

Berichte zur Stadtentwicklung

B 5/04

***Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen
Fortschreibung 2004***



Stadt
Ludwigshafen
am Rhein



Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen

Stand: Fortschreibung 2004

Erstellt durch:
Bereich Stadtentwicklung
- Statistikstelle -

Veröffentlicht am 12. Januar 2005

Verkauf gegen eine **Schutzgebühr von 4,-- Euro**
bei den folgenden Stellen:

Rathaus Ludwigshafen, Bürgerinformation (am Eingang)
Bürgerbüro Oggersheim, Rathaus Schillerplatz
Bürgerbüro Oppau, Rathaus Edigheimer Str. 26
Bürgerbüro, Straßenverkehrsamt, Achtmorgenstr.

Postalischer Versand durch
Statistikstelle im Rathaus
Telefon 0621-504-3012
gegen eine
Schutzgebühr von 5,-- Euro

(Vervielfältigung ist nicht gestattet)

Auskünfte erteilt:

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Bereich Grundsicherung und Wohngeld,
Herr Böhn, Tel. 0621- 504-2992, Stadthaus Nord

<http://www.ludwigshafen.de>

INHALT

	Seite
1. Vorbemerkung zur Fortschreibung des Ludwigshafener Mietspiegel.....	1
2. Die Bedeutung von Mietspiegeln in der täglichen Praxis	5
3. Der qualifizierte Mietspiegel	
3.1. Rechtlicher Stellenwert des Mietspiegels.....	6
3.2. Geltungsbereich	7
3.3. Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	8
3.4. Der Mietbegriff	8
3.5. Die Wohnfläche	8
4. Der Ludwigshafener Mietspiegel	
4.1. Grundlage des Ludwigshafener Mietspiegels	9
4.2. Die Wohnwertmerkmale.....	9
4.3. Bandbreiten der Mieten.....	11
5. Handhabung des Mietspiegels.....	12
Bewertungsverfahren zur Bestimmung der ortsüblichen Miete	13
Mietspiegeltabellen	15
 Anhang	
Schema der Mietspiegelerhebung.....	19
Fragebogen	20
Veröffentlichungsverzeichnis	

1. Vorbemerkung zur Fortschreibung des Ludwigshafener Mietspiegels

Gesetzliche Grundlage

Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um die Fortschreibung der Mietenerhebung aus dem Jahr 2002, welche am 10. Januar 2003 veröffentlicht wurde.

Nach der Mietrechtsreform 2001 sind qualifizierte Mietspiegel alle 2 Jahre fortzuschreiben und alle 4 Jahre neu zu erstellen. Die rechtliche Grundlage einen existierenden Mietspiegel fortzuschreiben ist im §558d Abs. 2 BGB begründet.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber 2 Methoden vor. Das ist zum einen die Möglichkeit einer Stichprobe, zum anderen die Fortschreibung aufgrund der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

Auf Beschluss des Stadtrates am 3.11.2003 ist der Ludwigshafener Mietspiegel 2004 auf der Basis der allgemeinen Lebenshaltungskosten (Verbraucherpreisindex) fortzuschreiben.

Basis der Fortschreibung ist der Mietspiegel 2002 mit den Erhebungstand April 2002. Dieser Stand wird auch für die Fortschreibung zu Grunde gelegt.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes betrug der Verbraucherpreisindex im April 2002 103,3 (Basis 2000 =100) und 2004 106,0.

Die Veränderung des Index beträgt somit 2,6%.

Auswirkung der Fortschreibung mittels Index

Mit dem ermittelten Index wird der Ludwigshafener Mietspiegel von 2002 nach 2004 fortgeschrieben. Durch die prozentuale Erhöhung der Mietspiegelwerte ergaben sich, erwartungsgemäß, Werte die nicht mehr in das seit dem Jahr 2002 gültige Bewertungsschema passten (jeder Bewertungspunkt hat den gleichen monetären Wert und Wert-Abstände in den einzelnen Tabellengruppen sind gleich).

Der Wert je Punkt hätte nach der Anpassung 0,0616 Euro bzw. 0,0923 Euro betragen und die im Jahr 2002 ermittelten Spannen hätten nicht mehr durchgängig gleiche Abstände aufgewiesen. Eine pragmatische Handhabung mit einheitlichen Punktwerten wäre mit dieser Art der Fortschreibung nicht möglich gewesen.

Aus diesem Grund wurden die Mittelwerte der einzelnen Tabellengruppen um 2,6 % erhöht, der Wert je Bewertungspunkt (0,06 bzw. 0,09 Euro) und die Wertabstände beibehalten. Im Durchschnitt beträgt damit die Erhöhung 2,6%, während die Erhöhung innerhalb den einzelnen Gruppen zwischen 1,9 und 3,1% schwankt.

Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel

Mit der Durchführung der Erhebung 2002 und der Aufbereitung der Daten, sowie die Fortschreibung des Mietspiegels 2004 wurde der Bereich "**Stadtentwicklung**" betraut.

An der Erstellung des Mietspiegels, der Festlegung des Mietbegriffs, der Gliederung der Tabellen, den Bandbreitenerläuterungen und dem normativen Bewertungsverfahren für den Mietspiegel waren weiter die folgenden Institutionen beteiligt:

- Bereich „Grundsicherung und Wohngeld“ der Stadtverwaltung
- Mieterverein für Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Ludwigshafen e. V.
- GAG, Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen
- LUWOG, Wohnungsunternehmen der BASF, Ludwigshafen
- Amtsgericht Ludwigshafen

Die Fortschreibung der Mietspiegeltabellen nach dem ermittelten Lebenshaltungsindex und der Beibehaltung der Punktwerte wurde von allen Interessenvertretungen anerkannt. Damit ist auch der aktualisierte Mietspiegel ein qualifizierter Mietspiegel.

Inkrafttreten / Gültigkeitsdauer

Der fortgeschriebene Mietspiegel ersetzt ab dem 12. Januar 2005 den bisherigen Mietspiegel und behält bis zum 11. Januar 2007, bzw. dem Erscheinen eines aktualisierten Mietspiegels, seine Gültigkeit.

Der Wohnungsmarkt in Ludwigshafen

Nach den vorliegenden Ergebnissen zur Wohnungsbautätigkeit und der Einwohnerentwicklung kann man davon ausgehen dass der Ludwigshafener Wohnungsmarkt nach wie vor als entspannt zu bezeichnen ist. Seit Jahren (1999) ist der Geschosswohnungsbau rückläufig was auf eine geringe Nachfrage nach Mietwohnungen schließen lässt. Andererseits nehmen die Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau seit 2001 wieder zu, was auf den Zuzug junger Familien, insbesondere in die Neubaugebiete von Oggersheim und Rheingönheim schließen lässt.

Trotz der moderaten Zuwachsraten der letzten Jahre ist es zu keiner Verknappung auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere dem Mietwohnungsmarkt gekommen. Dies belegen auch die geringen Wartelisten, zumeist verursacht durch spezielle Wünsche, der großen Ludwigshafener Wohnungsbauunternehmen. Der Umstand, dass hier keine Verknappung festzustellen ist, belegt in Verbindung mit der Beobachtung der Mietpreisentwicklung in den anderen Gebietskörperschaften den methodischen Ansatz, die Mieten aufgrund des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung fortzuschreiben.

Durchschnittsmieten im Vergleich zu den Vorjahren

Fortschreibung Mietspiegel 2004 (Erhöhung im Durchschnitt um 2,6%)

Ausstattung	Bauperiode	Durchschnittsmieten			Veränderung 2004 zu 2002	
		1997 in EUR	2002 in EUR	2004 in EUR	in EUR	in %

Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen zwischen 40 und 120 qm

Gute	vor 1949	4,84	4,95	5,08	0,13	2,6
Ausstattung	1949 - 1960	4,71	4,79	4,91	0,12	2,5
	1961 - 1971	4,60	4,72	4,84	0,12	2,5
	1972 - 1982	5,19	4,98	5,11	0,13	2,6
	1983 - 1993	6,05	5,71	5,86	0,15	2,6
	1994 u. später	6,48	6,25	6,41	0,16	2,6
Mittlere	vor 1949	3,69	3,96	4,06	0,10	2,5
Ausstattung	1949 u. später	3,80	4,13	4,24	0,11	2,7
	Einfache	alle Baujahre	2,77	-	-	-

Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen unter 40 qm

Gute	vor 1972	6,38	5,41	5,55	0,14	2,6
Ausstattung	1972 u. später	7,54	5,92	6,07	0,15	2,5

Durchschnittsmieten insg.	4,66	4,88	5,01	+ 0,13	2,7
----------------------------------	------	-------------	-------------	--------	-----

Gute Ausstattung:

Wohnungen **mit** Bad oder Dusche **und** Sammelheizung/ Etagenheizung

Mittlere Ausstattung:

