



01 | 2017

Informationen zur Stadtentwicklung

Statistik, Berichte, Analysen, Konzepte

Mietspiegel 2017
Ludwigshafen am Rhein

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Mietspiegel Fortschreibung 2017 Ludwigshafen am Rhein

Gültig ab:

01. März 2017

Erstellt durch:
Bereich Stadtentwicklung

Veröffentlicht am 1. März 2017

**Verkauf gegen eine Schutzgebühr von 5,-- Euro
bei den folgenden Stellen:**

Rathaus Ludwigshafen, Bürgerinformation (am Eingang),
Lu-Oggersheim, Rathaus Schillerplatz 2, Bürgerbüro
Lu-Oppau, Rathaus Edigheimer Str. 26, Bürgerbüro
Lu-Mundenheim, Straßenverkehrsamt, Achtmorgenstr. 9, Bürgerbüro
Büros der Ortsvorsteherinnen und Ortsvorsteher

Postalischer Versand durch
Bereich Stadtentwicklung, Frau Hildebrandt
Telefon 0621-504-3012
gegen eine
Schutzgebühr von 7,-- Euro

Ihre Ansprechpartner bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen:

Bei Fragen zur Anwendung des Mietspiegels:
Bereich Soziales und Wohnen,
Frau Balthes, Tel.: 0621/504-2993

Bei Fragen zur Mietspiegelerhebung:
Bereich Stadtentwicklung,
Frau Dr. Dohmen-Burk, Tel.: 0621/504-2072
Herr Weick, Tel.: 0621/504-2370

<http://www.ludwigshafen.de>

Gedruckt auf 100-% Recycling-Papier.

INHALT

	Seite
1. Fortschreibung des Ludwigshafener Mietspiegels	1
2. Die Bedeutung von Mietspiegeln in der täglichen Praxis	3
3. Der qualifizierte Mietspiegel	
3.1. Rechtlicher Stellenwert des Mietspiegels	4
3.2. Geltungsbereich	5
3.3. Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	5
3.4. Der Mietbegriff	6
3.5. Die Wohnfläche	6
4. Der Ludwigshafener Mietspiegel	
4.1. Grundlage des Ludwigshafener Mietspiegels	9
4.2. Die Wohnwertmerkmale	9
4.3. Bandbreiten der Mieten	14
4.4. Bewertungsverfahren	15
5. Handhabung des Mietspiegels	16
Bewertungsverfahren zur Bestimmung der ortsüblichen Miete	18
Mietspiegeltabellen	23
6. Mietpreisentwicklung	26
Anhang	
Wohnflächenverordnung	30
Anrechnung der Grundfläche von Balkonen und Terrassen	32
Entwicklung des Verbraucherpreisindex Oktober 2014 bis Oktober 2016	33
Veröffentlichungsverzeichnis	

Mieterverein für Ludwigshafen Frankenthal und Speyer e.V.



DEUTSCHER MIETERBUND

Beratungszeiten nach vorheriger Terminvereinbarung:

Ludwigshafen	täglich Montag bis Freitag
Frankenthal, <i>August-Bebel-Straße 20</i>	Dienstag, 16:00 bis 18:00 Uhr
Speyer, Kutschergasse 6	Montag, 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Telefonische Kurzberatung:

Montag - Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr

Geschäftsstelle

Wredestraße 33
Ludwigsbau
67059 Ludwigshafen

Telefon: (0621) 592967-0
Telefax: (0621) 592967-15
E-Mail: info@mieterverein-lu.de
Internet: www.mieterverein-lu.de



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

In der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Deutschland sind rund 900.000 private Immobilieneigentümer in über 900 Haus & Grund Vereine Mitglied.

Aus gutem Grund: In unserer starken Organisation finden Sie zuverlässigen Schutz durch kraftvolle Interessenvertretung gegenüber der Politik in Gemeinden, Ländern und Bund. Wir engagieren uns für die Freiheit des privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums und bieten unseren Mitgliedern praxisgerechte Service- und Beratungsleistungen zu allen Themen rund um die Immobilie.

Kostenlos für Mitglieder:

- Juristische Beratung in den Sprechstunden unserer Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht täglich außer mittwochs von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr.
- Telefonische Beratung montags und dienstags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr.
- Beratung in steuerlichen Angelegenheiten jeden 3. Freitag im Monat.
- Energietechnische Beratung.
- Erstberatung zum Immobilienverkauf jeden 2. Donnerstag im Monat.
- Monatlich unser Mitgliedermagazin Haus & Grund

Gegen Entgelt:

- Erstellen von Nebenkostenabrechnung (Betriebskostenabrechnung).
- Schriftwechsel mit Mietern (Mieterhöhungen, Abmahnungen, Kündigungen), Behörden, Handwerkern.
- Mietverträge für Wohnungen und Gewerbe auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung).
- Bonitätsprüfung von Mietinteressenten.
- Wohnungsabnahmen.
- Hausverwaltungen (Wohnungseigentums- und Mietverwaltungen).

Bereits über 2.500 Immobilieneigentümer wissen als Mitglieder die Vorteile ihres Vereins zu schätzen. Bei Interesse melden Sie sich bitte in unserer Geschäftsstelle:

Haus & Grund Ludwigshafen/Rh. e.V., Bleichstr. 36, 67061 Ludwigshafen/Rh.
oder per Telefon: 0621 – 56 101 70
oder per Mail: info@haus-und-grund-ludwigshafen.de

weitere Informationen finden Sie auch gerne auf unserer Homepage:

www.haus-und-grund-ludwigshafen.de

1. Fortschreibung des Ludwigshafener Mietspiegels

Gesetzliche Grundlage

Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um die Fortschreibung der Mieterhebung aus dem Jahr 2014, welche am 1. Juli 2015 veröffentlicht wurde.

Nach der Mietrechtsreform 2001 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier 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 zwei Methoden vor. Das ist zum einen die Möglichkeit einer Stichprobe, zum anderen die Fortschreibung aufgrund der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex

Der Ludwigshafener Mietspiegel 2017 wird auf der Basis der allgemeinen Lebenshaltungskosten (Verbraucherpreisindex) fortgeschrieben.

Basis der Fortschreibung ist der Mietspiegel 2015 mit dem Erhebungstand Oktober 2014. Dieser Stand wird auch für die Fortschreibung zu Grunde gelegt.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes betrug der Verbraucherpreisindex im Oktober 2016 107,9 (Basis 2010 =100) und 2014 106,7. Der Verbraucherpreisindex hat sich somit um 1,1% erhöht.

Mit diesem ermittelten Prozentsatz wurden die Mietspiegeltabellen von 2014 nach 2016 fortgeschrieben. Dazu wurden die Durchschnittsmieten der einzelnen Tabellengruppen um 1,1 % erhöht, der Wert je Bewertungspunkt (0,08, bzw. 0,11 Euro) und die Bandbreiten beibehalten.

Damit ist weiterhin eine pragmatische Handhabung des Mietspiegels gewährleistet (jeder Bewertungspunkt hat den gleichen monetären Wert und die Bandbreiten in den einzelnen Tabellengruppen sind gleich).

Beteiligte der Mietspiegelerstellung

Die Erstellung des Mietspiegels, die Festlegung des Mietbegriffs, die Gliederung der Tabellen, die Erläuterungen zur Bestimmung der Bandbreiten sowie das Bewertungsverfahren für den Mietspiegel sind mit den folgenden, in der sog. Mietspieglerunde beteiligten Institutionen abgestimmt:

- Mieterverein für Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Ludwigshafen e. V.
- GAG, Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen
- BASF Wohnen + Bauen GmbH, Wohnungsunternehmen der BASF, Ludwigshafen
- Bereich „Soziales und Wohnen“ der Stadtverwaltung Ludwigshafen
- Amtsgericht Ludwigshafen

Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel

Der vorliegende Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern gemeinschaftlich als der für Ludwigshafen geltende Mietspiegel anerkannt.

Der Ludwigshafener Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des §558d BGB. Außerhalb des Geltungsbereichs liegen allerdings Wohnungsklassen, für die aus der Stichprobe weniger als 30 auswertbare Fälle vorliegen. Hierauf wird in Kapitel 4 gesondert eingegangen. Die betreffenden Felder in der Mietspiegel-Tabelle sind kenntlich gemacht.

Inkrafttreten / Gültigkeitsdauer

Der Mietspiegel 2017 ersetzt ab dem 01. März 2017 den bisherigen Mietspiegel und behält bis zum 28. Februar 2019 bzw. bis zum Erscheinen eines aktualisierten Mietspiegels seine Gültigkeit.

Dokumentation der Mieterhebung und –ergebnisse

Die Dokumentation der Erhebung kann bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen, „Bereich Stadtentwicklung“, eingesehen werden, bzw. angefordert werden.

WOHNEN+BAUEN 

Zuhause fühlen

Mieten – Kaufen – Wohnen



Ihr direkter Draht
0800 60-95430
(gebührenfrei)

BASF Wohnen + Bauen GmbH
www.basf-wohnen-und-bauen.de

 **BASF**
We create chemistry

2. Die Bedeutung von Mietspiegeln in der täglichen Praxis

Der Mietspiegel liefert Informationen über das örtliche Mietniveau und steht der 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 (s. Kapitel 3.3.).

Bei Mieterhöhungsverlangen (nicht bei Neuvermietungen!) muss sich der Vermieter an der **"ortsüblichen Vergleichsmiete"** für Wohnungen orientieren. Um diese für eine spezielle Wohnung zu bestimmen, können sich Vermieter und Mieter des Mietspiegels bedienen (s. S. 4). 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 §§5 WiStG und 302a 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.

