



01 | 2019

Informationen zur Stadtentwicklung

Statistik, Berichte, Analysen, Konzepte

Mietspiegel 2019
Ludwigshafen am Rhein

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Impressum

Schriftenreihe: Informationen zur Stadtentwicklung. Statistik, Berichte, Analysen, Konzepte.

Herausgeber: Stadt Ludwigshafen am Rhein
Bereich Stadtentwicklung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen am Rhein

Kontakt: Tel. 0621 504-3012, Fax 0621 504-3453
E-Mail: Stadtentwicklung@Ludwigshafen.de
Internet: <http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/>

Schriftleitung: Werner Appel
Autor: Dr. Renate Dohmen-Burk, Edgar Weick
Layout, Satz: Elke Frank
Titelbild: Bereich Stadtentwicklung

Erscheint im Selbstverlag, Bezug nur über den Bereich Stadtentwicklung.

Preis für ein Einzelheft siehe Anhang, PDF-Download kostenfrei unter
<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Gedruckt auf 100%-Recyclingpapier.

Hinweis: Im folgenden Text wird aus stilistischen Gründen nur die männliche Geschlechtsform verwandt, die Männer und Frauen einschließt. Das gilt nicht für Passagen, in denen geschlechtsspezifische Unterschiede dargestellt werden. In diesen Fällen werden männliche und weibliche Personen gesondert benannt.

Print-ISSN: 2512-4781

Online-ISSN: 2512-479X

© Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwicklung. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe. Ludwigshafen am Rhein, 2019.

Mietspiegel 2019 Ludwigshafen am Rhein

(Stand der Erhebung: November 2018)

Gültig ab:

01. August 2019

Erstellt durch:
Bereich Stadtentwicklung

Veröffentlicht am 30. Juli 2019

**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 Ortsvorsteher und Ortsvorsteherinnen

Postalischer Versand durch
Statistikstelle
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 Claudia Balthes, Tel.: 0621/504-2993

Bei Fragen zur Mietspiegelerhebung:
Bereich Stadtentwicklung,
Frau Nadja de Simone, Tel.: 0621/504-3012

<http://www.ludwigshafen.de>

Mieterverein für Ludwigshafen Frankenthal und Speyer e.V.



Beratungszeiten nach vorheriger Terminvereinbarung:

Ludwigshafen

täglich Montag bis Freitag

Frankenthal, Neumayerring 8
Speyer, Kutschergasse 6

Dienstag, 16:00 bis 18:00 Uhr
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

INHALT

	Seite
1. Neuerstellung des Ludwigshafener Mietspiegels	5
2. Die Bedeutung von Mietspiegeln in der täglichen Praxis	7
3. Der qualifizierte Mietspiegel	
3.1. Rechtlicher Stellenwert des Mietspiegels	8
3.2. Geltungsbereich.....	9
3.3. Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	9
3.4. Der Mietbegriff	10
3.5. Die Wohnfläche	10
4. Der Ludwigshafener Mietspiegel	
4.1. Grundlage des Ludwigshafener Mietspiegels.....	13
4.2. Die Wohnwertmerkmale.....	13
4.3. Bandbreiten der Mieten.....	19
4.4. Bewertungsverfahren.....	20
5. Handhabung des Mietspiegels.....	21
Bewertungsverfahren zur Bestimmung der ortsüblichen Miete	22
Beispiel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	25
Mietspiegeltabellen	26
6. Mietpreisentwicklung.....	29
Anhang	
Wohnflächenverordnung	35
Anrechnung der Grundfläche von Balkonen und Terrassen	37
Veröffentlichungsverzeichnis seit 2009	

**125 Jahre
1894-2019**



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Rund 900.000 private Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer sind in unserer Eigentümerschutzgemeinschaft organisiert. Ihre Interessen auf allen Ebenen zu vertreten, wird umso wichtiger, als die Politik immer mehr in Eigentumsrechte eingreift.

Mitglied werden lohnt sich aber auch für Sie persönlich:

Kostenlos für Mitglieder:

- Beratung zu allen rechtlichen Fragen rund um die Immobilie durch unsere Fachanwälte (Miete, Betriebskosten, Wohnungseigentum, Steuern, Renovieren, Immobilienkauf)
- Energietechnische Beratung.
- Erstberatung zum Immobilienverkauf
- Unsere monatliche Zeitschrift „Haus & Grund“

Gegen Entgelt:

- rechtssichere Abrechnung von Betriebskosten, Abmahnungen, Kündigungen, Mieterhöhungen, Mietverträge
- Mietverträge auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung
- Bonitätsprüfung von Mietinteressenten
- Wohnungsabnahmen
- Hausverwaltungen von Mietshäusern und Wohnungseigentumsanlagen

Bereits über 2.700 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sind Mitglied in unserem Verein. Sind Sie interessiert?

Haus & Grund Ludwigshafen/Rh. e.V.

Bleichstr. 36, 67061 Ludwigshafen/Rh.

Telefon: 0621 – 56 101 70

E-Mail: info@hug-lu.de

weitere Informationen finden Sie auch gerne auf unserer Homepage:

www.hug-lu.de

1. Neuerstellung des Ludwigshafener Mietspiegels

Gesetzliche Grundlage

Grundlage des vorliegenden Mietspiegels ist eine Mietenerhebung die vom August bis November 2018 durchgeführt wurde.