Wohnungen **mit** Bad oder Dusche und **keine** Sammelheizung/ Etagenheizung

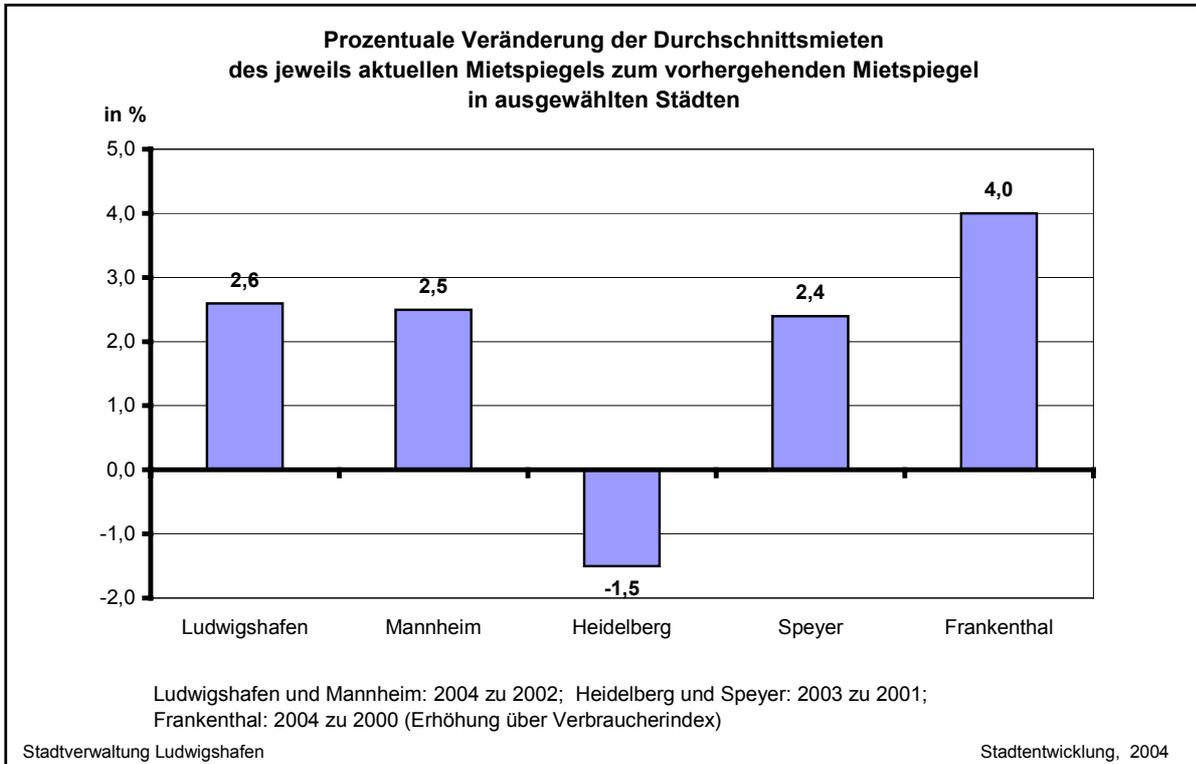
Wohnungen **ohne** Bad oder Dusche aber **mit** Sammelheizung/ Etagenheizung

einfache Ausstattung:

Wohnungen ohne Bad oder Dusche und Ofenheizung

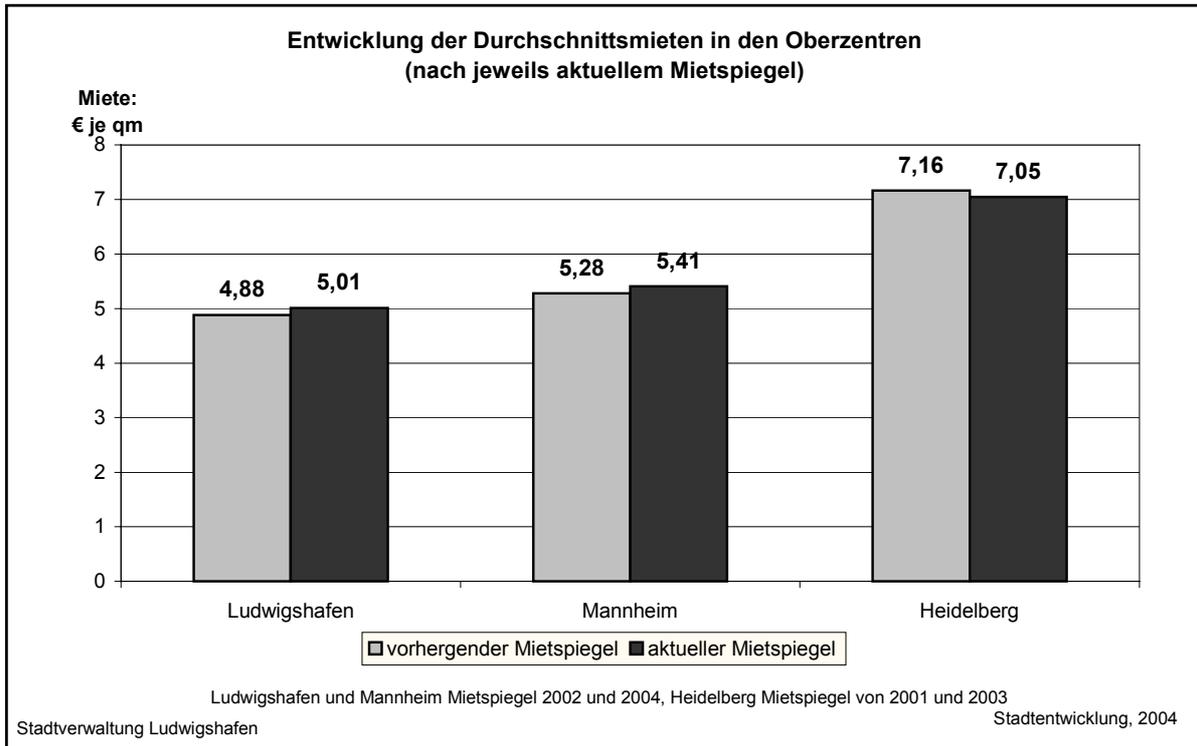
Die Mietentwicklung in der Region

Vergleicht man die Entwicklung der Mietpreise der letzten 3 Jahre in der Region so stellt man stabile bis geringfügig gestiegene Durchschnittsmieten fest. Die Städte Heidelberg und Speyer haben 2003 und Mannheim 2004 ihren Mietspiegel mittels repräsentativer Erhebung fortgeschrieben. Während in Speyer und Mannheim die durchschnittliche Erhöhung 2,5 % betrug, werden in Heidelberg im Schnitt 1,5% weniger gezahlt.



Die Fortschreibung des Ludwigshafener Mietspiegels aufgrund des Lebenshaltungsindex beträgt im Schnitt 2,6 % und liegt damit im Trend der durch repräsentative Erhebungen ermittelten Veränderungsrate. Es ist insofern davon auszugehen dass eine Erhebung auf Ludwigshafener Stadtgebiet ebenfalls keine wesentlich andere Veränderung der Mietpreise ergeben hätte.

Nach wie vor lebt es sich in Ludwigshafen im Vergleich zu den Oberzentren Mannheim und Heidelberg am preiswertesten. Bei einer Netto-Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche von ca. 5,- Euro werden in Ludwigshafen Mietwohnungen um 40 Cent gegenüber Mannheim und sogar um 2 Euro gegenüber Heidelberg günstiger angeboten. Allerdings gehört Heidelberg aufgrund seiner besonderen Bedeutung zu den 10 teuersten Städten Deutschlands und ist somit nur bedingt vergleichbar.



2. Die Bedeutung von Mietspiegeln in der täglichen Praxis

Der Mietspiegel liefert Informationen über das örtliche Mietniveau und steht einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung. Die hiermit geschaffene Transparenz des örtlichen Wohnungsmarktes hat für Vermieter und Mieter viele Vorteile.

Der Mietspiegel hat in erster Linie die Aufgabe, Mietern und Vermietern, Verwaltung, Gerichten, Gutachtern und Investoren eine statistische **Übersicht** an die Hand zu geben, wie viel Miete für eine Wohnung bestimmter Ausstattung üblicherweise gezahlt wird. Diese Marktübersicht gilt nur für den frei finanzierten Wohnungsbau, wozu generell auch der Bestand der ehemals gemeinnützigen Baugesellschaften gehört. **Nicht** einbezogen sind **Sozialwohnungen**, **Dienstwohnungen** und einige andere Wohnungsbestände, die weniger dem Marktgeschehen unterliegen (siehe weiter unten).

Bei Mieterhöhungsverlangen (nicht bei Neuvermietungen!) muss sich der Hauseigentümer an der **"ortsüblichen Vergleichsmiete"** für Wohnungen orientieren. Um diese für eine spezielle Wohnung zu bestimmen, können sich Vermieter und Mieter des Mietspiegels bedienen, sie müssen aber nicht. Nach den Erfahrungen in Ludwigshafen reicht der Mietspiegel in weit über 90 % der Fälle von Mieterhöhungsverlangen aus, beiden Parteien Hinweise dafür zu geben, ob das Erhöhungsverlangen angemessen ist oder nicht. Der Mietspiegel hilft also, die Zahl der gerichtlichen Auseinandersetzungen auf ein Minimum zurückzuschrauben; darin liegt sein Wert.

Mietspiegel werden zur **Begrenzung der Fehlbelegungsabgabe** im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus eingesetzt.

Mietspiegel bieten auch die **Basis zur Feststellung von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher** (gemäß § 558 Abs. 3 BGB, § 5 WiSTG und § 291 StGB), da sich diese Grenzwerte an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren.

Mietspiegel können, trotz ihrer Ausrichtung auf Bestandsmieten, also bereits abgeschlossene Mietverträge, als **Orientierung für Neu- bzw. Wiedervermietung** dienen, da auch hierbei die Grenzwerte des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiSTG) gelten.

3. Der qualifizierte Mietspiegel

3.1. Rechtlicher Stellenwert des Mietspiegels

Mietrechtsreform 2001

Mit in Kraft treten der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 und dem damit verbundenen Wegfall des Miethöhegesetzes (MHG) wurden die §§ 1 - 4, 8 - 10a MHG ins BGB (. §§ 573 Abs. 1 Satz 2; 557 - 560 BGB) überführt.