Mietspiegel sind nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 7. November 2006 für die Angemessenheit von Unterkunftskosten für Empfänger von Arbeitslosengeld II heranzuziehen.



RECHTSANWÄLTIN
NICOLE SCHELLENBERGER
Fachanwältin für Familienrecht,
Fachanwältin für Miet- & Wohnungseigentumsrecht

<p>BÜRO LUDWIGSHAFEN Rottstrasse 83 67061 Ludwigshafen/Rh. Tel: 0621 / 67 18 48 18 Fax: 0621 / 67 18 48 19</p>	<p>ZWEIGSTELLE Oppelner Straße 6 67259 Beindersheim Tel: 06233 / 3 75 09 26 Fax: 06233 / 3 75 09 27</p>
---	--

MAIL@RECHTSANWAELTIN-SCHELLENBERGER.DE
WWW.RECHTSANWAELTIN-SCHELLENBERGER.DE

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. 2 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. Damit hat der vorliegende Mietspiegel **grundsätzlich nur für das Stadtgebiet von Ludwigshafen** Gültigkeit.

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 sind, wie schon erwähnt wurde, alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2, 3 BGB). Die Fristen beginnen mit dem Geltungsbeginn des Mietspiegels. Werden sie nicht eingehalten, verliert der Mietspiegel zwar die Eigenschaft der "Qualifikation", bleibt aber trotzdem, als "einfacher Mietspiegel", ein taugliches Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen.

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. Diese Betriebs- oder Nebenkosten sind nicht Gegenstand dieses Mietspiegels.

3.5. Die Wohnfläche

Mit Wirkung zum 1.1.2004 ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Sie gilt grundsätzlich nur für öffentlich geförderte Wohnungen. Nach § 5 WoFIV ist diese Berechnung nur für Wohnungen die ab dem 1.1.2004 neu erstellt wurden anzuwenden, bzw. wenn bei bestehenden Wohnungen bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen.

Für frei finanzierte Wohnungen, auf deren Grundlage ein Mietspiegel erstellt wird, fehlt eine verbindliche Berechnung. Vermieter haben, je nach Erstellungsjahr der Wohnung, die Wahl - sie müssen nur ihre Berechnungsgrundlage (Wohnflächenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung, DIN283 oder DIN277) angeben, nach der die Wohnfläche berechnet wurde.

In der Regel ist davon auszugehen, dass bei Mietstreitigkeiten vor Gericht die Wohnflächenverordnung auch bei frei finanzierten Wohnungen herangezogen wird.

Mit dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 24.03.2004 wird klargestellt, dass die Anwendung der Wohnflächenverordnung auch für freien Wohnraum maßgebend und eine entsprechende stillschweigende Vereinbarung der Vertragsparteien im Zweifelsfall anzunehmen ist, wenn keine andere vertragliche Regelung vorliegt. Deshalb ist zu empfehlen, die Wohnfläche bei Wohnungen, die nach dem 31.12. 2003 erstellt wurden, nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen.

JACOBSEN ZUNKER STEGMANN
RECHTSANWÄLTE / FACHANWÄLTE

Christine Jacobsen-Zunker
Fachanwältin für Familienrecht
& Miet- & Wohnungseigentumsrecht

Angelika Stegmann
Fachanwältin für Familienrecht

Willibrord Zunker
Fachanwalt für Miet- &
Wohnungseigentumsrecht

Privates & gewerbliches Miet- und Pachtrecht, Wohnungseigentumsrecht, Immobilienrecht

Kaiser-Wilhelm-Straße 39, 67059 Ludwigshafen
Tel. 0621 / 524001 - Fax 0621 / 524402 - E-Mail: Rae-Jacobsen@t-online.de
www.rae-jzs.de

AKTUELLER HÖCHSTPREIS!



Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, schauen Sie in den Mietspiegel ... oder gleich bei uns vorbei.

**Wir lieben Immobilien –
seit fast 30 Jahren.**

i KUTHAN
IMMOBILIEN

T 0621 – 65 60 65 . www.kuthan-immobilien.de

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), Wirtschaftsräume (z. B. Ställe) und Geschäftsräume.

Zur Ermittlung der Wohnfläche werden nach der aktualisierten Wohnflächenverordnung (WoFIV § 4, BGBl I 2003, 2346, gültig ab 1.1.2004) Grundflächen wie folgt angerechnet:

- voll:** die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern
- zur Hälfte:** die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sowie von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen
- in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte:** die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen
- nicht:** die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter.

Der vollständige Gesetzestext zur Wohnflächenverordnung ist im Anhang abgedruckt. Dort finden Sie auch eine Erläuterung zur Anrechnung von Balkonen und Terrassen.

BACK 
CAPITAL & 
IMMOBILIEN 

www.Back-Immobilien.de

Ihr kompetenter Ansprechpartner
in allen Immobilienfragen:

- Verkauf
- Vermietung

Gerne Beraten wir Sie auch umfassend
in allen Darlehensfragen.



Mitglied im

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Ludwigstraße 14-18
67059 Ludwigshafen

Tel: 0621 – 62900009
Fax: 0621 - 62900029

anfrage@back-immobilien.de

4. Der Ludwigshafener Mietspiegel

4.1. Grundlage des Ludwigshafener Mietspiegels

Basis für den aktuellen Mietspiegel ist die Fortschreibung des Mietspiegels von 2015 über den Verbraucherpreisindex (s.S. 1). Der Mietspiegel von 2015 basiert auf einer repräsentativen Erhebung in der Zeit von November 2014 bis Februar 2015 mit Abfrage der gezahlten Miete im Oktober 2014. Die Erhebung wurde auf postalischem Wege durchgeführt. Sie baut auf einer Stichprobe von 8.624 Haushalten auf, deren Adressen aus einem zuvor abgegrenzten Gebäudebestand gezogen wurden. Nach Abzug der nicht zustellbaren Sendungen ergab sich ein Netto-Versand von 8.228 Fragebogen. Der Rücklauf umfasste 2.243 Fragebogen. Ein beträchtlicher Teil konnte jedoch nicht für die Auswertung berücksichtigt werden, weil es sich z.B. um Altmieten (seit über vier Jahren unveränderter Mietpreis) handelte, die nicht Gegenstand des Mietspiegels sind, oder die Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt wurde. So verblieben schließlich 1.164 auswertbare Fälle.

Die Befragung wurde auf freiwilliger Basis sowohl bei Eigentümern als auch Mietern durchgeführt. Angestrebt wurden bei der Stichprobenziehung 30 verwertbare Mietverträge je ausgewiesenem Feld des Mietspiegels, davon jeweils die Hälfte von Eigentümern und Mietern. Diese Zielgröße wurde mit **Ausnahme von Wohnungen unter 40 qm der Baualtersklasse nach 1972** auch erreicht. In den meisten Mietspiegelfeldern liegen die Besetzungszahlen im statistisch als gesichert zu betrachtenden Bereich. Die Ergebnisse sind somit repräsentativ. Felder mit weniger als 30 Fällen wurden entsprechend gekennzeichnet.

Beim Ludwigshafener Mietspiegel handelt es sich um einen Tabellen-Mietspiegel. Das heißt, Wohnungen wurden nach Baualter, Wohnfläche und Ausstattung zu Kategorien zusammengefasst. Im Vergleich zu früheren Mietspiegeln wurden ab dem Mietspiegel von 2015 einige Erweiterungen bzw. Verfeinerungen eingeführt. Dazu gehört vor allem eine detailliertere Aufschlüsselung der Wohnungsgrößenklassen. Aufgrund der gegenüber früher erhöhten Zahl von auswertbaren Fragebogen konnten statt wie bisher drei nun sechs Größen- bzw. Ausstattungsklassen gebildet werden. Weiterhin wurde der Einfluss der Wohnwertmerkmale, die einen Zuschlag oder Abschlag auf den durchschnittlichen Mietpreis der betreffenden Wohnungskategorie begründen (siehe folgendes Kapitel), durch die statistische Methode der Regressionsrechnung (Methode der kleinsten Quadrate) überprüft. Die stärkere Verbreitung von Energieausweisen ermöglichte es zudem, die dort eingetragenen Kennwerte in die Wohnwertmerkmale mit aufzunehmen.

4.2 Die Wohnwertmerkmale

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

Ausstattung der Wohnung

Die Wohnungsmerkmale, welche einen rechnerisch nachweisbaren Einfluss auf die Höhe der Miete je qm Wohnfläche haben, wurden seit dem Mietspiegel 2015 neu festgestellt. Dies sind in der Hauptsache die **Ausstattung**, das **Baualter** und die **Größe** der Wohnung. Dementsprechend wurde auch der neue Mietspiegel unterteilt.

Es wurden zwei Ausstattungsklassen gebildet:

- **Gute Ausstattung** liegt vor, wenn die Wohnung mit **Bad** oder Dusche ausgestattet ist **und** gleichzeitig eine **Etagen- oder Sammelheizung** vorliegt. 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 in folgenden Fällen angenommen:

- o bei Wohnungen, die zwar über ein **Bad** oder eine Dusche verfügen, aber nur eine **Ofenheizung** (Holz/Kohle-Einzelöfen, Ölelzelöfen oder Gaseinzelöfen) besitzen bzw. bei denen die
- o Heizung nicht vom Vermieter gestellt wird;
- o bei Wohnungen, die umgekehrt zwar an eine Sammelheizung angeschlossen sind, aber kein Bad bzw. keine Dusche aufweisen. Dieser Fall kam aber bei den ausgewerteten Fragebögen nicht mehr vor,

Für Wohnungen mit **einfacher Ausstattung** (wenn **weder** ein Bad **noch** eine Sammelheizung vorhanden ist) existieren in Ludwigshafen keine oder nur noch wenige Mietverhältnisse. Bei der durchgeführten Erhebung wurden solche Mietverhältnisse nicht mehr festgestellt und können damit auch nicht ausgewiesen werden.