Seit der Mietrechtsreform 2001 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre neu zu veröffentlichen. Nach den Vorgaben des Gesetzgebers können dabei zwei Methoden im Wechsel verwandt werden. Das ist zum einen die komplette Neuerstellung auf Basis einer repräsentativen Stichprobe, zum anderen die Fortschreibung aufgrund der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Die rechtlichen Grundlagen hierzu sind im §558d Abs.1 und 2 BGB begründet. Nachdem es sich beim Mietspiegel 2017 um eine Fortschreibung handelte, war für den neuen Mietspiegel eine Neuerstellung erforderlich. Mit der Durchführung der Erhebung und der Aufbereitung der Daten wurde der Bereich **Stadtentwicklung, Statistikstelle** betraut.

Eine Rechtsverordnung mit "Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln", zu deren Erlass die Bundesregierung 2001 gesetzlich ermächtigt wurde, gibt es bisher nicht. Innerhalb des weiten Rahmens der bestehenden gesetzlichen Regelungen ist die Stadt also frei bei der Wahl der Form des Mietspiegels. Als Leitfaden für die Erstellung des Mietspiegels dienen daher die "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln" des "Bundesministerium für Verkehr- Bau- und Wohnungswesen" vom Juli 2002 sowie die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ aus dem gleichen Hause.

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 wurden mit den folgenden, in der sog. Mietspieglerunde beteiligten Institutionen erarbeitet und abgestimmt:

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

Inkrafttreten / Gültigkeitsdauer

Der Mietspiegel 2019 ersetzt ab dem 01.August 2019 den bisherigen Mietspiegel und behält bis zum 31. Juli 2021 bzw. bis zum Erscheinen eines aktualisierten Mietspiegels seine Gültigkeit.

Dokumentation der Mietenerhebung und –ergebnisse

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


WOHNEN+BAUEN

 - **BASF**
We create chemistry

Zuhause fühlen

Mieten – Kaufen – Wohnen

Ihr direkter Draht

0800 60-95430

(gebührenfrei)

BASF Wohnen + Bauen GmbH

www.basf-wohnen-und-bauen.de



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 (siehe weiter unten).

Bei Mieterhöhungsverlangen (nicht bei Neuvermietungen!) muss sich der Hauseigentümer an der **"ortsüblichen Vergleichsmiete"** für Wohnungen orientieren (§ 558 BGB, Absatz 1 und Absatz 2). 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 (BVerwG, Urteil vom 08.11.199 – Az 8 C 12.95).

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 (BSG, Urteil vom 7. 11. 2006 – B 7b AS 10/06 R).



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 Speyerbachweg 1 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 können 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. 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 Wohnungsbau-Gesellschaften, 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 (BGH, Urteil vom 24. 3. 2004 – VIII ZR 44/03) 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

JR 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

**KOSTENLOSE
VERKAUFSBERATUNG**



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

Zertifizierte Maklerdienstleistung nach DIN EN 15733



SEIT 1967

MÜHLERT
IMMOBILIEN & BERATUNG

Tel. 0621 – 57 23 940 www.muhlert.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: Zuhörräume (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^{GmbH}

www.Back-Immobilien.de

Ihr kompetenter Ansprechpartner
in allen Immobilienfragen:

- Verkauf
- Vermietung



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 eine postalische Erhebung im gesamten Ludwigshafener Mietwohnungsbestand, die in der Zeit von August 2018 bis November 2018 stattfand. Sie baut auf einer Stichprobe von 13.778 Haushalten auf, deren Adressen aus einem zuvor abgegrenzten Gebäudebestand gezogen wurden. Nach Abzug der nicht zustellbaren Sendungen ergab sich ein Netto-Versand von 13.186 Fragebogen. Der Rücklauf umfasste 3.118 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 1.208 auswertbare Fälle.

Die Befragung wurde auf freiwilliger Basis sowohl bei Eigentümern als auch Mietern durchgeführt. Ziel der Stichprobenziehung war es, für jede der auf der Basis von Wohnungsgröße und Baualter gebildeten Kategorien eine ausreichende Zahl von verwertbaren Fragebögen zu erhalten. Selbst im Bestand sind kleine Wohnungen und sehr große Wohnungen in relativ geringer Zahl vertreten. Zweitens gab es Jahre mit sehr bescheidener Bautätigkeit, was die Auswahl ebenfalls einschränkt. Die Unterbesetzung einzelner Mietspiegelfelder wurde jedoch durch Hochrechnungsfaktoren kompensiert. Das heißt, für maßgebliche Einflussgrößen wie Baualter und Eigentümerart wurde ermittelt, wie stark die in den Mietspiegel einbezogenen Fälle im Vergleich zu den Ludwigshafener Wohnungen insgesamt unter- bzw. überrepräsentiert sind. Durch die anschließende Multiplikation mit den auf diese Weise gewonnenen Messzahlen konnte die Stichprobe von ihrer Zusammensetzung her dem Bestand angeglichen werden. Die Ergebnisse sind somit repräsentativ.