Darüber hinaus brachte die Reform aber auch eine erhebliche Stärkung der Rolle von Mietspiegeln im vorgerichtlichen und gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren mit sich. So ist das nunmehr eingeführte Instrument des sog. **qualifizierten Mietspiegels** gemäß § 558a Abs. 3 BGB **vorrangig gegenüber anderen Begründungsmitteln im vorgerichtlichen Mieterhöhungsverfahren**. Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Das derzeit gültige Mietrecht unterscheidet zwei Situationen:

1. Die Vereinbarung der Miethöhe bei Abschluss eines neuen Mietvertrages, d. h. bei Einzug des Mieters, und
2. Die Mieterhöhung seitens des Vermieters bei Andauern eines bestehenden Mietverhältnisses

Im **ersten** Fall sind die Vertragsparteien im Prinzip frei, eine beliebige Miete zu vereinbaren, soweit die Vereinbarung nicht strafbar ist, z. B. als Mietwucher.

Im **zweiten** Fall muss das Mieterhöhungsverlangen begründet werden. Die Begründung muss sich auf die "ortsübliche Vergleichsmiete" beziehen und kann in unterschiedlicher Form vorgelegt werden:

1. der Vermieter kann sich auf den örtlichen Mietspiegel berufen (sowohl den einfachen als auch qualifizierten Mietspiegel).
2. durch ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen.
3. der Vermieter kann drei vergleichbare Wohnungen benennen, für die aktuelle Mietverträge bestehen (auch aus eigenem Bestand)
4. durch Auskunft aus einer Mietdatendank (soweit verfügbar).

Der Mietspiegel ist also nur eine von mehreren Möglichkeiten, die dem Vermieter offen stehen, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen (die in § 558a Abs. 2 BGB genannten Begründungsmittel stehen grundsätzlich gleichrangig nebeneinander).

Eine Einschränkung erfährt dieser Grundsatz jedoch durch § 558a Abs. 3 BGB. Existiert vor Ort ein **qualifizierter Mietspiegel** und enthält dieser Angaben zu der von der Mieterhöhung betroffenen Wohnung, so steht es dem Vermieter zwar immer noch frei, welches Begründungsmittel er für sein Mieterhöhungsverlangen heranzieht, er muss jedoch auch **auf den qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen und die dort zur Wohnung enthaltenen Angaben im Mieterhöhungsverlangen mitteilen**, § 558a Abs. 3 BGB. Unterlässt der Vermieter dies, ist das Mieterhöhungsverlangen bereits aus formalen Gründen unwirksam.

Weitergehende Ausführungen über das geltende Mietrecht sollten den Broschüren der Bundesregierung zum Mietrecht und den Informationen der Verbände (Mieterverein oder Haus- und Grundbesitzerverein) entnommen werden.

3.2. Geltungsbereich

- Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich eines Mietspiegels ergibt sich bereits aus § 558 Abs. 12 i.V.m. § 558c Abs. 2 BGB. Er soll demnach die Mieten ausweisen, die in einer Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden gezahlt werden. Der Geltungsbereich eines Mietspiegels ist also auf das Gebiet der Gemeinde bzw. der Gemeinden oder des Gemeindeteils beschränkt, für die oder den er erstellt wurde, wobei mit Gemeinde die politische Gemeinde gemeint ist.

Nur falls für die jeweilige Gemeinde kein Mietspiegel vorhanden ist, kann im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens auf einen Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde zurückgegriffen werden. Ob eine Gemeinde vergleichbar ist, richtet sich nach Art und Umfang der Wohnstruktur, Wohndichte, Infrastruktur im kulturellen und wirtschaftlichen Bereich. Der Vermieter soll hierbei nicht gezwungen sein, die Vergleichbarkeit im einzelnen darzutun, vielmehr reicht die bloße Behauptung aus, wenn sie nicht offensichtlich unbegründet ist.

- Zeitlicher Geltungsbereich

Qualifizierte Mietspiegel ¹⁾ sind alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2, 3 BGB). Die Fristen für die Anpassung beginnen mit dem Geltungsbeginn des Mietspiegels. Wird nach 2 Jahren der Mietspiegel nicht fortgeschrieben verliert er zwar die Eigenschaft der "Qualifikation", bleibt aber trotzdem, als "einfacher Mietspiegel", ein taugliches Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen.

Für die Fortschreibung nach zwei Jahren stehen zwei zulässige Methoden zur Verfügung:

- a) Anpassung mittels des vom "Statistischen Bundesamtes" ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte
- b) Fortschreibung durch eine Stichprobe.

1) der Ludwigshafener Mietspiegel erfüllt bereits seit seinem ersten Erscheinen im Jahr 1978 die Kriterien des qualifizierten Mietspiegels

3.3. Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert (ohne Änderung der Betriebskosten) wurde.

Nicht in den Mietspiegel einbezogen werden aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, außer den bereits bei der Stichprobenziehung angewandten Ausschlusskriterien (siehe oben) folgende Mietwohnungen:

- Wohnungen, deren Mietverträge schon länger als vier Jahre bestehen und bei denen der Mietzins in den letzten vier Jahren nicht verändert wurde (Altfälle).
- Sozialwohnungen (im öffentlich geförderten Wohnungsbau werden "Kostenmieten" verlangt) sowie Wohnungen der Stadt und solche Wohnungen der großen Ludwigshafener Wohnungsbaugesellschaften, die schon länger als zehn Jahre vermietet sind und hinsichtlich der Miethöhe noch an Vereinbarungen gebunden sind, die nicht die Marktsituation wiedergeben.
- Gewerblich genutzte, untervermietete und möbliert vermietete Wohnungen sowie Dienstwohnungen (z. B. von Hausmeistern). Ferner Wohnungen, deren Miete nach der Bettenzahl berechnet wurde oder einen Pensionszuschlag enthielten.
- Wohnungen, für die eine Mietvorauszahlung, ein Mieterdarlehen oder ein Baukostenzuschuss geleistet wurde, ohne dass der hierfür berechnete monatliche Abschlag von der Miete bekannt war.
- Wohnungen, die aus verwandtschaftlichen oder anderen Gründen verbilligt oder kostenlos überlassen wurden, ohne dass die monatliche Verbilligung bekannt war.
- Wohnungen, deren Mieter erhebliche Modernisierungen aus eigener Tasche bezahlt haben, und deren Miete deshalb ermäßigt oder nicht entsprechend der Ausstattung bewertet wurde.

3.4. Der Mietbegriff

Der Begriff der Miete ist gesetzlich nicht festgelegt. Zur Ermittlung der ortsüblichen Miete muss aber ein einheitlicher Mietbegriff zugrunde gelegt werden um die Mieten vergleichen zu können. Im Ludwigshafener Mietspiegel sind die angegebenen Mietpreise **Durchschnittswerte** (arithmetisches Mittel) der monatlichen Mieten je qm Wohnfläche und definiert als:

Nettomiete **ohne** alle Nebenkosten (Betriebskosten)

Zu dieser Nettomiete kommen also noch die Betriebs- und Nebenkosten hinzu, oder sie werden, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist, vom Vermieter in Form einer monatlichen Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung auf die Mieter umgelegt.

3.5. Die Wohnfläche

Als **Wohnfläche** gilt die Summe der Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zur betrachteten Wohnung gehören. Die Mauern dürfen nicht in die Fläche einbezogen werden. Zur Wohnfläche gehören nicht: Zubehörräume (z. B. Keller, Böden, Waschküchen, Garagen), Wirt-

schaftsräume (z. B. Ställe) und Geschäftsräume. Zur Ermittlung der Wohnflächen werden angerechnet:

- voll: Die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern,
- zur Hälfte: Die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter oder weniger als zwei Metern sowie von Wintergärten, Balkonen, Loggien, Dachgärten und gedeckten Terrassen,
- nicht: Die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter und nicht gedeckte Terrassenteile.

4. Der Ludwigshafener Mietspiegel

4.1. Grundlage des Ludwigshafener Mietspiegels

Basis für den Mietspiegel ist eine Erhebung im gesamten Ludwigshafener Mietwohnungsbestand. Sie fand in der Zeit von Ende April bis Ende Juni 2002 statt und wurde auf postalischem Wege durchgeführt. Sie baut auf einer Stichprobe von 6.000 Haushalten auf, deren Adressen aus einem zuvor abgegrenzten Gebäudebestand gezogen wurden (s. Anhang: "Schema der Mietspiegelerhebung").

Die Befragung wurde auf freiwilliger Basis sowohl bei Eigentümern als auch Mietern durchgeführt. Angestrebt wurden bei der Stichprobenziehung 12 verwertbare Mietverträge je ausgewiesenem Feld des Mietspiegels, davon jeweils die Hälfte von Eigentümern und Mietern. Diese Zahlen wurden auch voll erreicht, da Dank des guten Rücklaufs 1.600 Erhebungsbögen erfasst und verarbeitet werden konnten. Die Besetzungszahlen in den einzelnen Mietspiegelfeldern liegen im statistisch als gesichert zu betrachtenden Bereich. Die Ergebnisse sind somit repräsentativ.

Die Ergebnisse der Erhebung aus dem Jahr 2002 wurden für den vorliegenden Mietspiegel über den Preisindex aller privaten Haushalte fortgeschrieben (s. Erläuterung Punkt 1 "Vorbemerkung zur Fortschreibung...").

4.2 Die Wohnwertmerkmale

Die gesetzlichen Regelungen sehen abschließend vor, dass die Wohnungsmieten nach **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung** (§ 558 Abs. 2 BGB) vergleichbar sein sollen. Weitere mögliche Einflüsse (z.B. die Wohndauer) dürfen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden.