Baualter des Gebäudes / der Wohnung

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 2001
1961 bis 1971	2002 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

KANZLEI AM HAFEN

Rechtsanwälte

Markus Holatschek

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

JR Karlheinz Glogger

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Christoph König

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Sebastian Schröer

Rechtsanwalt

Tätigkeitsschwerpunkte

Miet- und Pachtrecht
Immobilien- und Maklerrecht
Erbrecht
Allgemeines Zivilrecht

Wohnungseigentumsrecht
Privates Baurecht
Nachbarrecht
Verwaltungsrecht

Wittelsbachstraße 1a 67061 Ludwigshafen · ☎ 0621 566073 · 📄 0621 567735

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.

Wohnungsgröße

Bei der Analyse des Einflusses der **Wohnungsgröße** auf den durchschnittlichen Mietpreis wurde festgestellt, dass bei den Kleinwohnungen stärkere Abweichungen vom Mittelwert vorkamen. Der Mietspiegel basiert deshalb auf den Angaben zu Wohnungen der Größenordnung "40 und mehr qm". Innerhalb dieses Spektrums werden weitere Größenklassen in Schritten von jeweils 20 qm gebildet (40 bis unter 60 qm, 60 bis unter 80 qm ...). Bei Wohnungen ab 120 qm **Wohnfläche und guter Ausstattung** sind die Fallzahlen zu niedrig, um hierfür eigene Werte auszuweisen. Da in jüngerer Zeit vermehrt große Wohnungen entstanden sind, ist zu erwarten, dass sich das künftig ändern wird. Für den aktuellen Mietspiegel mussten sie aber in die nach oben offene Klasse der Wohnungen von 100 qm und mehr integriert werden.

Darüber hinaus werden zusätzlich noch für **Kleinwohnungen unter 40 qm** Wohnfläche mit guter Ausstattung Werte ausgewiesen, und zwar für die zwei Baualterklassen vor 1972 und ab 1972. Kleinwohnungen mit mittlerer Ausstattung kamen unter den zu berücksichtigenden Fällen nicht vor.

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, was sich besonders bei einer Aufschlüsselung nach Baualterklassen bemerkbar macht. Anhand der vorliegenden Daten lässt sich aber feststellen, dass die Miete pro qm im Durchschnitt 10 % über dem Betrag für Mietwohnungen liegt, die sich in Zwei- und Mehrfamilienhäusern befinden. Dem wird durch die Berechnung eines prozentualen Zuschlags in der genannten Höhe auf die Miete in (nach Ausstattung, Wohnfläche, Baualter und zusätzlichen Zu- oder Abschläge begründenden Merkmalen) vergleichbaren Wohnungen Rechnung getragen.

Weitere den Mietpreis beeinflussende Merkmale

Auch wenn man nur Wohnungen, die nach Größe, Baualter und Ausstattung in dieselbe Kategorie fallen, vergleicht, finden sich mehr oder weniger stark ausgeprägte Abweichungen vom jeweiligen Mittelwert. Diese Streuung ist durch zusätzliche Merkmale zu erklären. Dazu gehören im wesentlichen Merkmale, die den Energiebedarf beeinflussen, die Ausstattung der Wohnung und des Bades, bestimmte Gebäudemerkmale sowie Lagekriterien (s.a. Kapitel 4.4.).

Energetische Merkmale

Bei steigenden Betriebskosten wird die energetische Beschaffenheit der Wohnung bzw. des Gebäudes zunehmend wichtiger. Dazu kommt, dass die Energieeinsparverordnung bei Neubauten und Sanierungen neue Maßstäbe gesetzt hat. Dementsprechend steigt der Anteil der Wohnungen, die sich unter dem Aspekt der Energieeffizienz auf einem vergleichsweise hohen Niveau bewegen. Vor diesem Hintergrund liegt es auf der Hand, einen Einfluss von energetisch relevanten Merkmalen

Ihre Immobilie



in guten Händen

www.MICHELBAACH-lu.de

Michelbach Verwaltungsges. mbH
Wittelsbachstr. 70 • 67061 Ludwigshafen
Telefon 06 21 - 58 10 94 • Telefax 06 21 - 58 37 06
E-Mail: michelbach-lu@t-online.de



BARTHOLOMÄ & MICHELBAACH

RECHTSANWÄLTE STEUERBÜRO

Gunther Bartholomä

Fachanwalt für Steuerrecht

- » Steuerrecht
Existenzgründung,
Buchführung, Bilanzierung
- » Erbrecht
- » Gesellschaftsrecht

Barbara Michelbach

Fachanwältin für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

- » Wohnungs- und
Gewerbemietrecht
- » Wohnungseigentumsrecht
- » Forderungsbeitreibung

Bgm.-Hoffmann-Strasse 14-16
67059 Ludwigshafen a. Rh.

Fon 0621 510040 / 519480
Fax 0621 517758

kanzlei@bartholomae-ra.de
www.bartholomae-ra.de

der Wohnung und des Gebäudes auf die Nettomiete zu vermuten. Fragen nach einem Energiepass oder einer die Energiekosten senkenden Ausstattung (z.B. Isolierfenster) bzw. in die gleiche Richtung wirkende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits in der Vergangenheit in den Erhebungsbogen aufgenommen. Allerdings war die Zahl der Mieter und Vermieter, die bereits auf einen Energiepass verweisen konnten, damals noch recht niedrig. Zudem wurde bei den Modernisierungen nur nach einer Fassadendämmung und nach einer möglichen Erneuerung der Heizungsanlage in den zurückliegenden zehn Jahren gefragt.

Ab dem Mietspiegel 2015 hat sich die Datensituation dagegen erheblich gebessert. Insgesamt enthielten von den 1.164 für den Mietspiegel verwertbaren Fragebögen 550 zugleich auch auswertbare Angaben zum Energiebedarf bzw. –verbrauch auf der Grundlage eines Energieausweises. In diesen Fällen richtete sich die Einstufung hinsichtlich des energetischen Niveaus ausschließlich nach diesen Kennwerten. In den übrigen Fällen wurden für vor 1995 errichtete Wohnungen Sanierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung berücksichtigt, sofern sie nach dem Jahr 1994 (bei Erneuerung der Heizungsanlage seit dem Jahr 2000) vorgenommen wurden. Hierzu wurde der Fragenkatalog gegenüber der vorangegangenen Erhebung erweitert, wobei sich aber letztlich außer für die Erneuerung der Heizungsanlage mietsteigernde Effekte nicht auf einem hinreichenden Signifikanzniveau nachweisen ließen. Mehrfachverglasungen der Fenster wurden hierbei ausgeklammert, da sie im Zusammenhang mit der Wohnungsausstattung betrachtet werden und einzelne Merkmale nicht doppelt gewertet werden sollen. Eine dritte Gruppe bilden die ab 1995 errichteten Wohnungen ohne Energiepass. In diesen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass sie aktuelle Standards erfüllen. Daher erfolgte hier keine weitere Differenzierung.

Gute Verwalter finden Sie bei uns!

www.vdiv-rps.de • Eine starke Gemeinschaft

unsere Mitglieder sind
qualifiziert
ausgebildet
fortgebildet
erfahren

sie verfügen alle über eine
Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung

und nutzen für Sie die
Sonderkonditionen bei Versicherungen und
bei Energieversorgern

Gute Verwalter kosten ein Honorar, schlechte ein Vermögen.



Verband der Immobilienverwalter
Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. • Vorstandsvorsitzender Oliver Philipp Kehry • Geschäftsführer Markus Herrmann
Geschäftsstelle: Mundenheimer Straße 141 • 67061 Ludwigshafen • Telefon 0621 . 56106-38 • Fax 0621 . 56106-39 • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführung: Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein • Telefon 06238 . 98358-20 • Fax 06238 . 98358-29 • E-Mail office@vdiv-rps.de

Wohnungsausstattung

Zur Wohnungsausstattung wurden im Wesentlichen dieselben Einzelmerkmale wie für die bisherigen gültigen Mietspiegel erhoben. Rechnerisch nachweisbar ist ein positiver Einfluss für eine Gegensprechanlage, für eine Dreifachverglasung sämtlicher Fenster sowie für hochwertige Fußböden. Zudem besteht bei älteren Wohnungen (Baujahr vor 1983) ein signifikanter Zusammenhang zwischen umfassenden Modernisierungsmaßnahmen (Veränderung des Grundrisses und Erneuerung der Elektroleitungen und Badrenovierung) bzw. Teilmodernisierungen bei zwei von drei Modernisierungsmaßnahmen und höheren Mietpreisen. Mietsenkend wirken sich dagegen Installationen über Putz aus, die den Wohnwert beeinträchtigen.

Ausstattung von Bad und Sanitärbereich

Beim Bad kristallisierten sich zwei Merkmale als maßgebliche Einflussgrößen heraus. Eine hochwertige Ausstattung im Bereich Armaturen und/oder Fliesen führt zu höheren Mieten während entglaste Wände in die entgegengesetzte Richtung wirken.