Beim Ludwigshafener Mietspiegel handelt es sich um einen Tabellen-Mietspiegel. Das heißt, Wohnungen wurden nach Baualter und Wohnfläche zu Kategorien zusammengefasst. Eine wichtige Änderung gegenüber den vorhergehenden Mietspiegeln bestand im Verzicht auf eine eigene Kategorie für Wohnungen mittlerer Ausstattung. Sie sind dadurch definiert, dass sie über kein Bad oder keine Sammelheizung verfügen bzw. gegebenenfalls auch keines der beiden Kriterien erfüllt ist. Gleiches gilt für den Fall, dass die Heizung oder das Bad nicht durch den Vermieter eingebaut wurden. In Ludwigshafen gab es schon bei der Mietspiegelerhebung 2015 keine Wohnungen ohne Bad bzw. ohne Dusche mehr. Wohnungen mit Einzelöfen kamen in der aktuellen Stichproben nur noch selten vor. Daher wurden sie zusammen mit den gut ausgestatteten Wohnungen in einer Tabelle zusammengefasst. Da sich die genannten Kriterien aber deutlich negativ auf den Mietpreis auswirken, ist von den auf der Grundlage von Wohnungsgröße und Baualter gebildeten Durchschnittsmieten ein Abschlag vorzunehmen.

Gleichzeitig wurden die Baualtersklassen verfeinert. Das erfolgte vor allem mit Blick auf jüngere Wohnungen. Im bisherigen Mietspiegel umfasste die Klasse am aktuellen Rand Wohnungen der Baujahre 2002 und später. Bis zum Veröffentlichungstermin des Mietspiegels gerechnet, wären das 18 Jahre. Die untere Grenze wurde daher auf das Baujahr 2005 heraufgesetzt. Die davor liegende Kategorie erstreckte sich bislang von 1983 bis 2001. Sie wurde nun unterteilt in die Zeitspannen von 1983 bis 1993 sowie von 1994 bis 2004. Damit stützt sich der Mietspiegel auf sieben statt der bislang fünf Baualterklassen. Lediglich bei Wohnungen unter 40 qm wurden wegen der niedrigen Fallzahlen nur zwei Baualterklassen – „vor 1972“ sowie „1972 und später“ – gebildet.

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 oder die Nationalität) 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 für den vorliegenden Mietspiegel neu festgestellt. Dies sind in der Hauptsache die **Ausstattung**, das **Baualter** und die **Größe** der Wohnung.

Der weitaus größte Teil der Wohnungen fällt in die Kategorie „**mit guter Ausstattung**“. Dieses Kriterium gilt als erfüllt, 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.).

Wohnungen **mit mittlerer Ausstattung**, die zwar über ein Bad bzw. eine Dusche, aber keine Sammel- oder Etagenheizung verfügen, sind, wie bereits dargestellt wurde, nur noch gering verbreitet. Der umgekehrte Fall, d.h. Wohnungen mit Sammelheizung aber ohne Bad oder Dusche, kam bereits bei der vorangegangenen Mietspiegelerhebung nicht mehr vor. Für die mittlere Ausstattung wurde daher keine eigene Kategorie mehr gebildet. Stattdessen wurde ein Abschlag in Höhe von 15 % auf den Mietpreis ermittelt, den vergleichbare Wohnungen mit Sammel- oder Etagenheizung erzielen. Wohnungen mit einfacher Ausstattung, d.h. Wohnungen ohne Bad oder Dusche, waren ebenfalls bereits im Mietspiegel 2015 nicht mehr enthalten.

KANZLEI AM HAFEN

Rechtsanwälte



Markus Holatschek

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Christoph König

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

JR Karlheinz Glogger

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

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	1983 bis 1993
1949 bis 1960	1994 bis 2004
1961 bis 1971	2005 und später
1972 bis 1982	

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 Altbauermiete 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 ...). Durch die stärkere Auffächerung der Baualtersklassen ergaben sich für Wohnungen ab 120 qm nicht genügend Fallzahlen, um hierfür eigene Werte auszuweisen. Den Abschluss bildet daher die nach oben offene Klasse der Wohnungen von 100 qm und mehr.

Darüber hinaus werden zusätzlich noch für **Kleinwohnungen unter 40 qm** Wohnfläche Werte ausgewiesen, und zwar für die zwei Baualtersklassen vor 1972 und ab 1972.

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 Baualtersklassen bemerkbar macht. Anhand der vorliegenden Daten lässt sich aber feststellen, dass die Miete pro qm im Durchschnitt 15 % 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.

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

Energetische Merkmale

Bei steigenden Betriebskosten wird die energetische Beschaffenheit der Wohnung bzw. des Gebäudes zunehmend wichtiger. Dazu kommt, dass die Energiesparverordnung 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 der Wohnung und des Gebäudes auf die Nettomiete zu vermuten.