Da Einfamilienhäuser sich vom Wohnwert her von Mietwohnungen unterscheiden, ist eine Trennung der Einfamilienhäuser von Mietwohnungen nötig. Die Zahl vermieteter Einfamilienhäuser ist jedoch in Ludwigshafen sehr gering, und folglich war auch die Zahl der in die Stichprobe gefallenen Mietverhältnisse für diese Objekte zu gering, um einen eigenen Mietspiegel für Einfamilienhäuser aufstellen zu können. Für Einfamilienhäuser sind deshalb im vorliegenden Mietspiegel wegen der geringen Zahl keine eigenen Werte ausgewiesen.

Die Wohnungsmerkmale, welche einen rechnerisch nachweisbaren Einfluss auf die Höhe der Miete je qm Wohnfläche haben, wurden bereits in früheren Untersuchungen festgestellt. Der Mietspiegel orientiert sich daher, im Einverständnis mit den beteiligten Interessenvertretern, an den bereits bisher ausgewiesenen Kriterien. Dies sind die **Ausstattung**, das **Baualter** und die **Größe** der Wohnung. Dementsprechend wurde auch der neue Mietspiegel unterteilt. Es wurden zwei Ausstattungsklassen gebildet für:

Gute Ausstattung bei Vorhandensein eines **Bades** oder einer **Dusche** und einer **Heizung** (Etagen- oder Sammelheizung). Heizungsarten, die nach Bedienungskomfort und Feinregulierung der Sammelheizung gleichwertig sind, wurden auch als solche eingestuft (z. B. Etagenheizung mit Gas oder Nachtspeicherheizung u. ä.)

Mittlere Ausstattung wurde dann angenommen, wenn zwar ein **Bad** oder **Dusche** vorhanden waren, aber **Ofenheizung** existierte **oder** wenn umgekehrt zwar eine Sammelheizung vorhanden war, aber das **Bad** bzw. die **Dusche** fehlten.

Für Wohnungen mit **einfacher Ausstattung** (wenn **weder** ein **Bad** **noch** eine Sammelheizung vorhanden) existieren in Ludwigshafen nur noch wenige Mietverhältnisse und der dadurch bedingte, geringfügige Rücklauf aus der Erhebung ließ keine statistisch gesicherte Aussage zu. Auf eine Ausweisung im vorliegenden Mietspiegel wurde deshalb verzichtet.

Die **Baualtersklassen** wurden in Anlehnung an die Empfehlungen der Bundesregierung und zur Erleichterung der Vergleichbarkeit mit den bisher veröffentlichten Mietspiegeln für Ludwigshafen wie folgt gebildet:

vor 1949	1972 bis 1982
1949 bis 1960	1983 bis 1993
1961 bis 1971	1994 und später

Schwierigkeiten, das Baualter des Gebäudes zu bestimmen, kann es in der Praxis dann geben, wenn das Gebäude ein Altbau ist, der z. B. im Krieg zerstört und später wieder aufgebaut wurde. Ähnliches gilt für Gebäude, die aufgestockt, umgebaut oder **grundlegend modernisiert wurden**. Wohnungen gelten als **modernisiert**, wenn bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, vorgenommen wurden. Bauliche Maßnahmen, die nachhaltige Einsparungen von Heizenergie bewirken, fallen ebenfalls unter den Begriff der Modernisierung. Bad/Duschraum und Sammelheizung müssen vorhanden sein. Tapezieren und Streichen ist allein keine Modernisierung. Bei einem "wesentlichen Bauaufwand" (die Kosten müssen mindestens ein Drittel dessen betragen, was für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung anzusetzen ist) ist eine Totalmodernisierung mit neubauähnlichem Standard anzunehmen. Sofern durch die Modernisierung unter wesentlichem Bauaufwand ein Umbau im Sinne des § 17 des II. Wohnungsbaugesetzes durchgeführt wurde, ist eine **Einstufung als Neubau in die dem Ausführungszeitpunkt entsprechende Jahrgangsguppe möglich**. Es muss im Einzelfall festgestellt werden, ob die Qualität der Modernisierung dem Niveau eines Neubaus entspricht, oder nur die Altbaumiete mit einem Zuschlag für die erfolgte Modernisierung angesetzt wird.

Bei der Analyse des Einflusses der **Wohnungsgröße** auf den durchschnittlichen Mietpreis konnte festgestellt werden, dass stärkere Abweichungen vom Mittelwert bei den Kleinwohnungen (nach oben) und bei den Großwohnungen (nach unten) vorkamen. Der Mietspiegel basiert deshalb auf den Angaben von Wohnungen der mittleren Größenordnung "40 bis 120 qm". Darüber hinaus werden zusätzlich noch für **Kleinwohnungen unter 40 qm** Wohnfläche mit guter Ausstattung Werte ausgewiesen, und zwar für die zwei Baualtersklassen vor 1972 und ab 1972.

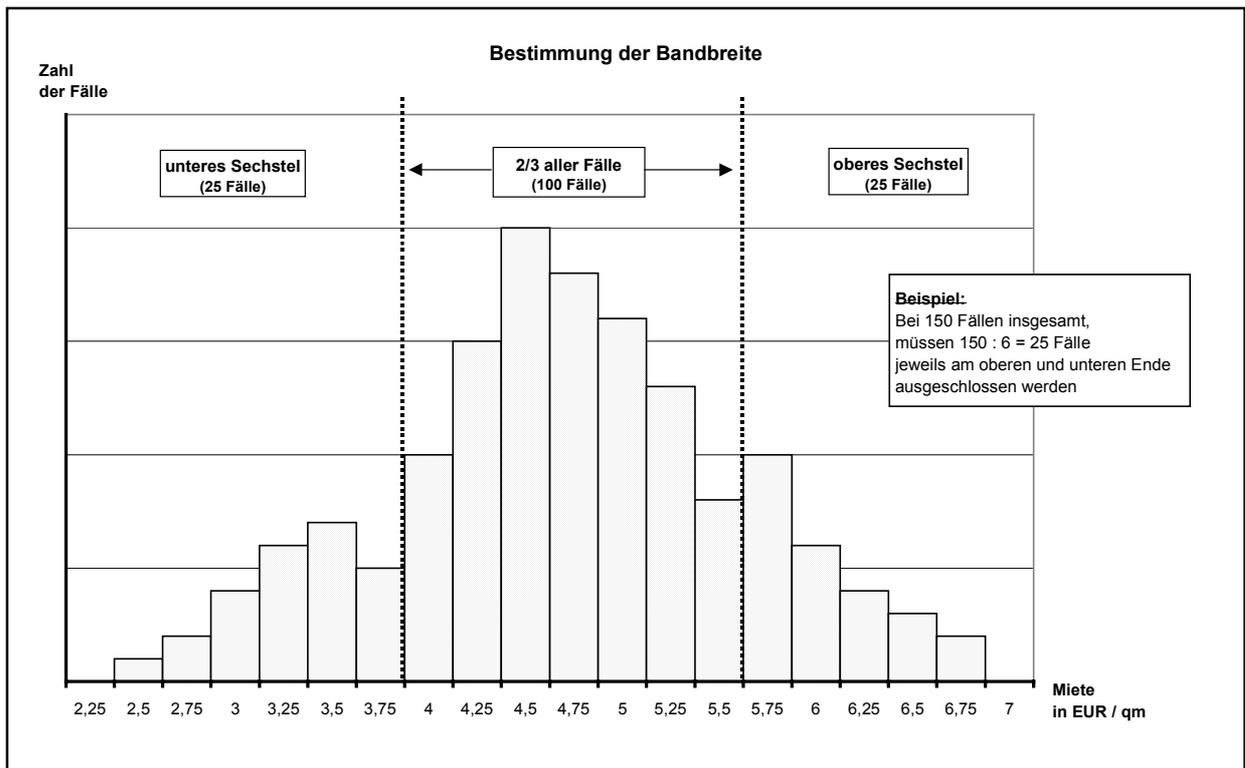
Für **große Wohnungen** mit mehr als 120 qm Wohnfläche und guter Ausstattung sind im vorliegenden Mietspiegel wegen der geringen Zahl ebenfalls keine eigenen Werte ausgewiesen. Es kann jedoch gesagt werden, dass sie im Durchschnitt günstiger waren als die Wohnungen der Größenklasse 40 bis 120 qm.

Vermietete Einfamilienhäuser hatten im Schnitt den gleichen Wohnwert wie mittelgroße Geschosswohnungen.

Bei der Analyse des Einflusses der **Lage** hat sich gezeigt, dass die Vor- und Nachteile sehr wohl von den einzelnen Wohnungsinhabern wahrgenommen werden. Die einzelnen Komponenten, aus denen sich die "Lage" zusammensetzt, sind aber für sich allein zu schwach, um mit ihrem Einfluss in Euro und Cent aus den Mietpreisen statistisch herausgefiltert werden zu können. Andererseits haben weitere Faktoren, wie z. B. die Wohndauer des Mieters, einen nachweisbaren, in letzterem Falle dämpfenden, Einfluss auf die Miete, obwohl sie mit der Qualität der Wohnung allenfalls indirekt in Verbindung zu bringen sind. Die Lage wird daher zusammen mit anderen Einflussfaktoren im Rahmen eines normativen Bewertungsansatzes berücksichtigt.