Gebäudemerkmale

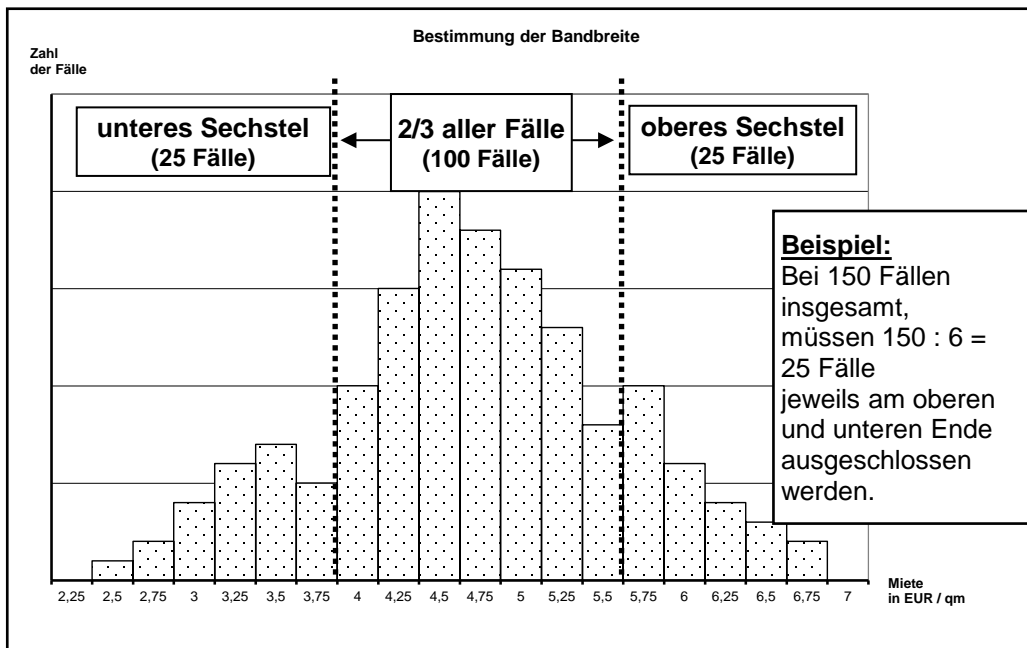
Auch bestimmte Gegebenheiten im bzw. in der direkten Umgebung des Gebäudes schlagen sich im Mietpreis nieder. Rechnerisch nachweisbar waren in diesem Zusammenhang nur positive Einflüsse. Das gilt besonders für Aufzüge in Häusern mit weniger als sechs Etagen. Aber auch ein Abstellplatz für Fahrräder und/oder Kinderwagen sowie die Möglichkeit, zum Grundstück gehörende Grünbereiche zu nutzen (gemeinsam mit anderen Mietern oder auch zur alleinigen Nutzung), gehen mit höheren Mietpreisen einher.

Lagekriterien

Eine ruhige Wohnlage und Grünflächen in nächster Umgebung (weniger als 250 m) sind die Lagemerkmale mit dem deutlichsten positiven Einfluss. Höhere Mieten werden zudem erzielt, wenn die nächste Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs im Umkreis von 300 m zu finden ist. Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Entfernung zur Innenstadt. Da eine Schätzung der Wegstrecke oft schwierig ist und zudem der zeitliche Aufwand wichtiger sein dürfte, wird nicht mehr die reine Entfernung, sondern die Fahrtdauer mit dem Öffentlichen Personennahverkehr zu Grunde gelegt. Aussagekräftig sind hierbei Strecken, die einschließlich Fußweg während der Hauptverkehrszeiten mehr als 20 Minuten in Anspruch nehmen. In diesen Fällen ist gegenüber anderen vergleichbaren Wohnungen eine niedrigere Miete zu erwarten. Ebenso mindern Wohnlagen mit fehlenden Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Umkreis von 750 m sowie eine eingeschränkte Verkehrssicherheit den zu erzielenden Mietpreis.

4.3. Bandbreiten der Mieten

Die großen Streuungsbereiche der Miete für vergleichbare Wohnqualitäten lässt es sinnvoll erscheinen **Bandbreiten** auszuweisen, deren Unter- und Obergrenzen das wiedergeben, was an Mieten ortsüblich verlangt bzw. gezahlt wird. Diese Bandbreiten sind entsprechend den schon genannten „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen“ (S. 41 ff.), 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:



4.4. Bewertungsverfahren

Mit Hilfe dieses 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. Es wurden nur die Merkmale aufgenommen, für die sich ein positiver oder negativer Einfluss auf die Miethöhe rechnerisch nachweisen lässt. Für Extras, die nur bei einer geringen Zahl der Wohnungen vorkommen (z.B. **Bidet im Bad, aufwändige Holz- oder Stuckdecken**), war das grundsätzlich nicht möglich. Zudem ließ sich gelegentlich für besondere Qualitäten wie z.B. **ein vom WC getrenntes Bad oder eine Gästetoilette** ein möglicher positiver Einfluss rechnerisch nicht belegen, obwohl die Erfahrung zeigt, dass die betreffenden Wohnungen in der Praxis in der Regel einen höheren Mietpreis erzielen. Das mag daran liegen, dass sich Merkmale in ihrem positiven (oder negativen) Einfluss überlagern können, so dass sich der tatsächliche Effekt eines einzelnen Faktors nicht isolieren lässt. Da die Bandbreite, in der die Mietpreise innerhalb einer Wohnungsklasse streuen, im allgemeinen durch die rechnerisch abgeleiteten und theoretisch möglichen Zu- und Abschläge nicht voll ausgeschöpft wird, können solche Besonderheiten eine zusätzliche Tendenz in Richtung der Obergrenze (bzw. im negativen Fall in Richtung der unteren Grenze) begründen.

Gleiches gilt natürlich für negative Besonderheiten, wie schlechter baulicher Zustand des Hauses, defekte Haustüren und Treppenhäuser. Schwere Mängel wurden hierbei generell als mietsmindernd und nicht in den Rahmen des Mietspiegels fallend angesehen. Ein Mietpreis, der unter der Bandbreite des Mietspiegels liegt, kann hierfür angemessen sein. Auch Untermietzuschläge, Zuschläge für die Benutzung von Wohnräumen für gewerbliche Zwecke sowie Vergütungen für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen (Möbeln) müssen, da außerhalb des Mietspiegels liegend, getrennt bewertet werden.

Auch wenn sich Plus- und Minuspunkte nur näherungsweise in Geldbeträge umrechnen lassen, muss hierzu doch ein Orientierungsrahmen gegeben werden. Zunächst lässt sich feststellen, dass die theoretisch erreichbare Zahl von 22 Pluspunkten und 9 Minuspunkten in keinem der erhobenen Fälle tatsächlich vorkam. Im Allgemeinen überwogen die positiv bewerteten Merkmale. Der Mittelwert für

die miteinander verrechneten Plus- und Minuspunkte beträgt 6 Punkte. Zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Wert liegen 20 Punkte. Bezogen auf die Bandbreite der Mieten folgt daraus ein Wert von 0,08 € pro Punkt. Innerhalb jeder Wohnungsklasse entspricht die mittlere Punktzahl der durchschnittlichen Miethöhe. Für jeden zusätzlichen Punkt oberhalb der mittleren Punktzahl gibt es einen Zuschlag von 8 Ct. auf den durchschnittlichen Quadratmeter-Preis. Umgekehrt geht es bei Punktzahlen unterhalb des Mittels in 8 Ct.-Schritten in die entgegengesetzte Richtung. 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 Schlichtungsmaßnahmen der Mietparteien eine Grundlage zu geben.

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

Im Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen sind die Tabellen unterschieden nach der Wohnungsgröße („unter 40 qm“, „40 bis unter 60 qm“, „60 bis unter 80 qm“, „80 bis unter 100 qm“ und „100 qm und mehr“), Ausstattung (gute und mittlere Ausstattung) und dem Baualter (Bauperioden nach dem Jahr der Baufertigstellung).

1. Grobzuordnung der Wohnung nach Ausstattung und Baujahr

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.

2. Feinzuordnung innerhalb der Bandbreite – Bestimmung der ortsüblichen Miete

Anhand des Bewertungsverfahrens erfolgt die Feineinteilung innerhalb der Bandbreite. Aufgeführt sind hier positive und negative Merkmale in den Bereichen Wohnungs-, Bad- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und 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 drei Bewertungsklassen, für die die jeweilige Vergleichsmiete mit Unter- und Obergrenze ausgewiesen ist. Für die bewertete Wohnung ist eine Miete innerhalb dieser gefundenen Bewertungsklasse ortsüblich.

Sie suchen kompetente Beratung beim Kauf oder Verkauf von Immobilien?



„Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung.“

Anke Gerulat
Immobilienberaterin
IHK zertifiziert



„Immobilienangelegenheiten sind Vertrauenssache.“

Peter Kaltwasser
Immobilienberater
Dipl. Betriebswirt (FH)

Unsere erfahrenen Spezialisten für Immobilienverkauf und -kauf bieten Ihnen ein „Rundum-Paket“, das Ihr Vertrauen verdient: umfassende Beratung, fundierte Information und individuellen Service.

Sie suchen. Wir finden.

Wir machen den Weg frei.

immo-vrbank.de
Telefon 0621 1282-11444

Immobilien GmbH der
VR Bank Rhein-Neckar eG 

Gute Verwaltung kostet ein Honorar. Schlechte ein Vermögen.