Bereits bei der Erstellung des vorangegangenen Mietspiegels hatte sich ein Zusammenhang zwischen Energiekennwerten und Miethöhe gezeigt. Es hatte sich jedoch als äußerst schwierig erwiesen, die Höhe der daraus abzuleitenden Zu- bzw. Abschläge zu beziffern. Aus diesem Grunde entschied die Mietspiegelrunde, sich ausschließlich auf Wohnungs- bzw. Gebäudemerkmale zu stützen, bei denen man einen Einfluss auf den Energieverbrauch annehmen kann. Hierzu wurden u.a. mögliche Effekte einer erneuerten Heizanlage überprüft. Berücksichtigt wurden dabei seit dem Jahr 2000 erfolgte Maßnahmen in vor 1995 errichteten Wohnungen. Hierbei konnten jedoch keine Auswirkungen auf die Miethöhe festgestellt werden. Darüber hinaus wurden weitere energiesparende Maßnahmen bzw. Merkmale untersucht, die sich mit Blick auf die Miethöhe durchweg als bedeutsam erwiesen. Dazu gehörten Dämmungsmaßnahmen an der Fassade, der Kellerdecke und am Dach bzw. der oberen Geschossdecke sowie mehrfachverglaste Fenster.

Wohnungsausstattung

Zur Wohnungsausstattung wurden im Wesentlichen dieselben Einzelmerkmale wie für den bislang gültigen Mietspiegel erhoben. Rechnerisch nachweisbar ist ein positiver Einfluss für eine Gegenprechanlage, für hochwertige Fußböden sowie für einen Balkon, eine Loggia oder einen Wintergarten. Auch eine Terrasse kann als gleichwertig gezählt werden.

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

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?
Aber wie? Aber wo? Und für wie viel?**

„Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung“



Anke Johanna Gerulat
Immobilienberaterin
IHK zertifiziert

„Immobilienangelegenheiten sind Vertrauenssache“



Peter Kaltwasser
Immobilienberater
Dipl. Betriebswirt (FH)

Holen Sie sich unsere professionelle Beratung!

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 | 58 644 - 0
Telefax: 0621 | 58 644 - 44
Internet: www.drjung-treuhand.de
E-Mail: kontakt@drjung-treuhand.de



VERBEG
Immobilienverwaltung GmbH

Mundenheimer Straße 141
67061 Ludwigshafen

Telefon: 0621 | 56 106 - 0
Telefax: 0621 | 56 106 - 33
Internet: www.verbeg.de
E-Mail: info@verbeg.de



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



Zudem besteht bei älteren Wohnungen ein signifikanter Zusammenhang zwischen umfassenden Modernisierungsmaßnahmen (Veränderung des Grundrisses, Erneuerung der Elektroleitungen und Badrenovierung) 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 besonders gewichtige Einflussgrößen mit positiver Wirkung heraus. Neben großzügigen Maßen (über 6 qm) lässt eine hochwertige Ausstattung den Mietpreis steigen. Dieses Merkmal bezieht sich auf Armaturen, Fliesen, Sanitärobjekte oder auch ein eventuell vorhandenes Fenster. Ebenfalls mietsteigernd, wenn auch in geringerem Maße, wirken eine zweite Toilette oder ein zweites Bad. Einen negativen Einfluss haben Bäder mit ungefliesetem Nassbereich.

Gebäudemerkmale

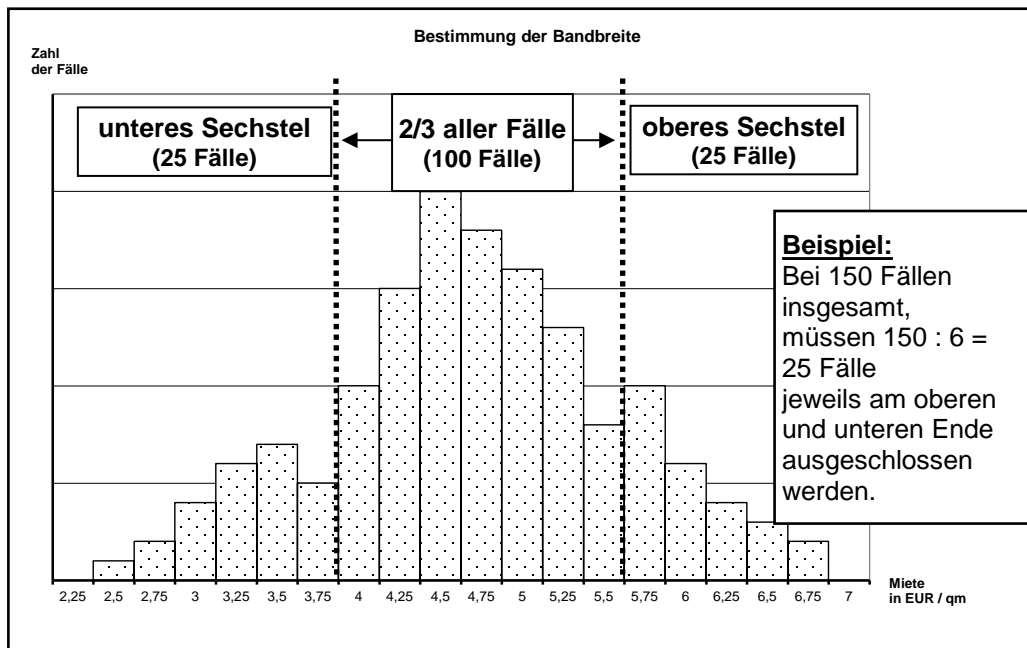
Auch bestimmte Gegebenheiten im bzw. in der direkten Umgebung des Gebäudes schlagen sich im Mietpreis nieder. Rechnerisch nachweisbar waren in diesem Zusammenhang nur positive Einflüsse. Das gilt besonders für Aufzüge in Häusern mit weniger als sechs Etagen. In eine ähnliche Richtung weist ein barrierefreier Zugang zur Wohnung. Aber auch zum Grundstück gehörende Grünbereiche gehen mit höheren Mietpreisen einher.