4.3. Bandbreiten der Mieten

Die großen Streuungsbereiche der Miete für vergleichbare Wohnqualitäten führten in der Vergangenheit zur Ausweisung von **Bandbreiten**, deren Unter- und Obergrenzen das wiedergeben, was an Mieten ortsüblich verlangt bzw. gezahlt wird. Diese Bandbreiten sind so definiert, dass sie zwei Drittel der in die Untersuchung einbezogenen Fälle umfassen, also die stark abweichenden Werte im oberen und unteren Preisbereich abschneiden. Bei der Aufstellung des Mietspiegels geschah dies dadurch, dass die Mieten je qm der Höhe nach sortiert wurden und dann das jeweils untere und obere Sechstel aller Fälle abgeschnitten wurde, wie dies die folgende Skizze verdeutlicht:



Mit Hilfe des 1993 revidierten Bewertungsverfahrens soll dem Vermieter wie auch dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, annäherungsweise zu berechnen, wo innerhalb der Bandbreite die Miete für die zu bewertende Wohnung liegt. Das mit unterschiedlichen Gewichten operierende Bewertungsschema für einzelne Qualitäts- und Lagemerkmale der Wohnung erübrigt die umstrittene Abgrenzung von Lagezonen im Stadtgebiet, deren Fixierung im Einzelfall (z. B. bestimmte Straßenseiten) früher immer wieder zu Streitigkeiten geführt hat.

Die folgende Liste weiterer Bewertungsmerkmale für die Wohnung ist nicht abschließend. Insbesondere wurden schwere Mängel, wie z. B. "WC außerhalb des Gebäudes" als mietmindernd und nicht in den Rahmen des Mietspiegels fallend angesehen. Ein Mietpreis, der unter der Bandbreite des Mietspiegels liegt, kann hierfür angemessen sein. Auch die Individualität einer Wohnung, die sich nur schwer als Vor- oder Nachteil abgrenzen lässt, mit Merkmalen wie Denkmalschutz des Gebäudes, Zahl der zu empfangenden Fernsehkanäle, Parkmöglichkeiten, Ausblick oder sonstige Lage, konnte nicht sinnvoll in das Bewertungsverfahren einbezogen werden. Auch Extras, über die nur ein äußerst geringer Bruchteil von Wohnungen verfügt, wie z.B. aufwendige Holz- oder Stuckdecken, konnten im vorliegenden Bewertungsschema keine Berücksichtigung finden, da sonst die Merkmalliste zu lang geworden wäre. Gleiches gilt natürlich für negative Besonderheiten, wie schlechter baulicher Zustand des Hauses, defekte Haustüren und Treppenhäuser. Solche Merkmale sollten gegebenenfalls positiv wie negativ und von Fall zu Fall bei der Mietfindung berücksichtigt werden. Das gleiche gilt für Untermietzuschläge, Zuschläge für die Benutzung von Wohnräumen für gewerbliche Zwecke sowie Vergütungen für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen (Möbeln). Alle diese Extraleistungen sollten, da außerhalb des Mietspiegels liegend, getrennt bewertet werden.

Wendet man das Ludwigshafener Bewertungsverfahren mit seinen positiven und negativen Merkmalen der Wohnungsausstattung und -lage an, so erreicht die Summe der Bewertungspunkte die (nur theoretisch mögliche) maximale Zahl von Plus- oder Minuspunkten praktisch nie. Deshalb wurden als Unter- und Obergrenzen der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen der Bewertungspunkte jeweils der Bereich gewählt, in den 80 % aller Wohnungen jedes Feldes fallen. Wenn die Summe der Bewertungspunkte die aufgezeigte Bandbreite nach unten (oder oben) überschreitet, ist eine billigere (oder teurere) Miete als die im Mietspiegel angegebene vertretbar. Eine einfache Fortschreibung über die ausgewiesene Bandbreite hinaus ist jedoch nicht möglich.

5. Handhabung des Mietspiegels

Die Stadt Ludwigshafen hat den Mietspiegel aufgestellt und mit den Interessengruppen abgestimmt, um Schlichtungsbemühungen der Mietparteien eine Grundlage zu geben.

Die folgenden Ausführungen sollen die **Handhabung** des Mietspiegels für den einzelnen Bürger erleichtern:

Zuerst werden die Ausstattung (mit oder ohne Bad/Dusche, Zentralheizung), das Baujahr und die Größe der Wohnung festgestellt. Aus diesen Angaben ergibt sich schon die Grobzuordnung der Wohnung zu einer bestimmten Durchschnittsmiete des Mietspiegels.

Sodann folgt eine Feineinteilung innerhalb der Bandbreite nach positiven und negativen Merkmalen der Ausstattung und der Lage der Wohnung. Die einzelnen Merkmale haben ein unterschiedliches Gewicht. Positiven Merkmalen werden Pluspunkte zugeordnet, negative werden mit Minuspunkten belegt. Trifft das einzelne Wohnungsmerkmal zu, d. h., kann man die Feststellung bejahen, so sind die dem Merkmal zugeordneten Plus- und Minuspunkte in die leere Spalte zu übertragen. Die für die jeweilige Wohnung zutreffenden Bewertungspunkte werden zum Schluss summiert. Der Saldo der Plus- und Minuspunkte entscheidet über die Zugehörigkeit zu einer der 5 Bewertungsklassen, für die die jeweilige Vergleichsmiete mit Unter- und Obergrenze ausgewiesen ist. Für die bewertete Wohnung ist eine Miete innerhalb dieser gefundenen Bewertungsklasse ortsüblich.

Bewertungsverfahren zur Bestimmung der Miete

Bei zutreffenden Merkmalen bitte die entsprechenden Plus- und/oder Minuspunkte in die leere Spalte übertragen, dann Zwischensumme bilden.

A. Positive Merkmale der Wohnungsausstattung	Pluspunkte	B. Negative Merkmale der Wohnungsausstattung	Minuspunkte
Das Bad betreffende Plus- und Minuspunkte gelten nur für Wohnungen mit Bad:			
1. Bad und WC sind getrennt oder es existiert ein zweites WC	5	1. Bad oder WC liegen außerhalb der Wohnung	6
2. Bad bietet überdurchschnittlichen Komfort, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> • Badewanne und Duschwanne sind separat vorhanden • es hat zwei Waschbecken • es ist größer als 6 qm • Bidet • aufwendige Fliesen und/od. Armaturen • Fenster Höchstpunktezahl, wenn drei Komfortkriterien im Bad erfüllt sind	6	2. Bad/WC haben wesentliche Mängel, z. B. <ul style="list-style-type: none"> • keine Entlüftung • kein Waschbecken • Bad hat kein warmes Wasser • Wände/Boden sind ungefließt Höchstpunktezahl, wenn zwei Mängelkriterien im Bad oder WC erfüllt sind	4
3. Gegensprechanlage und automatischer Türöffner	2	3. Ungenügende Belichtung und Besonnung wegen Hinterhoflage oder Souterrain	4
4. Fahrstuhl in Gebäuden mit weniger als 6 Stockwerken	3	4. Keine Doppelfenster, keine Isolierverglasung	4
5. Kachelofen, Kaminofen od. offener Kamin (jeweils zusätzlich zur Zentralheizung)	3	5. Besondere Hellhörigkeit, Zugluft	3
6. Hochwertige Fußböden, z. B. Parkett oder Marmor	4	6. Gas-, Wasser- od. Elektroinstallationen liegen über Putz und beeinträchtigen den Wohnwert, oder sind nicht ausreichend	2
7. Großer Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse, mindestens 8 qm mit Lage zum Garten oder Blockinnenbereich	4	7. Kein Fenster in der Küche	2
8. Garten oder Grünanlage auf dem gleichen Grundstück vorhanden	3	8. Keine Rolläden, Klappläden od. Jalousien	2
9. Benutzung von Garten oder Grünanlage erlaubt	3	9. Kein Keller, Speicher oder Nebenraum außerhalb der Wohnung	3
10. Fahrradabstellplatz und/oder Kinderwagenabstellplatz	2	10. Ungünstiger Zuschnitt, z. B. gefangene Räume	2
		11. Keine eigene Abschlusstür	3
Zwischensumme A:		Zwischensumme B:	

Fortsetzung Bewertungsverfahren

C. Positive Merkmale der Lage	Pluspunkte	D. Negative Merkmale der Lage	Minuspunkte
1. Die Entfernung zur nächsten Haltestelle von Straßenbahn, Bus od. RHB beträgt höchstens ca.250 m.	3	1. Die Entfernung zur Haltestelle von Straßenbahn, Bus od. RHB beträgt ca. 500 m und mehr.	3
2. Freies Feld oder der Öffentlichkeit zugängliche, gestaltete Grün- und Freiflächen, höchstens ca. 250 m oder 5 Minuten Fußweg entfernt	4	2. Starke und häufige Geruchsbelästigung durch benachbarte oder in der Nähe liegende Gewerbe- oder Industriebetriebe	4
3. Geschäfte (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf) liegen innerhalb einer Entfernung von ca. 250 m	3	3. Geschäfte (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf) sind nur in einer Entfernung von ca. 750 m und mehr erreichbar	3
4. Hohe Verkehrssicherheit für Kinder und ältere Menschen: Lage in Wohnstraße. Beampelte Hauptstraßenübergänge auf dem Weg zu Schulen, Kindergärten, Geschäften und Haltestellen	4	4. Eingeschränkte Verkehrssicherheit für Kinder und ältere Menschen: Lage an Hauptverkehrsstraße. Unbeampelte Hauptstraßenübergänge auf dem Weg zu Schulen, Kindergärten, Geschäften und Haltestellen	4
5. Ruhige Wohnlage ohne Sammel- und Durchgangsverkehr, ohne sonstige Lärmquellen	5	5. Lärmbelastete Wohnlage. Beispiele: An Ampeln, Hauptverkehrsstraßen. Gaststätten oder sonstige nächtliche Lärmquellen	4
6. Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Grün- und Gartenanlagen	4	6. Wohnung in einem Hochhaus mit mehr als 12 Stockwerken ohne Grün- und Gartenanlagen in unmittelbarer Nähe	5
7. Kurzer Weg zur Stadtmitte. Lage zum Rathaus, Hauptbahnhof oder Pfalzbau in weniger als ca. 1 km Entfernung	2	7. Weiter Weg zur Stadtmitte. Lage im Außenbereich der Stadt: Dazu gehören Pflingstweide, Edigheim, Oppau, Ruchheim, Oggersheim, Maudach, Rheingönheim	2
Zwischensumme C:		Zwischensumme D:	