Wechseln Sie jetzt zu einer Verwaltung, die nicht von Provisionen lebt, sondern von zufriedenen Kunden.

Dr. Jung Treuhand GmbH[®]
Hausverwaltung

Mundenheimer Straße 141
67061 Ludwigshafen

Telefon: 0621 | 58644-0
Telefax: 0621 | 58644-44
Internet: www.drjung-treuhand.de
E-Mail: kontakt@drjung-treuhand.de

 **VERBEG**
Immobilienverwaltung GmbH

Mundenheimer Straße 141
67061 Ludwigshafen

Telefon: 0621 | 56106-0
Telefax: 0621 | 56106-33
Internet: www.verbeg.de
E-Mail: info@verbeg.de

Mitglied im Verband der Immobilienverwalter
Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.



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 Wohnungs- und Gebäudeausstattung	Pluspunkte		B. Negative Merkmale der Wohnungs- und Gebäudeausstattung	Minuspunkte	
1. Das Bad hat eine hochwertige Ausstattung (aufwändige Fliesen und/oder Armaturen)	1		1. Die Wände im Bad sind ungefließt.	1	
2. Die Wohnung besitzt einen Balkon oder eine Loggia.	2		2. Wasser-/Gasinstallationen über Putz, die die Wohnungsqualität beeinträchtigen.	2	
3. Sämtliche Fenster sind dreifach verglast.	1				
4. Hochwertige Fußböden, z.B. Parkett, Marmor	1				
5. Gegensprechanlage und automatischer Türöffner.	1				
6. Es handelt sich um einen modernisierten bzw. teilmodernisierten Altbau (nur bei Baujahr vor 1983) mit ... <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Elektroleitungen seit dem Jahr 1994 • Sanierung von Bad/Sanitärbereich seit dem Jahr 1994 • Änderung des Wohnungsgrundrisses seit dem Jahr 2000 					
Bei zwei der drei genannten Kriterien:	2				
Wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind:	3				
7. Abstellplatz für Fahrräder und/oder Kinderwagen	1				
8. Es handelt sich um ein Gebäude mit weniger als 6 Etagen, das einen Aufzug besitzt.	2				
9. Zum Grundstück gehört eine Garten- oder Grünanlage, deren Benutzung dem Wohnungsinhaber erlaubt ist, bzw. der Wohnungsinhaber kann auf dem Grundstück alleine über einen eigenen Garten-/Grünanteil verfügen.	1				
Zwischensumme A			Zwischensumme B		

Fortsetzung des Bewertungsverfahrens

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

C. Positive Merkmale der Lage	Pluspunkte		D. Negative Merkmale der Lage	Minuspunkte	
1. Die Entfernung zur nächsten Haltestelle von Straßenbahn, S-Bahn oder Bus beträgt höchstens ca. 300 m.	1		1. Geschäfte (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf) sind nur in einer Entfernung von ca. 750 m und mehr zu erreichen.	2	
2. Freies Feld oder der Öffentlichkeit zugängliche, gestaltete Grün- und Freiflächen sind höchstens ca. 250 m entfernt.	3		2. Die Innenstadt (Berliner Platz oder Rathaus-Center) ist mit dem öffentl. Personennahverkehr einschließlich Fußweg zu Hauptverkehrszeiten nur mit einem Zeitaufwand von 20 Minuten und mehr zu erreichen.	2	
3. Ruhige Wohnlage ohne Sammel- und Durchgangsverkehr, ohne sonstige Lärmquellen	3		3. Eingeschränkte Verkehrssicherheit für Kinder und ältere Menschen: Lage an Hauptverkehrsstraße, unbeampelte Hauptstraßenübergänge auf dem Weg zu Schulen, Kindergärten, Geschäften und Haltestellen	1	
Zwischensumme C			Zwischensumme D		

E. Positive energetische Merkmale	Pluspunkte		F. Negative energetische Merkmale	Minuspunkte	
Wenn ein Energiepass vorliegt (in diesem Fall ist kein weiterer Punkt für eine erneuerte Heizungsanlage möglich):					
1. Es liegt ein Energieausweis vor und der Energiebedarf liegt ... unter 90 kWh/m ² *a ... zwischen 90 und 150 kWh/m ² *a	2 1		1. Es liegt ein Energieausweis vor und der Energiebedarf liegt ... über 180 kWh/m ² *a	1	
Nur wenn <u>kein</u> Energiepass vorliegt :					
2. Die Wohnung wurde vor 1994 errichtet und die Heizungsanlage wurde seit dem Jahr 2000 erneuert.	1				
Zwischensumme E			Zwischensumme F		

* Bei **verbrauchsorientierten** Energieausweisen ist eine Anpassung des Kennwerts erforderlich, da sich die Energiebedarfskennwerte nicht direkt mit denen des Verbrauchsausweises vergleichen lassen. Untersuchungen zufolge liegt der Energiekennwert eines Verbrauchsausweises um durchschnittlich rund 25 % unter dem des Bedarfsausweises. Um eine Vergleichbarkeit herstellen zu können ist der Wert des **Verbrauchsausweises mit dem Faktor 1,25 zu multiplizieren**. Beim Verbrauchsausweis muss außerdem beachtet werden, ob der Kennwert den Energieverbrauch für die Warmwasserbereitung enthält. Falls nicht, ist der Wert um eine Pauschale von 20 kWh/(m²a) zu erhöhen.

(Quelle: Verbraucherzentrale Nordrheinwestfalen: Der Energieausweis – Steckbrief für Wohngebäude)

Fortsetzung siehe nächste Seite!

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) | - _____ |
| E. | Positive energetische Merkmale | + _____ |
| F. | Negative energetische Merkmale (abziehen) | - _____ |

Summe der Bewertungspunkte insgesamt: _____



Immobilienbewertung Rhein-Neckar

Arne Uhl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden sowie für Beleihungswertermittlung

Gregor Imo

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Sachverständiger für Immobilienbewertung, zertifiziert durch PersCert TÜV (TÜV Rheinland)

Tätigkeitsschwerpunkte

Verkehrswert - Beleihungswert - Rechte und Belastungen

Denkmalschutz - Miet- und Pachtwert - Beratung

Immobilienbewertung bei Erbschaft, Scheidung, Kauf- und Verkauf

Sachverständigenbüro A. Uhl und G. Imo - Mannheim - Schwetzingen - Karlsruhe
www.ibrn.de Tel: 06202 - 970 60 62

GAG Ludwigshafen
Ihr Immobilienunternehmen



FamiliengLUck

Wohnungen für Kind und Kegel:
groß, gut, günstig.
Infos: www.gag-lu.de

**KOSTENLOSE
VERKAUFSBERATUNG**



**Beste Qualität –
Einzigartig in Lu und Umgebung**

Zertifizierte Maklerdienstleistung nach DIN EN 15733



SEIT 1967

MUHLERT
IMMOBILIEN & BERATUNG

Tel. 0621 – 57 23 940 www.muhlert.de

Ludwigshafener Mietspiegel, Fortschreibung 2017

**A. Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen
mit Bad oder Dusche und mit Etagen- oder Sammelheizung**
A 1. Mietpreise für Wohnungen von 40 bis unter 60 qm

Bauperiode Euro je qm	Durchschnittsmiete	Bandbreite der Miete von bis	Bewertungspunkte Untergrenze bis Obergrenze	Bandbreite der Miete nach Punkten (Wert je Punkt 0,08 Euro)
vor 1949	6,14	5,34 - 6,94	- 4 + 2	5,34 - 5,82
			+ 3 + 9	5,90 - 6,38
			+ 10 + 16	6,46 - 6,94
1949 - 1960	6,03	5,23 - 6,83	- 5 + 1	5,23 - 5,71
			+ 2 + 8	5,79 - 6,27
			+ 9 + 15	6,35 - 6,83
1961 - 1971	5,76	4,96 - 6,56	- 4 + 2	4,96 - 5,44
			+ 3 + 9	5,52 - 6,00
			+ 10 + 16	6,08 - 6,56
1972 - 1982	6,27 ** (7 Fälle)	5,47 - 7,07	- 6 +/- 0	5,47 - 5,95
			+ 1 + 7	6,03 - 6,51
			+ 8 + 14	6,59 - 7,07
1983 - 2001	6,73 *	5,93 - 7,53	- 2 + 4	5,93 - 6,41
			+ 5 + 11	6,49 - 6,97
			+ 12 + 18	7,05 - 7,53
2002 u. später	9,12 ** (5 Fälle)	8,32 - 9,92	- 1 + 5	8,32 - 8,80
			+ 6 + 12	8,88 - 9,36
			+ 13 + 19	9,44 - 9,92

A 2. Mietpreise für Wohnungen von 60 bis unter 80 qm

Bauperiode	Durchschnittsmiete Euro je qm	Bandbreite der Miete von bis	Bewertungspunkte Untergrenze bis Obergrenze	Bandbreite der Miete nach Punkten (Wert je Punkt 0,08 Euro)
vor 1949	5,86	5,06 - 6,66	- 5 + 1	5,06 - 5,54
			+ 2 + 8	5,62 - 6,10
			+ 9 + 15	6,18 - 6,66
1949 - 1960	6,04	5,24 - 6,84	- 4 + 2	5,24 - 5,72
			+ 3 + 9	5,80 - 6,28
			+ 10 + 16	6,36 - 6,84
1961 - 1971	5,57	4,77 - 6,37	- 4 + 2	4,77 - 5,25
			+ 3 + 9	5,33 - 5,81
			+ 10 + 16	5,89 - 6,37
1972 - 1982	5,80	5,00 - 6,60	- 4 + 2	5,00 - 5,48
			+ 3 + 9	5,56 - 6,04
			+ 10 + 16	6,12 - 6,60
1983 - 2001	6,73 *	5,93 - 7,53	- 3 + 3	5,93 - 6,41
			+ 4 + 10	6,49 - 6,97
			+ 11 + 17	7,05 - 7,53
2002 u. später	7,90 ** (9 Fälle)	7,10 - 8,70	- 2 + 4	7,10 - 7,58
			+ 5 + 11	7,66 - 8,14
			+ 12 + 18	8,22 - 8,70

