11,44	11,78	12,16	12,47	12,75
90 - < 120	10,66	10,13	10,31	10,91	11,40	11,88	12,24	12,60	13,00	13,34	13,64
120 - 150	10,77	10,24	10,42	11,04	11,53	12,01	12,38	12,74	13,15	13,48	13,80

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Kornwestheim zum Zeitpunkt der Datenerhebung 10,13 Euro/m<sup>2</sup>.

Tabelle 3: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Ludwigsburg

Baujahr	bis 1919	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	2016 - 2018	ab 2019
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>										
25-<30**	14,83	14,09	14,35	15,19	15,86	16,52	17,03	17,54	18,09	18,55	18,98
30 - < 35	13,35	12,69	12,91	13,68	14,29	14,88	15,34	15,80	16,29	16,70	17,09
35 - < 40	12,37	11,76	11,98	12,67	13,24	13,79	14,21	14,64	15,09	15,48	15,84
40 - < 45	11,71	11,13	11,33	12,00	12,53	13,05	13,46	13,85	14,29	14,65	14,99
45 - < 50	11,26	10,70	10,89	11,53	12,05	12,54	12,93	13,32	13,73	14,08	14,40
50 - < 55	10,94	10,41	10,59	11,21	11,71	12,20	12,57	12,95	13,35	13,70	14,01
55 - < 60	10,74	10,21	10,39	11,00	11,50	11,96	12,34	12,70	13,10	13,43	13,74
60 - < 70	10,56	10,04	10,22	10,82	11,29	11,76	12,12	12,49	12,88	13,21	13,51
70 - < 80	10,46	9,95	10,12	10,72	11,20	11,67	12,03	12,38	12,76	13,09	13,40
80 - < 90	10,47	9,95	10,13	10,73	11,21	11,68	12,03	12,39	12,77	13,10	13,40
90 - < 120	10,64	10,11	10,29	10,90	11,39	11,86	12,23	12,59	12,98	13,32	13,63
120 - 150	10,68	10,14	10,33	10,93	11,42	11,89	12,26	12,62	13,02	13,36	13,66

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Ludwigsburg zum Zeitpunkt der Datenerhebung 10,66 Euro/m<sup>2</sup>.

## 5 Schlussbemerkung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren der Mietspiegel 2025 für die Städte Kornwestheim und Ludwigsburg auf der Grundlage der Mietspiegel 2023. Letztere Mietspiegel beruhen auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Fortschreibung sollen die statistischen Anforderungen und das Zustandekommen der Ergebnisse dargelegt werden.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der neutralen Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient folglich sowohl einzelnen Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Marktübersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. In der Bundesrepublik Deutschland werden Mietspiegel, insbesondere solche, die auf empirisch-statistischen Erhebungen basieren, auch als Beweis- und Erkenntnismittel in Mieterhöhungsverfahren eingesetzt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel aber zweifellos im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

## 6 Literatur

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln**, in: *Wohnungswirtschaft & Mietrecht* 1/2/93, S. 10-16

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg** in: *Wohnungswirtschaft & Mietrecht* 1/2/93, S. 16-21

Bundesregierung (2021a): **Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts. Mietspiegelreformgesetz - MsRG**. In: *Bundesgesetzblatt* (Teil 1, Nr. 53).

Bundesregierung (2021b): **Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel. Mietspiegelverordnung - MsV**. In: *Bundesgesetzblatt*.

Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), **Neues Mietrecht**, Köln

Trinkaus O. (2023), **Qualifizierter Mietspiegel 2023 für Kornwestheim und Ludwigsburg – Dokumentation der Mietspiegelerstellung**