Lagekriterien

Eine ruhige Wohnlage und Grünflächen in nächster Umgebung (weniger als 250 m) sind die Lage-merkmale 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 Fahrdauer 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 (z.B. durch fehlende Zebrastreifen oder Ampelanlagen an vielbefahrenen Straßen) 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:



Beispiel analog zur Grafik auf S. 28 der „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“

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) in der Vergangenheit 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 nicht für alle Merkmale, die der Erfahrung nach mit einem höheren Mietpreis einhergehen, auch rechnerisch ein Zusammenhang belegen. 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 Minuspunkt nur näherungsweise in Geldbeträge umrechnen lassen, muss hierzu doch ein Orientierungsrahmen gegeben werden. Zunächst lässt sich feststellen, dass die theo-

retisch erreichbare Zahl von 29 Pluspunkten und 8 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 10 Punkte. Zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Wert liegen 30 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. Bei Wohnungen ab 40 qm gibt es für jeden zusätzlichen Punkt oberhalb der mittleren Punktzahl 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. Bei kleineren Wohnungen unter 40 qm sind pro Punkt 15 Ct. als Zuschlag bzw. Abschlag anzusetzen. 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 und dem Baualter (Bauperioden nach dem Jahr der Baufertigstellung).

1. Grobzuordnung der Wohnung nach Baujahr und Größe

Zuerst werden 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 Zuschläge bzw. Abschläge innerhalb der nach Baualter und Wohnungsgröße aufgeschlüsselten Kategorien, für die die jeweilige Vergleichsmiete mit Unter- und Obergrenze ausgewiesen ist. Für die bewertete Wohnung ist eine Miete innerhalb dieser gefundenen Bewertungsklasse ortsüblich.

3. Zuschläge für Einfamilienhäuser und Abschläge für Wohnungen mit Einzelöfen bzw. für Wohnungen ohne Heizung

Zu dem im zweiten Schritt ermittelten Wert werden für Einfamilienhäuser 15 % hinzugerechnet. Bei Wohnungen, die nur über Einzelöfen bzw. über keine Heizung verfügen, vermindert er sich um 15 % (vgl. S. 14 f)..

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:					
<ul style="list-style-type: none"> • aufwändige Fliesen • hochwertige Armaturen • hochwertige Sanitärobjekte • Fenster im Bad (bei mehreren Merkmalen maximal 3 Punkte) 	1		1. ungefließter Nassbereich im Bad	1	
	1		2. Wasser-, Gas- oder Elektroinstallationen über Putz, die die Wohnungsqualität beeinträchtigen	2	
	1				
	1				
2. Das Bad ist größer als 6 m ² .	2				
3. Die Wohnung besitzt eine zweite Toilette.	1				
4. Die Wohnung besitzt ein zweites Bad bzw. eine zweite Dusche.	1				
5. Die Wohnung besitzt einen Balkon, eine Loggia, einen Wintergarten oder eine Terrasse (auch bei mehreren Merkmalen nur 2 Punkte).	2				
6. hochwertige Fußböden, z.B. Echtholzparkett, Marmor oder vergleichbarer hochwertiger Steinboden bzw. Fliesen	1				
7. Gegensprechanlage und automatischer Türöffner.	1				
8. Es handelt sich um einen (teil-) modernisierten Altbau mit ...					
<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Elektroleitungen seit dem Jahr 2000 • Sanierung von Bad/Sanitärbereich seit dem Jahr 2000 • Änderung des Wohnungsgrundrisses seit dem Jahr 2000 	1				
	1				
	1				
9. Aufzug in einem Gebäude mit weniger als sechs Stockwerken	2				
10. Die Wohnung besitzt einen barrierefreien Zugang.	1				
11. Zum Grundstück gehört eine Garten- oder Grünanlage	1				
Zwischensumme A			Zwischensumme B		

Fortsetzung des Bewertungsverfahrens

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. Freier Zugang zum Naturraum oder der Öffentlichkeit zugängliche, gestaltete Grün- und Freiflächen sind höchstens ca. 250 m entfernt.	3		2. Die Innenstadt ist mit dem Öffentlichen 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	
1. Die Fassade wurde gedämmt.	2		-----		
2. Die Kellerdecke wurde gedämmt.	1				
3. Das Dach bzw. die obere Geschossdecke wurde gedämmt.	1				
4. Alle Fenster sind dreifachverglast.	2				
5. Alle Fenster sind doppelverglast.	1				
Zwischensumme E (höchstens 4 Punkte)			Zwischensumme F	---	

.....
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

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: _____

Abzüglich des Anfangswertes der Bewertungspunkte
(s. zutreffende Tabelle für Wohnungsgröße und Bauperiode ab S. 26) _____

Errechnete Punktedifferenz _____

Wert je Punkt
(0,08 Euro bei Wohnungen ab 40qm)
(0,15 Euro bei Wohnungen unter 40qm) _____