Fortsetzung: Ludwigshafener Mietspiegel, Fortschreibung 2017

A 3. Mietpreise für Wohnungen von 80 bis unter 100 qm

Bauperiode	Durchschnittsmiete Euro je qm	Bandbreite der Miete von bis	Bewertungspunkte		Bandbreite der Miete nach Punkten (Wert je Punkt 0,08 Euro)	
			Untergrenze	bis Obergrenze		
vor 1949	5,87	5,07 - 6,67	- 4	+ 2	5,07	- 5,55
			+ 3	+ 9	5,63	- 6,11
			+ 10	+ 16	6,19	- 6,67
1949 - 1960	5,85	5,05 - 6,65	- 4	+ 2	5,05	- 5,53
			+ 3	+ 9	5,61	- 6,09
			+ 10	+ 16	6,17	- 6,65
1961 - 1971	5,46	4,66 - 6,26	- 4	+ 2	4,66	- 5,14
			+ 3	+ 9	5,22	- 5,70
			+ 10	+ 16	5,78	- 6,26
1972 - 1982	5,71	4,91 - 6,51	- 4	+ 2	4,91	- 5,39
			+ 3	+ 9	5,47	- 5,95
			+ 10	+ 16	6,03	- 6,51
1983 - 2001	6,52 *	5,72 - 7,32	- 3	+ 3	5,72	- 6,20
			+ 4	+ 10	6,28	- 6,76
			+ 11	+ 17	6,84	- 7,32
2002 u. später	7,48 *	6,68 - 8,28	- 3	+ 3	6,68	- 7,16
			+ 4	+ 10	7,24	- 7,72
			+ 11	+ 17	7,80	- 8,28

A 4. Mietpreise für Wohnungen 100 qm und mehr

Bauperiode	Durchschnittsmiete Euro je qm	Bandbreite der Miete von bis	Bewertungspunkte		Bandbreite der Miete nach Punkten (Wert je Punkt 0,08 Euro)	
			Untergrenze	bis Obergrenze		
vor 1949	6,05 *	5,25 - 6,85	- 4	+ 2	5,25	- 5,73
			+ 3	+ 9	5,81	- 6,29
			+ 10	+ 16	6,37	- 6,85
1949 - 1960	5,68 *	4,88 - 6,48	- 4	+ 2	4,88	- 5,36
			+ 3	+ 9	5,44	- 5,92
			+ 10	+ 16	6,00	- 6,48
1961 - 1971	5,52 *	4,72 - 6,32	- 4	+ 2	4,72	- 5,20
			+ 3	+ 9	5,28	- 5,76
			+ 10	+ 16	5,84	- 6,32
1972 - 1982	5,99 *	5,19 - 6,79	- 4	+ 2	5,19	- 5,67
			+ 3	+ 9	5,75	- 6,23
			+ 10	+ 16	6,31	- 6,79
1983 - 2001	5,82 ** (6 Fälle)	5,02 - 6,62	- 4	+ 2	5,02	- 5,50
			+ 3	+ 9	5,58	- 6,06
			+ 10	+ 16	6,14	- 6,62
2002 u. später	7,90	7,10 - 8,70	- 2	+ 4	7,10	- 7,58
			+ 5	+ 11	7,66	- 8,14
			+ 12	+ 18	8,22	- 8,70

Fortsetzung: **Ludwigshafener Mietspiegel, Fortschreibung 2017**

**B. Mietpreise für frei finanzierte Kleinwohnungen unter 40 qm
mit Bad oder Dusche und mit Etagen- oder Sammelheizung**

	Durchschnittsmiete Euro je qm	Bandbreite der Miete von bis	Bewertungspunkte Untergrenze bis Obergrenze	Bandbreite der Miete nach Punkten (Wert je Punkt 0,11 Euro)
vor 1972	6,65 *	5,55 - 7,75	- 6 +/- 0	5,55 - 6,21
			+ 1 + 7	6,32 - 6,98
			+ 8 + 14	7,09 - 7,75
1972 und später	8,05 *	6,95 - 9,15	- 5 + 1	6,95 - 7,61
			+ 2 + 8	7,72 - 8,38
			+ 9 + 15	8,49 - 9,15

**C. Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen ab 40 qm
mit mittlerer Ausstattung,**

d. h. mit Bad oder Dusche und mit Ofenheizung oder keine vom Vermieter gestellte Heizung

	Durchschnittsmiete Euro je qm	Bandbreite der Miete von bis	Bewertungspunkte Untergrenze bis Obergrenze	Bandbreite der Miete nach Punkten (Wert je Punkt 0,08 Euro)
vor 1949	4,89 *	4,09 - 5,69	- 6 +/- 0	4,09 - 4,57
			+ 1 + 7	4,65 - 5,13
			+ 8 + 14	5,21 - 5,69
1949 und später	5,26	4,46 - 6,06	- 6 +/- 0	4,46 - 4,94
			+ 1 + 7	5,02 - 5,50
			+ 8 + 14	5,58 - 6,06

* Orientierungswert mit hoher Aussagekraft: Fallzahlen liegen zwischen 10 und 30; der Mittelwert kann daher nicht mehr dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden, kann aber im Rahmen eines einfachen Mietspiegels herangezogen werden.

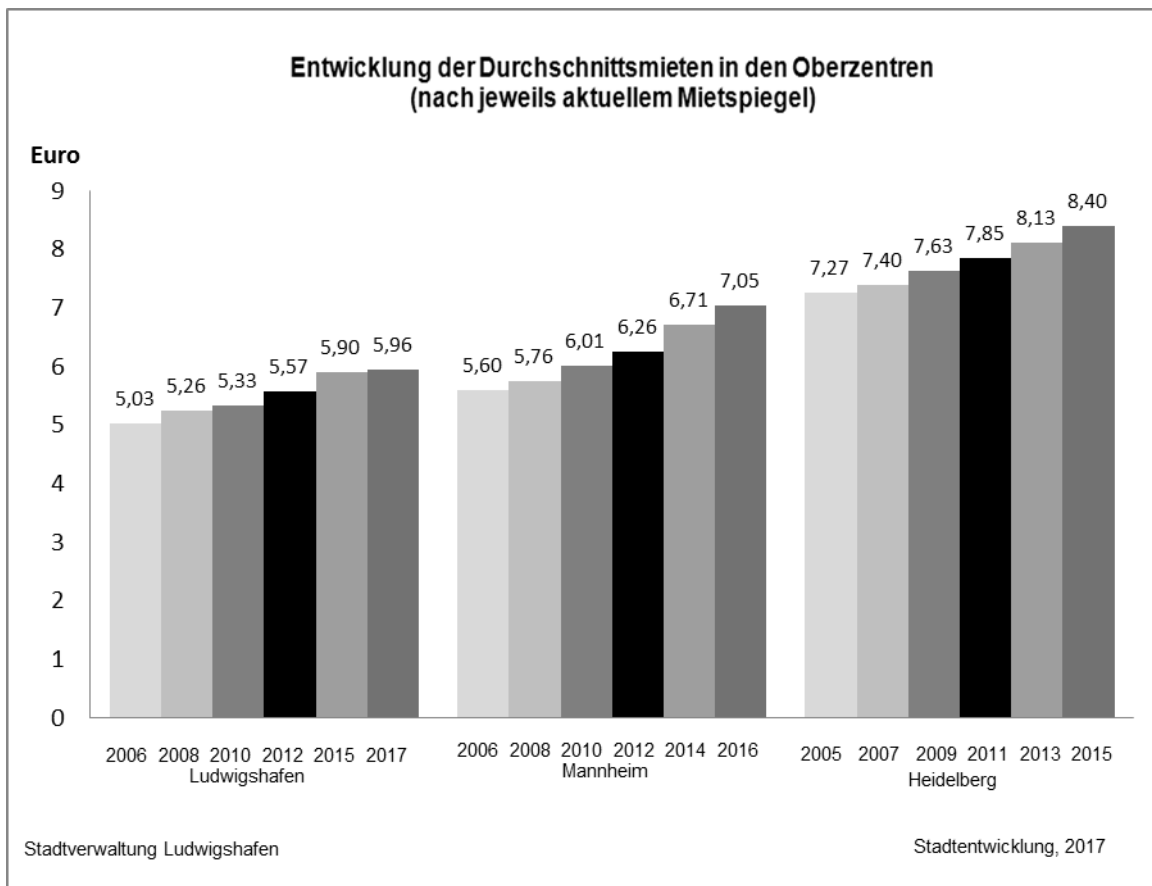
** Orientierungswert mit geringer statistischer Absicherung: Fallzahlen liegen unter 10 - der Mittelwert kann ebenfalls nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden, kann aber im Rahmen eines einfachen Mietspiegels herangezogen werden.