Zusammenfassung der Zwischensummen zutreffender Bewertungspunkte für

- A. Positive Merkmale der Wohnungsausstattung + _____
- B. Negative Merkmale der Wohnungsausstattung (abziehen) - _____
- C. Positive Merkmale der Lage + _____
- D. Negative Merkmale der Lage (abziehen) - _____

Summe der Bewertungspunkte insgesamt: _____

Ludwigshafener Mietspiegel (Fortschreibung 2004)

**A 1. Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen zwischen 40 und 120 qm
mit guter Ausstattung, d. h. mit Bad oder Dusche und mit Etagen- oder Sammelheizung
(Vervielfältigung ist nicht gestattet)**

Bauperiode	Durchschnitts- miete EURO je qm	Bandbreite der Miete in EURO je qm		Bewertungspunkte (-klassen)			Ortsübliche Vergleichs- miete EURO /qm				
		von	bis	Unter- grenze	bis	Ober- grenze	Bandbreite nach Punkten (Wert je Punkt 0,06 Euro)				
							von	bis			
vor 1949	5,08	4,36	-	5,80	-	2	+	2	4,36	-	4,60
					+	3	+	7	4,66	-	4,90
					+	8	+	12	4,96	-	5,20
					+	13	+	17	5,26	-	5,50
					+	18	+	22	5,56	-	5,80
1949 - 1960	4,91	4,19	-	5,63	-	2	+	2	4,19	-	4,43
					+	3	+	7	4,49	-	4,73
					+	8	+	12	4,79	-	5,03
					+	13	+	17	5,09	-	5,33
					+	18	+	22	5,39	-	5,63
1961 - 1971	4,84	4,12	-	5,56	+/-	0	+	4	4,12	-	4,36
					+	5	+	9	4,42	-	4,66
					+	10	+	14	4,72	-	4,96
					+	15	+	19	5,02	-	5,26
					+	20	+	24	5,32	-	5,56
1972 - 1982	5,11	4,39	-	5,83	+	2	+	6	4,39	-	4,63
					+	7	+	11	4,69	-	4,93
					+	12	+	16	4,99	-	5,23
					+	17	+	21	5,29	-	5,53
					+	22	+	26	5,59	-	5,83
1983 - 1993	5,86	5,14	-	6,58	+	2	+	6	5,14	-	5,38
					+	7	+	11	5,44	-	5,68
					+	12	+	16	5,74	-	5,98
					+	17	+	21	6,04	-	6,28
					+	22	+	26	6,34	-	6,58
1994 u. später	6,41	5,69	-	7,13	+	8	+	12	5,69	-	5,93
					+	13	+	17	5,99	-	6,23
					+	18	+	22	6,29	-	6,53
					+	23	+	27	6,59	-	6,83
					+	28	+	32	6,89	-	7,13

Fortsetzung: **Ludwigshafener Mietspiegel (Fortschreibung 2004)**

A 2. Mietpreise für frei finanzierte Kleinwohnungen unter 40 qm

mit guter Ausstattung, d.h. mit Bad oder Dusche und mit Etagen- oder Sammelheizung
(Vervielfältigung ist nicht gestattet)

Bauperiode	Durchschnitts- miete EURO je qm	Bandbreite der Miete in EURO je qm		Bewertungspunkte (-klassen)			Ortsübliche Vergleichs- miete EURO /qm		
		von	bis	Unter- grenze	bis	Ober- grenze	Bandbreite nach Punkten (Wert je Punkt 0,09 Euro)	von	bis
vor 1972	5,55	4,47	- 6,63	-	5	-	1	4,47	- 4,83
				+/-	0	+	4	4,92	- 5,28
				+	5	+	9	5,37	- 5,73
				+	10	+	14	5,82	- 6,18
				+	15	+	19	6,27	- 6,63
1972 und später ¹⁾	6,07	4,99	- 7,15	-	3	+	1	4,99	- 5,35
				+	2	+	6	5,44	- 5,80
				+	7	+	11	5,89	- 6,25
				+	12	+	16	6,34	- 6,70
				+	17	+	21	6,79	- 7,15

**B. Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen zwischen 40 und 120 qm
mit mittlerer Ausstattung**, d. h. mit Bad oder Dusche und Ofenheizung
oder mit Etagen- oder Sammelheizung ohne Bad

Bauperiode	Durchschnitts- miete EURO je qm	Bandbreite der Miete in EURO je qm		Bewertungspunkte (-klassen)			Ortsübliche Vergleichs- miete EURO /qm		
		von	bis	Unter- grenze	bis	Ober- grenze	Bandbreite nach Punkten (Wert je Punkt 0,06 Euro)	von	bis
vor 1949	4,06	3,34	- 4,78	-	4	+/-	0	3,34	- 3,58
				+	1	+	5	3,64	- 3,88
				+	6	+	10	3,94	- 4,18
				+	11	+	15	4,24	- 4,48
				+	16	+	20	4,54	- 4,78
1949 und später	4,24	3,52	- 4,96	-	4	+/-	0	3,52	- 3,76
				+	1	+	5	3,82	- 4,06
				+	6	+	10	4,12	- 4,36
				+	11	+	15	4,42	- 4,66
				+	16	+	20	4,72	- 4,96

**C. Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen zwischen 40 und 120 qm
mit einfacher Ausstattung**, d. h. ohne Bad oder Dusche, ohne Etagen- oder Sammelheizung ²⁾

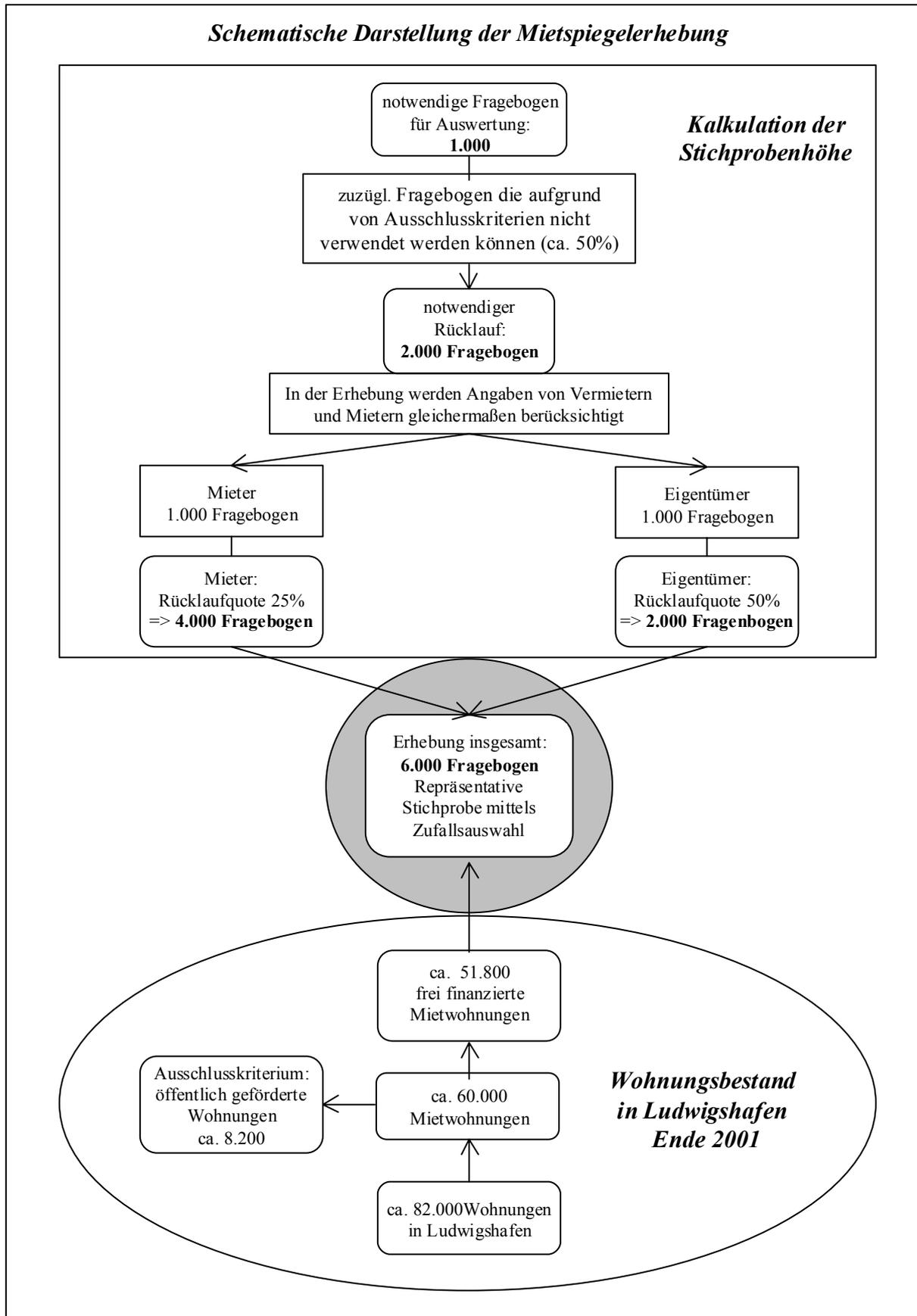
Bauperiode	Durchschnitts- miete EURO je qm	Bandbreite der Miete in EURO je qm		Bewertungspunkte (-klassen)			Ortsübliche Vergleichs- miete EURO /qm		
		von	bis	Unter- grenze	bis	Ober- grenze	Bandbreite nach Punkten	von	bis
Sämtliche Baujahre	2,77	2,05	- 3,49	-	12	-	9	2,05	- 2,29
				-	8	-	5	2,35	- 2,59
				-	4	+/-	0	2,65	- 2,89
				+	1	+	4	2,95	- 3,19
				+	5	+	8	3,25	- 3,49

¹⁾ Orientierungswert, da statistisch nicht abgesichert

²⁾ Mietspiegel für einfache Wohnungen nach dem Stand vom Juni 1995, da zu derartigen Wohnungen 2002 nur noch wenige Mietverhältnisse existieren.