Gesamtwert der Punkte (Anz. Punkte x Wert) _____

Anfangswert der Bandbreite der Miete
(s. zutreffende Tabelle für Wohnungsgröße und Bauperiode ab S. 26) _____

Ortsübliche Vergleichsmiete (Gesamtwert der Punkte + Anfangswert) _____

Beispiel zur Berechnung der ortsübliche Vergleichsmiete

Wohnfläche 85 qm; Baujahr 1965; Bad und Zentralheizung; nicht modernisiert

Schritt 1: Ermitteln positiver und negativer Merkmale

A) Positive Merkmale der Wohnungsausstattung

Merkmal	Punkte
Bad ist größer 6 qm	2
Terrasse vorhanden	2
Gegensprechanlage	1
Barrierefreier Zugang	1
Summe	+ 6

C) Positive Merkmale der Lage

Merkmal	Punkte
Freier Zugang zum Naturraum oder der Öffentlichkeit zugängl. Grünfläche	3
Summe	+ 3

D) Negative Merkmale der Lage

Merkmal	Punkte
Geschäfte des tägl. Bedarfs sind mehr als 750 entfernt	- 2
Weg zur Innenstadt mit dem ÖPNV dauert länger als 20 Min.	- 2
Summe	- 4

Schritt 2: Zusammenfassung der Zwischensummen

A) Positive Merkmale der Wohnungsausstattung	+ 6
B) Negative Merkmale der Wohnungsausstattung	
C) Positive Merkmale der Lage	+ 3
D) Negative Merkmale der Lage	- 4
E) Positive energetische Merkmale	
F) Negative energetische Merkmale	
Summe der Bewertungspunkte insgesamt	+ 5

Schritt 3: Ermitteln der Mietpreistabelle

Nach den o.g. Beschreibung ist die Tabelle A3 heranzuziehen
 Wohnungen von 80 bis unter 100 qm; Bauperiode 1961 bis 1971
 Die Bandbreite der Miete reicht von 4,97 Euro bis 7,37 Euro

Bauperiode	Durchschnitts- miete	Bandbreite der Miete von bis	Bewertungspunkte (Wert je Punkt 0,08 Euro) von bis
1961 - 1971	6,17	4,97 - 7,37	- 6 + 24

Schritt 4: Ermitteln der ortsüblichen Miete

Summe der Bewertungspunkte insgesamt	+ 5
Abzüglich des Anfangswertes der Bewertungspunkte	- (- 6)
= Punktedifferenz zur Berechnung des Mietaufschlags	+ 11
Wert je Punkt	0,08
Gesamtwert der Punkte (11 x 0,08€)	0,88
zuzüglich Anfangswert der Bandbreite der Miete	4,97
Ortsübliche Vergleichsmiete	5,85

**Ach-
tung:
2 mal
minus =
plus**

Bei **Wohnungen mit mittlerer Ausstattung** (s. Tabelle C) wird von der ermittelten Vergleichsmiete ein Abschlag von 15 % abgezogen

Bei **vermieteten Einfamilienhäuser** (s. Tabelle D) werden der ermittelten Vergleichsmiete 15 % zugeschlagen.

Ludwigshafener Mietspiegel 2019

A. Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen

A 1. Mietpreise für Wohnungen von 40 bis unter 60 qm

Bauperiode	Durchschnitts- miete	Bandbreite der Miete		Bewertungspunkte (Wert je Punkt 0,08 Euro)	
		von	bis	von	bis
vor 1949	7,21	6,01	8,41	- 6	+ 24
1949 - 1960	6,73	5,53	7,93	- 6	+ 24
1961 - 1971	6,58	5,38	7,78	- 7	+ 23
1972 - 1982	6,88	5,68	8,08	- 6	+ 24
1983 - 1993	6,50	5,30	7,70	- 8	+ 22
1994 - 2004	6,82	5,62	8,02	- 7	+ 23
2005 u. später	8,83	7,63	10,03	- 5	+ 25

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

Bauperiode	Durchschnitts- miete	Bandbreite der Miete		Bewertungspunkte (Wert je Punkt 0,08 Euro)	
		von	bis	von	bis
vor 1949	6,88	5,68	8,08	- 5	+ 25
1949 - 1960	6,76	5,56	7,96	- 6	+ 24
1961 - 1971	6,32	5,12	7,52	- 6	+ 24
1972 - 1982	6,87	5,67	8,07	- 6	+ 24
1983 - 1993	6,94	5,74	8,14	- 5	+ 25
1994 - 2004	7,40	6,20	8,60	- 5	+ 25
2005 u. später	9,12	7,92	10,32	- 5	+ 25

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

Bauperiode	Durchschnitts- miete	Bandbreite der Miete		Bewertungspunkte (Wert je Punkt 0,08 Euro)	
		von	bis	von	bis
vor 1949	6,71	5,51	7,91	- 5	+ 25
1949 - 1960	6,28	5,08	7,48	- 6	+ 24
1961 - 1971	6,17	4,97	7,37	- 6	+ 24
1972 - 1982	6,51	5,31	7,71	- 5	+ 25
1983 - 1993	7,00	5,80	8,20	- 5	+ 25
1994 - 2004	7,07	5,87	8,27	- 5	+ 25
2005 u. später	8,36	7,16	9,56	- 5	+ 25