6. Mietpreisentwicklung

Entwicklung der Mieten in den Oberzentren

Im Vergleich zum vorangegangenen Mietspiegel aus dem Jahr 2015 hat sich die Durchschnittsmiete in Ludwigshafen durch die Fortschreibung über den Preisindex um 1,1% von 5,90 Euro auf 5,96 Euro erhöht. Die Steigerung fiel damit geringer aus als in früheren Jahren. Damit bleibt das Mietpreisniveau nach wie vor unter den Vergleichswerten für die benachbarten Oberzentren Mannheim und Heidelberg (siehe Grafik). In Mannheim erreicht die Durchschnittsmiete gemäß dem aktuell gültigen Mietspiegel, der vom Dezember 2016 stammt, 7,05 Euro. Der Heidelberger Mietspiegel datiert aus dem Jahr 2015 und weist eine Durchschnittsmiete von 8,40 Euro aus. Wenngleich in Heidelberg somit bei weitem die höchsten Mietpreise erzielt werden, verzeichnet Mannheim gegenüber dem vorangegangenen Mietspiegel mit einem Plus von 5,1% die höchste Steigerungsrate. In Heidelberg stieg die durchschnittliche Miethöhe um 3,3%.

Aufschlussreich ist der Vergleich über einen längeren Zeitraum. Da die Neuauflagen der Mietspiegel in den drei Oberzentren zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen, lässt sich kein gemeinsames Basisjahr festlegen. Es ist daher sinnvoll, eine bestimmte Anzahl von Mietspiegel-Perioden zu betrachten. Wählt man die letzten fünf Perioden, was einem Zeitraum von 10 Jahren entspricht, ergibt sich für Ludwigshafen, ausgehend von der damaligen Durchschnittsmiete von 5,03 Euro, über den gesamten Zeitraum bis heute eine Steigerung um 18,5%. Die höchste Steigerung unter den drei Oberzentren verzeichnet auch in diesem Fall Mannheim mit einer Zunahme um 25,9%, während die durchschnittliche Miethöhe in Heidelberg nur um 15,5% stieg. Damit liegt Ludwigshafen im Mittelfeld der Oberzentren, wogegen die absolute Steigerung der Mieten mit 0,93 Euro gegenüber Mannheim mit 1,45 Euro und Heidelberg mit 1,13 Euro moderat ausgefallen ist.



Entwicklung der Mieten in Ludwigshafen 2006 bis 2017

Die Mieten in Ludwigshafen haben sich in den letzten 10 Jahren, vom Mietspiegel 2006 bis zum Mietspiegel 2017, durchschnittlich von 5,03 Euro auf 5,96 Euro oder um 18,5% erhöht.

Betrachtet man die Entwicklung nach den Baualtersklassen stellt man unterschiedliche Tendenzen fest. Grundsätzlich lässt sich aber sagen, dass bei den jeweils aktuellen Baualtersklassen überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen zu beobachten sind, und bei den übrigen Altersklassen, mit Ausnahme von Wohnungen über 40qm und guter Ausstattung der Baualtersklasse 1949 bis 1960, unterdurchschnittliche Preissteigerungen.

Bei Wohnungen mit Bad und Zentralheizung müssen heute die Mieter für neu gebaute Wohnungen 23,6% und für den wahrscheinlich sanierten Gebäudebestand von 1949 bis 1960 21,1% mehr aufbringen als im Jahr 2006. Allerdings muss man hierbei beachten, dass die jüngste Baualtersklasse im aktuellen Mietspiegel erst mit dem Jahr 2002 beginnt. Im Mietspiegel 2006 reichte diese Baualtersklasse dagegen bis zum Jahr 1994 zurück. Insofern sind die Mietpreise nur bedingt vergleichbar.

Bei der langjährigen Entwicklung profitieren Wohnungen die von 1972 bis 1982 errichtet wurden mit einer Steigerung von 12,8% am wenigsten. Ein möglicher Grund hierfür könnte wohl in noch nicht durchgeführten Modernisierungen liegen, da die Betrachtung nach Stadtteilen oder Wohndauer keine Auffälligkeiten ergab.

Bei Wohnungen mittlerer Ausstattung (mit Bad/Dusche und mit Einzelöfen oder keine vom Vermieter gestellte Heizung) der Baualtersklasse vor 1949 findet man die geringste Preissteigerung von lediglich 11,6%. Hier dürften wohl das Baualter und die unterdurchschnittliche Ausstattung ausschlaggebend für die geringe Preissteigerung sein.

Auch im Falle der Kleinwohnungen unter 40qm Wohnfläche, die allesamt zur Kategorie „guter Ausstattung“ gehören, zeigt sich bei der Aufschlüsselung nach Baualtersklassen dasselbe Bild. Mieter älterer Kleinwohnungen, vor 1972 gebaut, müssen seit dem Jahr 2006 durchschnittlich 16,9% mehr bezahlen, während die Preise in den seit 1972 gebauten Kleinwohnungen um 34,4% anzogen und damit die höchste Preissteigerung im Ludwigshafener Wohnungsbestand erfuhren.

Mietpreisentwicklung in Ludwigshafen 2006 bis 2017

Ausstattung	Bauperiode	2006	2017	Änderung '06/'17	
		in Euro		in Euro	in %

Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen ab 40 qm (Mietspiegel 2006 von 40qm bis 120qm)

Gut ZH und Bad	vor 1949	5,20	5,95	0,75	14,4
	1949 - 1960	4,94	5,98	1,04	21,1
1961 - 1971	4,78	5,56	0,78	16,3	
1972 - 1982	5,16	5,82	0,66	12,8	
1983 - 2001	5,57	6,59	1,02	18,3	
2002 u. später (1994 u. später)	6,39	7,90	1,51	23,6	

Mittel

Einzelöfen oder keine vom Verm. gestellte Heizung	vor 1949	4,38	4,89	0,51	11,6
	1949 u. später	4,33	5,26	0,93	21,5

Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen unter 40 qm

Gut ZH und Bad	vor 1972	5,69	6,65	0,96	16,9
	1972 u.später	5,99	8,05	2,06	34,4

Durchschnittsmieten insgesamt	5,03	5,96	0,93	18,5
-------------------------------	------	------	------	------

ANHANG

Wohnflächenverordnung (gültig ab 1.1.2004)

WoFIV § 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

WoFIV § 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen.
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen sowie
 3. Geschäftsräume.

WoFIV § 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

WoFIV § 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

WoFIV § 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung.

Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Anrechnung der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

(Quelle: Amtliche Begründung zur WoFIV)

Balkone und Terrassen

Die Balkonflächen werden nach § 4 Nr. 4 WoFIV grundsätzlich mit einem Viertel der Grundfläche berechnet, maximal mit der Hälfte.

Eine Abweichung von der Regelanrechnung zu einem Viertel ist nur dann zulässig, wenn besondere Umstände des Einzelfalles dies rechtfertigen.

Die Anrechnung von mehr als einem Viertel bis zur Hälfte kommt insbesondere bei besonders guten Lagen oder aufwändigen Balkon- und Terrassengestaltungen in Betracht, die zu einem höheren Wohnwert des Balkons oder der Terrasse führen.

(Beispiel: Ein offener und zugiger Balkon auf der Nordseite ist über das Jahr gesehen weniger gut nutzbar als ein windgeschützter Balkon auf der Südseite des Hauses.)

Aber auch wenn bei bestehenden Gebäuden bislang die Balkonfläche mit 50 Prozent angesetzt worden war und nur bei einigen Wohnungen eine Neuberechnung wegen baulicher Änderungen nach der Wohnflächenverordnung notwendig ist, soll der Vermieter nicht verpflichtet sein, auch die anderen Wohnungen im Interesse einer Einheitlichkeit aller Wohnungen neu zu berechnen, sondern soll bei den neu zu vermessenden Wohnungen die Balkone mit 50 Prozent berücksichtigen dürfen.

Selbstverständlich sind bei der Berechnung der Balkonfläche bei schlechter Lage auch Abweichungen nach unten, also ein Ansatz von weniger als 25 Prozent der Grundfläche, denkbar.

„Freisitz“, „gedeckte Terrasse“

An Stelle des Begriffs "Freisitz" wird der gebräuchlichere Begriff "Terrasse" verwendet. Ein Sichtschutz ("gedeckt") wird nicht mehr vorausgesetzt. Da ein Sichtschutz ohne erheblichen Aufwand auch nachträglich durch Bepflanzungen oder leicht montierbare Sichtblenden errichtet oder auch wieder beseitigt werden kann, soll es nicht mehr gerechtfertigt sein, die Anrechenbarkeit von Terrassen vom Bestehen des Sichtschutzes abhängig zu machen.