A N H A N G

Mietspiegelerhebung 2002



Stadtverwaltung Ludwigshafen "Mieten-Erhebung", April 2002



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

1. Bitte übertragen Sie die laufende Nummer aus dem Anschreiben hierher:

Die laufende Nummer wird benötigt, um etwaige Fehler oder Unklarheiten im Fragebogen, die auf Missverständnissen beruhen, durch Rückfragen klären zu können. Außerdem wird die spätere Zusendung des fertigen Mietspiegels mit Hilfe dieser Nummer möglich.

2. Welches Mietverhältnis besteht?
- Hauptmietverhältnis ₁
- Untermietverhältnis ₂
- Kein Mietverhältnis, ich bin Eigentümer bzw. gehöre zum Haushalt des Eigentümers ₃ → Ende der Befragung

- Statistikstelle -

Auskunft erteilen:
Herr Weick Tel.: 504-2370
Herr Küppers Tel.: 504-2214

Zutreffendes bitte ankreuzen

Bei Währungsangaben bitte Nichtzutreffendes streichen.

3. In welchem Stadtteil Ludwigshafens liegt die Wohnung?
Stadtteil:

4. In welchem Zeitraum wurde das Haus gebaut?
- | | | | |
|-------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| vor 1949 | <input type="checkbox"/> ₁ | 1972 - 1982 | <input type="checkbox"/> ₄ |
| 1949 - 1960 | <input type="checkbox"/> ₂ | 1983 - 1993 | <input type="checkbox"/> ₅ |
| 1961 - 1971 | <input type="checkbox"/> ₃ | 1994 u. später | <input type="checkbox"/> ₆ |

5. Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt im Gebäude?
- | | | | |
|--------|---------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1 - 2 | <input type="checkbox"/> ₁ | 15 - 24 | <input type="checkbox"/> ₄ |
| 3 - 6 | <input type="checkbox"/> ₂ | 25 - 39 | <input type="checkbox"/> ₅ |
| 7 - 14 | <input type="checkbox"/> ₃ | 40 u. mehr | <input type="checkbox"/> ₆ |

6. Wurde das Haus in den letzten 10 Jahren **von Grund auf** modernisiert? (Mehrfachnennungen möglich)
- Ja, Totalerneuerung der Versorgungsleitungen
- Ja, Wohnungsgrundrisse wurden geändert
- Ja, Erneuerung der Außenfassade
- Ja, Erneuerung der Fassade mit Dämmung
- Nein, keine derartigen Änderungen bekannt

7. Wie viele Personen umfasst der Haushalt?
Anzahl der Personen:

8. Wie viele Jahre wohnt der Haushalt bereits in der Wohnung? (bezogen auf das am längsten wohnhafte Haushaltsmitglied)
Anzahl der Jahre (ca.):

9. Wenn bereits länger als 4 Jahre wohnhaft:
Wurde die Miete - ohne die Betriebskosten - in den letzten 4 Jahren verändert?
Ja ₁ Nein ₂

10. Wurde die Wohnung **möbliert** vermietet?
Ja ₁ Nein ₂

11. Ist die Wohnung eine preisgebundene, **öffentlich geförderte Wohnung**?
Ja ₁ Nein ₂

12. Ist die Wohnung eine **Dienstwohnung** oder an die berufliche Funktion gebunden? (z. B. Hausmeisterwohnung)
Ja ₁ Nein ₂

13. Ist die **Miete ermäßigt** oder nicht entsprechend der Ausstattung bewertet, weil:

- a) Geld und / oder Eigenleistungen in die Modernisierung gesteckt wurden? Ja ₁ Nein ₂
- b) eine Mietvorauszahlung, ein Mieterdarlehen oder ein Baukostenzuschuss geleistet wurde? Ja ₁ Nein ₂
- c) mit dem Hauseigentümer ein Verwandtschaftsverhältnis besteht oder für den Eigentümer oder das Haus Sonderleistungen (z. B. als Hauswart) erbracht werden? Ja ₁ Nein ₂

14. Wenn einer der Gründe aus Frage 13 zutrifft:
Können Sie die Ermäßigung in DM / Euro beziffern?
Ja ₁ Nein ₂

Wenn ja, wie viel macht das monatlich aus?
..... DM/Euro

15. **Wie viel Miete wurde für den Monat April 2002 insgesamt, d. h. einschließlich Nebenkosten, an den Vermieter gezahlt?**
(Ohne TWL-Rechnung für Strom und Gas sowie ohne evtl. Sonderzahlung aus der Jahresendabrechnung der Nebenkosten.)

- a) **Bruttomiete:** DM/Euro
- b) Sind darin auch enthalten:
- Garagen- oder Stellplatzmiete? Nein ₂
Ja ₁; und zwar DM/Euro
 - Miete für sonstige Räume? Nein ₂
(Werkstatt, Geschäft, Büro, Lager)
Ja ₁; und zwar DM/Euro
 - Miete/Pacht für Gartenbenutzung? Nein ₂
Ja ₁; und zwar DM/Euro

c) Wie hoch ist die in der Bruttomiete enthaltene **monatliche Vorauszahlung für Neben-/Betriebskosten insgesamt?** (ohne die drei vorgenannten Positionen) ₂
Betrag ist nicht bekannt!
wenn nicht bekannt weiter mit Frage 17

die Vorauszahlung beträgt: DM/Euro

16. Welcher Betrag von der monatlichen Vorauszahlung an den Vermieter entfällt auf die Heizungs- und Warmwasserkosten? Betrag ist nicht bekannt! ₂

wenn nicht bekannt weiter mit Frage 17

auf Heizung und Warmwasser entfallen Kosten von: DM/Euro

17. Befassen Sie sich jetzt bitte mit Ihrer letzten **Nebenkostenabrechnung**:

- a) Wird über die Neben-/ Betriebskosten eine jährliche Gesamtabrechnung vorgelegt? ₁
 - Nein, wird nicht vorgelegt wenn Nein weiter mit Frage 18
 - Ja, über die meisten Kostenarten ₂
 - Ja, über einzelne Arten ₃

b) An wen sind die folgenden Neben-/ Betriebskosten zu zahlen?

Kostenart	an den Vermieter zu zahlen	an Dritte	Abrechnungszeitraum von / bis	Betrag DM/Euro
Heizkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	_____
Warmwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	_____
Nebenkosten insgesamt an den Vermieter zu zahlen _____				

18. Wie groß ist die **Fläche der gesamten Wohnung**? (einschließlich Küche, Bad, Toilette, Flur, sowie untervermieteter oder gewerblich genutzter Räume in der Wohnung, aber ohne Keller und nicht ausgebauten Dachboden)

in vollen **Quadratmetern**: ca.

19. **Wie viele Räume** (ohne Küche, Bad und Flur) haben mindestens 6 qm?

Anzahl der Räume:

- a) Davon sind gewerblich genutzt? Anzahl:keine ₀
- b) Davon sind untervermietet? Anzahl:keine ₀

20. Hat die Wohnung eine **eigene**

Küche/Wohnküche: Ja ₁ Nein ₂
 Kochnische: Ja ₁ Nein ₂
 Toilette (innerhalb der Wohnung) Ja ₁ Nein ₂
 Dusche oder Bad (innerhalb der Wohnung) Ja ₁ Nein ₂

21. Über welche Beheizungsmöglichkeit(en) verfügt die Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich)

- Ja:*
- Ofenheizung (Holz u. Kohlen) ₁
 - Ölöfen ₂
 - Gaseinzelöfen ₃
 - Etagen-Zentralheizung ₄
 - Gebäudezentralheizung ₅
 - Elektrospeicherheizung (fest eingebaut) ₆
 - Fußbodenheizung ₇
 - Fernwärme ₈
 - Keine derartige vom Vermieter gestellte Heizungsanlage ₉

22. Verfügt die Wohnung über eine(n) eigene(n) ... (Mehrfachnennungen möglich)

- Ja:*
- Keller/-Anteil ₁
 - Speicher/Dachboden/-Anteil ₂
 - Hauswirtschaftsraum ₃
 - Speisekammer ₄
 - Abstellraum außerhalb der Wohnung ₅
 - Kleinen Balkon (unter 8 qm) ₆
 - Großen Balkon/Terrasse (8 qm u. größer) ₇
 - Loggia oder Wintergarten ₈

23. Manche Wohnungen verfügen über eine **besondere Ausstattung** oder auch **beeinträchtigende Merkmale**. Welche der aufgeführten Merkmale treffen auf Ihre Wohnung zu? (Gemeint sind nur vom Vermieter gestellte Einrichtungen)