Fortsetzung: **Ludwigshafener Mietspiegel 2019**

A 4. Mietpreise für Wohnungen 100 qm und mehr

Bauperiode	Durchschnitts- miete	Bandbreite der Miete von bis	Bewertungspunkte (Wert je Punkt 0,08 Euro) von bis
vor 1949	6,69	5,49 – 7,89	- 2 + 28
1949 - 1960	6,91	5,71 – 8,11	- 2 + 28
1961 - 1971	6,83	5,63 – 8,03	- 4 + 26
1972 - 1982	6,31	5,11 – 7,51	- 5 + 25
1983 - 1993	6,53	5,33 – 7,73	- 5 + 25
1994 - 2004	6,49	5,29 – 7,69	- 5 + 25
2005 u. später	8,66	7,46 – 9,86	- 5 + 25

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

Bauperiode	Durchschnitts- miete	Bandbreite der Miete von bis	Bewertungspunkte (Wert je Punkt 0,15 Euro) von bis
vor 1972	8,82	6,57 – 11,07	- 7 + 23
1972 u. später	10,06	7,81 – 12,31	- 7 + 23

C. Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen mit mittlerer Ausstattung: ohne Bad oder Dusche; oder Einzelöfen; oder keine vom Vermieter gestellte Heizung (vgl. S. 14)

(Zunächst erfolgt die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Schema für frei finanzierte Wohnungen)

Bauperiode	Abschlag von der ermittelten Vergleichsmiete
Alle Baujahre	15%

D. Mietpreise für frei finanzierte Einfamilienhäuser (vgl. S. 15)

(Zunächst erfolgt die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Schema für frei finanzierte Wohnungen)

Bauperiode	Zuschlag zur ermittelten Vergleichsmiete
Alle Baujahre	15%

100 Jahre Nachbarn*

*auf unsere Erfahrung
können Sie bauen:

Mit Mieterfesten, Haushalts-
hilfe, Reinigungsservice,
uvm., klappt's auch bestens
mit der Hausgemeinschaft.
Und das seit 1920!



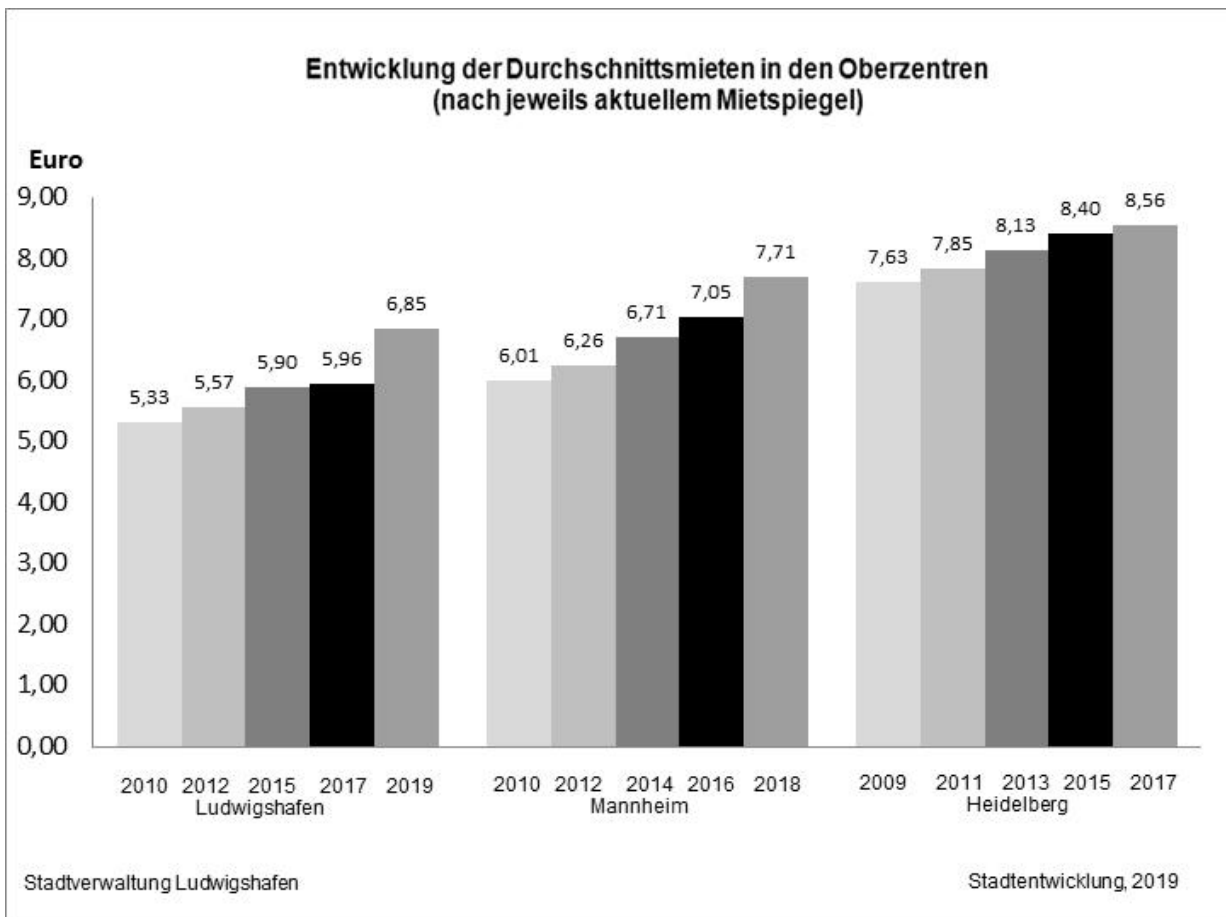
GAG Ludwigshafen
Ihr Immobilienunternehmen