Entwicklung des Verbraucherpreisindex Oktober 2014 bis Oktober 2016

Jahr, Monat	Gesamtindex (alle 12 Abteilungen)
-------------	---

2016	Okt	107,9
	Sep	107,7
	Aug	107,6
	Jul	107,6
	Jun	107,3
	Mai	107,2
	Apr	106,9
	Mär	107,3
	Feb	106,5
2015	Jan	106,1
	Dez	107,0
	Nov	107,1
	Okt	107,0
	Sep	107,0
	Aug	107,2
	Jul	107,2
	Jun	107,0
	Mai	107,1
	Apr	107,0
	Mär	107,0
	Feb	106,5
2014	Jan	105,6
	Dez	106,7
	Nov	106,7
	Okt	106,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de (Basis 2010=100)

Berechnung der Veränderung Oktober 2014 zu Oktober 2016

$$((\text{Index Okt. 2016} / \text{Index Okt. 2014} * 100) - 100)$$

$$((107,9 / 106,7 * 100) - 100) = 1,1\%$$

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden bei der Stadtbibliothek Ludwigshafen
oder beim Stadtarchiv Ludwigshafen -
Veröffentlichungen ab 2001 stehen kostenlos zum Download bereit unter
<http://www.ludwigshafen.de/standort/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Nr.	B1/2007	Arbeitslose und Leistungsberechtigte mit Anspruch auf Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) im Jahr 2005	7,50 €
Nr.	B2/2007	Schulentwicklungsbericht 2006/07	5,00 €
Nr.	B3/2007	Statistischer Jahresbericht 2006 Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Jahr 2006/07	5,00 €
Nr.	B4/2007	Kindertagesstättenbericht 2006/07 - Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern -	5,00 €
Nr.	B5/2007	Einwohnerprognose Ludwigshafen am Rhein 2020	5,00 €
Nr.	B1/2008	Schulentwicklungsbericht 2007/2008	5,00 €
Nr.	B2/2008	Passantenzählung 2007 in der Ludwigshafener City	5,00 €
Nr.	B3/2008	Statistischer Jahresbericht 2007 Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Jahr 2007	5,00 €
Nr.	B4/2008	Kindertagesstättenbericht 2007/08 - Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern -	5,00 €
Nr.	B5/2008	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen - Fortschreibung 2008	5,00 €
Nr.	B6/2008	Zukunftsforum Ludwigshafen 2020 - Dokumentation 3. Bilanztreffen September 2008	5,00 €
ohne Nr.	2008	Schulbezirke in Ludwigshafen am Rhein - Fortschreibung 2008	5,00 €

Informationen zur Stadtentwicklung

Nr.	1/2009	Schulentwicklungsplan 2009 - Gesamtkonzept Realschule Plus, IGS, GTS -	5,00 €
Nr.	2/2009	Stadtumbau Ludwigshafen - Statusbericht 2007 Laufende Beobachtung des Stadtumbauprozesses der Ludwigshafener Innenstadt	5,00 €
Nr.	3/2009	Die Kommunalwahlen und die Europawahl am 07.Juni 2009	kostenlos
Nr.	4/2009	Struktur und Entwicklung der Wirtschaft in Ludwigshafen 2000-2007	7,50 €
Nr.	5/2009	Kindertagesstättenbericht 2008/09 - Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern -	5,00 €
Nr.	6/2009	Schulentwicklungsbericht 2008/09	5,00 €
Nr.	7/2009	Die Bundestagswahl am 27.Sept. 2009	kostenlos
Nr.	8/2009	Statistischer Jahresbericht 2008 Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Jahr 2008	5,00 €

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden bei der Stadtbibliothek Ludwigshafen
oder beim Stadtarchiv Ludwigshafen -

Veröffentlichungen ab 2001 stehen kostenlos zum Download bereit unter
<http://www.ludwigshafen.de/standort/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Nr.	1/2010	Stadtumbau Ludwigshafen - Statusbericht 2008 - Laufende Beobachtung des Stadtumbauprozesses der Ludwigshafener Innenstadt	5,00 €
Nr.	2/2010	Passantenzählung 2009 - Passanten in der Ludwigshafener City -	5,00 €
Nr.	3/2010	Schulentwicklungsbericht 2009/10	5,00 €
Nr.	4/2010	Kindertagesstättenbericht 2009/10 - Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern	5,00 €
Nr.	5/2010	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2010	5,00 €
Nr.	6/2010	Statistischer Jahresbericht 2009 Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Jahr 2009	5,00 €
Nr.	7/2010	Stadtumbau Ludwigshafen Statusbericht 2009 Laufende Beobachtung des Stadtumbauprozesses der Ludwigshafener Innenstadt	5,00 €
Nr.	8/2010	Einwohnerprognose Ludwigshafen am Rhein 2025	5,00 €
Nr.	1/2011	Ludwigshafen und seine Stadtteile Förderprogramme, Städtebauliche Erneuerung, Quartiersentwicklung und Quartiersprojekte - Eine Bestandsaufnahme -	5,00 €
Nr.	2/2011	Schulentwicklungsbericht 2010/11	5,00 €
Nr.	3/2011	Die Landtagswahl am 27. März 2011	kostenlos
Nr.	4/2011	Kindertagesstättenbericht 2010/11 - Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern	5,00 €
Nr.	5/2011	Bewältigung des Strukturwandels - Ludwigshafen im Vergleich mit sieben industriell geprägten Großstädten	5,00 €
Nr.	6/2011	Stadtumbau Ludwigshafen Statusbericht 2010 Laufende Beobachtungen des Stadtumbauprozesses der Ludwigshafener Innenstadt	5,00 €
Nr.	7/2011	Statistischer Jahresbericht 2010 Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Jahr 2010	5,00 €

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden bei der Stadtbibliothek Ludwigshafen
oder beim Stadtarchiv Ludwigshafen -

Veröffentlichungen ab 2001 stehen kostenlos zum Download bereit unter
<http://www.ludwigshafen.de/standort/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Nr.	1/2012	Bürgerumfrage 2011	5,00 €
		„Leben in Ludwigshafen“ -Textteil-	
Nr.	1/2012	Bürgerumfrage 2011	5,00 €
		„Leben in Ludwigshafen“ -Tabellenteil-	
Nr.	2/2012	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011	5,00 €
Nr.	3/2012	Schulentwicklungsbericht 2011/12	5,00 €
Nr.	4/2012	Stadtumbau Ludwigshafen Statusbericht 2011	
		Laufende Beobachtungen des Stadtumbauprozesses der Ludwigshafener Innenstadt	5,00 €
Nr.	5/2012	Kindertagesstättenbericht 2011/12 - Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern	5,00 €
Nr.	6/2012	Statistischer Jahresbericht 2011	5,00 €
		Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Jahr 2011	
Nr.	7/2012	Passantenaufkommen in der Ludwigshafener City 2011	5,00 €
Nr.	8/2012	Räumliche Gliederungen in Ludwigshafen am Rhein	5,00 €
		Aufbau und Erläuterungen	
Nr.	9/2012	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2012 -Fortschreibung-	5,00 €
Nr.	10/2012	Nahversorgung im Wandel	5,00 €
		Lebensmittelangebot und Drogerien in Ludwigshafen 2001 - 2011/12	
Nr.	1/2013	Abschlussbericht Urban II	5,00 €
Nr.	2/2013	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein	5,00 €
Nr.	3/2013	Stadtumbau Ludwigshafen Statusbericht 2012	
		Laufende Beobachtungen des Stadtumbauprozesses der Ludwigshafener Innenstadt	5,00 €
Nr.	4/2013	Kindertagesstättenbericht 2012/13 - Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern	5,00 €
Nr.	5/2013	Schulentwicklungsbericht 2012/13	5,00 €
Nr.	6/2013	Kulturbericht 2012	5,00 €
Nr.	7/2013	Die Bundestagswahl am 22. September 2013	kostenlos
Nr.	8/2013	Statistischer Jahresbericht 2012	5,00 €
		Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Jahr 2012	
Nr.	1/2014	Der PKW-Bestand in Ludwigshafen zwischen 1990 und 2012	5,00 €
Nr.	2/2014	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein	5,00 €
Nr.	3/2014	100 Jahre Städtestatistik in Ludwigshafen am Rhein	7,00 €
Nr.	4/2014	Bürgerumfrage 2013	5,00 €
Nr.	5/2014	Kommunalwahlen 2014	kostenlos
Nr.	6/2014	Statistisches Jahrbuch 2014	10,00 €
Nr.	7/2014	Kindertagesstättenbericht 2013/14	5,00 €
		Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern	
Nr.	8/2014	Stadtumbau Ludwigshafen Statusbericht 2013	
		Laufende Beobachtung des Stadtumbauprozesses der Ludwigshafener Innenstadt	5,00 €
Nr.	9/2014	Statistischer Jahresbericht 2013	5,00 €
		Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung, Wirtschaft und Arbeitslosigkeit im Jahr 2013	

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden bei der Stadtbibliothek Ludwigshafen
oder beim Stadtarchiv Ludwigshafen -

Veröffentlichungen ab 2001 stehen kostenlos zum Download bereit unter
<http://www.ludwigshafen.de/standort/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Nr.	1/2015	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2015	5,00 €
Nr.	2/2015	Passantenaufkommen in der Ludwigshafener City 2014	5,00 €
Nr.	3/2015	Stadtumbau Ludwigshafen Statusbericht 2014 Laufende Beobachtung des Stadtumbauprozesses der Ludwigshafener Innenstadt	5,00 €
Nr.	4/2015	Kindertagesstättenbericht 2014/15 Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern	5,00 €
Nr.	5/2015	Abschlussdokumentation Innenstadtmanagement Ludwigshafen	5,00 €
Nr.	6/2015	Statistischer Jahresbericht 2014 Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung, Wirtschaft und Arbeitslosigkeit im Jahr 2014	5,00 €
Nr.	1/2016	Die Landtagswahl am 13. März 2016	kostenlos
Nr.	2/2016	Schulentwicklungsbericht 2015/16	5,00 €
Nr.	3/2016	Stadtumbau Ludwigshafen Statusbericht 2015 Laufende Beobachtung des Stadtumbauprozesses der Ludwigshafener Innenstadt	5,00 €
Nr.	4/2016	Kindertagesstättenbericht 2015/16 Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern	5,00 €
Nr.	5/2016	Statistischer Jahresbericht 2015 Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung, Wirtschaft und Arbeitslosigkeit im Jahr 2015	5,00 €