- Sanitärausstattung** *Trifft zu:*
- Bad ist größer als 6 qm ₁
 - Zweites Waschbecken im Bad ₂
 - hochwertige Fliesen und/ oder Armaturen im Bad ₃
 - Bidet ₄
 - vom Bad getrennte Toilette ₅
 - Fenster im Bad ₆
 - Zweite (Gäste-)Toilette ₇
 - Zweites Bad oder Extra-Dusche ₈
 - Toilette liegt außerhalb ₉
 - Bad oder WC **ohne** Entlüftung ₁₀
 - Wände/Boden im Bad sind ungefliesert ₁₁
 - Kein Waschbecken im Bad ₁₂
 - Kein warmes Wasser im Bad ₁₃

- Wohnungsausstattung** *Trifft zu:*
- Doppelfenster oder Isolierverglasungin sämtlichen Räumen ₁₄
in einzelnen Räumen ₁₅
 - Fenster in der Küche ₁₆
 - Hochwertige Fußböden, z. B. Parkett oder Marmorfußböden ₁₇
 - Offener Kamin/Kaminöfen oder Kachelöfen ₁₈
 - ungenügende Belichtung und Besonnung wegen Hinterhoflage oder Lage im Souterrain ₁₉
 - ungünstiger Zuschnitt, z. B. gefangene Räume ₂₀
 - Rollläden, Klappläden ₂₁
 - Gegensprechanlage u. autom. Türöffner ₂₂
 - besondere Hellhörigkeit oder Zugluft ₂₃
 - Elektroinstallation **über** Putz oder nicht ausreichend ₂₄
 - Wasser-, Gasinstallation **über** Putz ₂₅
 - Wohnung hat keine eigene Abschlusstür ₂₆

- Gebäudeausstattung** *Trifft zu:*
- Aufzug ₂₇
 - Fahrrad- und/oder Kinderwagenabstellplatz ₂₈
 - Garten oder Grünflächen am Haus vorhanden ₂₉
 - Benutzung dieser Grünfläche ist erlaubt ₃₀

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Bitte schicken Sie den **ausgefüllten Fragebogen** möglichst umgehend **im beiliegenden blauen Freiumschlag zurück**.

Veröffentlichungsverzeichnis der Sparte Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden -

Konzepte und Berichte zur Stadtentwicklung

Nr.	K1/1995	Stadtmarketing Ludwigshafen	10,-- €
Nr.	B1/1995	Die Ausländerbeiratswahl am 22. Januar 1995	kostenlos
Nr.	B2/1995	Kindertagesstättenbericht 1995	10,-- €
Nr.	B3/1995	Integrierte Verkehrskonzeption 2000 - Zwischenbericht 1995 -	10,-- €
Nr.	B4/1995	Statistischer Jahresbericht 95 - Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbau und Beschäftigung im Jahre 1994 -	10,-- €
Nr.	B1/1996	Schulentwicklungsbericht 1995/96	10,-- €
Nr.	B2/1996	Die Landtagswahl am 24. März 1996	kostenlos
Nr.	B3/1996	Statistischer Jahresbericht - <i>vergriffen</i> -	10,-- €
Nr.	B4/1996	Einzelhandels- und Dienstleistungsausstattung der Gesamtstadt und der Stadtteile	10,-- €
Nr.	K1/1996	Kindertagesstättenplanung	10,-- €
Nr.	K2/1996	Einzelhandelskonzeption (Beschluss des Stadtrates 16.12.96)	7,50 €
Nr.	K3/1996	Handlungskonzept Wirtschaft (Entwurf der Verwaltung) - <i>vergriffen</i> -	7,50 €
Nr.	K4/1996	Wohnbaukonzeption 2010 (Entwurf der Verwaltung)	7,50 €
Nr.	K5/1996	Biotopkartierung und Biotopverbundkonzeption der Stadt Ludwigshafen am Rhein	10,-- €
Nr.	K1/1997	Handlungskonzept Wirtschaft	7,50 €
Nr.	K2/1997	Stadtentwicklungskonzept 2010 (Entwurf der Verwaltung)	10,-- €
Nr.	B1/1997	Umlandbefragung zum Image der Stadt Ludwigshafen	10,-- €
Nr.	B2/1997	Kindertagesstättenbericht	10,-- €
Nr.	B3/1997	Statistischer Jahresbericht - Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbau, Beschäftigung und Kriminalität im Jahre 1996	10,-- €
Nr.	B4/1997	Untersuchung zur Stellplatzsituation im Sanierungsgebiet Mundenheim	10,-- €
Nr.	K1/1998	Energiekonzept der Stadt Ludwigshafen	12,50 €
Nr.	K2/1998	Schulentwicklungsplanung 1998	10,-- €
Nr.	K3/1998	Wohnbaukonzeption 2010	7,50 €
Nr.	K4/1998	Rheinufer-Süd	10,-- €
Nr.	B1/1998	Schulentwicklungsbericht 1997/98	10,-- €
Nr.	B2/1998	Kindertagesstättenbericht 1997/98	10,-- €
Nr.	B3/1998	Die Bundestagswahl am 27.09.1998	kostenlos
Nr.	B4/1998	Statistischer Jahresbericht - Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbau, Beschäftigung und Kriminalität im Jahre 1997	10,-- €
Nr.	B1/1999	Jugendbefragung 1998	10,-- €
Nr.	B2/1999	Schulentwicklungsbericht 1998/99	10,-- €
Nr.	B3/1999	Die Kommunalwahlen und die Europawahl am 13. Juni 1999	kostenlos
Nr.	B4/1999	Kindertagesstättenbericht 1998/99	10,-- €
Nr.	B5/1999	Dokumentation Auftaktveranstaltung lokale Agenda 21	10,-- €
Nr.	B6/1999	Statistischer Jahresbericht - Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbau, Beschäftigung und Kriminalität im Jahre 1998	10,-- €
Nr.	B1/2000	Schulentwicklungsbericht 1999/2000	10,-- €
Nr.	B2/2000	Entwicklung der Bevölkerung in Ludwigshafen im Jahre 1999 - Statistischer Jahresbericht, Teil I -	10,-- €
Nr.	B3/2000	Wohnungssituation und Bautätigkeit in Ludwigshafen im Jahre 1999 - Statistischer Jahresbericht, Teil II -	10,-- €
Nr.	B4/2000	Kindertagesstättenbericht 1999/2000	10,-- €
Nr.	B5/2000	Sozialplan 2000	15,-- €

Veröffentlichungsverzeichnis der Sparte Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden -

Nr.	B1/2001	Schulentwicklungsbericht 2000/2001	10,-- €
Nr.	B2/2001	Bevölkerungs- und Sozialstruktur in den Stadtteilen Nord - Hemshof und West im Jahre 2000	7,50 €
Nr.	B3/2001	Beschäftigung, Wirtschaftsentwicklung u. Arbeitslosigkeit in Ludwigshafen	10,-- €
Nr.	B4/2001	Passantenzählung in der Ludwigshafener City	7,50 €
Nr.	B5/2001	Stadtteilentwicklungsplanung Rheingönheim - Stadtteilbericht 2000: Soziales und Wohnen -	10,-- €
Nr.	B6/2001	Öffnung der Ludwigstraße	7,50 €
Nr.	B7/2001	Kindertagesstättenbericht 2000/01	10,-- €
Nr.	B8/2001	Das Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt " in Lu.- Westend - Eine Akzeptanzanalyse -	7,50 €
Nr.	B9/2001	Einzelhandel in Ludwigshafen, Bestandsaufnahme 2001	10,-- €
Nr.	B1/2002	Stadtteilentwicklungsplanung Mitte/Süd 2000 - Stadtteilbericht 2000: Soziales und Wohnen -	5,-- €
Nr.	B2/2002	Schulentwicklungsbericht 2001/02	5,-- €
Nr.	B3/2002	Sicherheitsempfinden in der Stadt Ludwigshafen - Bürgerumfrage 2001 im Rahmen des Bund-Länder-Programmes "Soziale Stadt" -	5,-- €
Nr.	B4/2002	Nahversorgung in Ludwigshafen	5,-- €
Nr.	B5/2002	Beschäftigung, Wirtschaftsentwicklung u. Arbeitslosigkeit in Lu. 2000/2001	5,-- €
Nr.	B6/2002	Kindertagesstättenbericht 2001/02	5,-- €
Nr.	B7/2002	Bevölkerung in Ludwigshafen (in Bearbeitung)	5,-- €
Nr.	B8/2002	Ergebnisse Bundestagswahl 2002 (in Bearbeitung)	5,-- €
Nr.	B9/2002	Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg im Städtetest	5,-- €
Nr.	B10/2002	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2002	4,-- €
Nr.	B1/2003	Schulentwicklungsbericht 2002/2003	5,-- €
Nr.	B2/2003	Kindertagesstättenbericht 2002/03	5,-- €
Nr.	B3/2003	Statistischer Jahresbericht 2002 - Entwicklung von Bevölkerung, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebezug im Jahr 2002 -	5,-- €
Nr.	K1/2003	Einzelhandelskonzeption 2003	5,-- €
o. Nr.		Schulbezirke in Ludwigshafen am Rhein 2003	5,-- €
Nr.	B1/2004	Bürgerumfrage 2003	10,- -€
Nr.	B2/2004	Die Kommunalwahlen und die Europawahl am 13.06.2004	kostenlos
Nr.	B3/2004	Kindertagesstättenbericht 2003/04	5,-- €
Nr.	B4/2004	Statistischer Jahresbericht 2003 Entwicklung von Bevölkerung, Bautätigkeit, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebezug im Jahr 2003	5,-- €
Nr.	K1/2004	Dokumentation Zukunftsforum Ludwigshafen 2020	kostenlos