6. Mietpreisentwicklung

Entwicklung der Mieten in den Oberzentren

Im Vergleich zum vorangegangenen Mietspiegel aus dem Jahr 2017 hat sich die Durchschnittsmiete in Ludwigshafen um 14,9 % von 5,96 € auf 6,85 € erhöht. Das ist die höchste jemals verzeichnete Steigerung. Allerdings muss man dabei berücksichtigen, dass im Jahr 2017 lediglich eine Fortschreibung entsprechend dem Preisindex erfolgte. In Zeiten stark anziehender Mieten, wie sie aktuell bundesweit zu beobachten sind, wird damit die tatsächliche Entwicklung nicht wiedergegeben. Prozentual und auch in absoluten Zahlen betrachtet fiel die Zunahme in Ludwigshafen erheblich kräftiger aus als in den benachbarten Oberzentren Mannheim und Heidelberg (siehe Grafik). In Mannheim erreicht die Durchschnittsmiete gemäß dem aktuell gültigen Mietspiegel, der aus dem Jahr 2018 stammt, 7,71 €. Das ergibt einen Anstieg um 9,4 %. In Heidelberg liegt die Durchschnittsmiete gemäß dem noch gültigen Mietspiegel aus dem Jahr 2017 bei 8,56 €. Auch diese Angabe beruht ähnlich wie im Ludwigshafener Mietspiegel von 2017 auf Indexwerten. Entscheidend ist jedoch, dass die vergleichsweise moderaten Erhöhungen in Mannheim und Heidelberg von einem weitaus höheren Niveau aus erfolgten. Daher hat sich lediglich der Abstand verkleinert, gegenüber Mannheim von 1,09 € auf 0,89 € und gegenüber Heidelberg von 2,44 € auf 1,71 €.

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, die in Ludwigshafen bis zum Jahr 2010 zurückreichen, ergibt sich für die Stadt, ausgehend von der damaligen Durchschnittsmiete von 5,33 €, über den gesamten Zeitraum bis heute eine Steigerung um 28,5 %. Das entsprach fast genau dem Mannheimer Vergleichswert. In der Nachbarstadt erhöhte sich die Durchschnittsmiete in diesem Zeitraum um 28,3 %. Dagegen stieg sie in Heidelberg mit einem Plus von 12,2 % nicht einmal halb so stark, was sich zu einem beträchtlichen Teil sicher aus dem hohen Ausgangsniveau erklären lässt.



So setzen Sie den optimalen Mietpreis fest



Georg Kuthan

Kuthan-Immobilien IVD
Hohenzollernstraße 62
67063 Ludwigshafen

Telefon: 0621 - 65 60 65

info@kuthan-immobilien.de
www.kuthan-immobilien.de

Viele Vermieter sind angesichts der Mietpreisbremse besorgt, beim Festlegen der Miete, etwas falsch zu machen. Tatsächlich sind die Regeln regional sehr unterschiedlich. Doch wenn Sie mit System und etwas Know-how vorgehen, ist das Finden des optimalen Mietpreises gar nicht so schwer.

Die Mietpreisbremse gilt in Rheinland-Pfalz für die Städte Mainz, Trier und Landau. Sie gilt nicht für Ludwigshafen.

Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietspiegel

Was kaum jemand weiß: Im immer noch gültigen Wirtschaftsstrafgesetz aus dem Jahr 1954 wurde festgelegt, dass die ortsübliche Miete um nicht mehr als 20 Prozent bei der Neuvermietung überschritten werden darf. An dieser Schwelle hat sich auch heute nichts verändert. Um also die Grenzen nicht zu überschreiten, müssen Sie sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Problem: Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete? Einfach gesagt ist sie der Mietpreis, der üblicherweise für Immobilien mit vergleichbaren Kriterien wie Art, Größe, Beschaffenheit, Lage und Ausstattung in der Gemeinde bezahlt wird. Wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ist, verrät Ihnen der hier vorliegende Ludwigshafener Mietspiegel.

Wer bezahlt Ihren Mietpreis?

Angenommen Sie reizen Ihre gesetzlichen Möglichkeiten bis an die Grenzen aus, ist das nicht unbedingt der optimale Mietpreis. Eine hohe Miete verlängert den Zeitpunkt, bis Sie einen Mieter gefunden haben, erheblich. Für die Monate, in denen die Wohnung nicht vermietet ist, verlieren Sie nicht nur die Miete, sondern müssen auch noch die Nebenkosten tragen. Wenn Sie Pech haben, bezieht

ein Mieter Ihre Wohnung nur, um nach einer günstigeren weiterzusuchen. So stehen Sie bald wieder vor dem Problem, einen neuen Mieter finden zu müssen.

Das kostet Sie wieder die Vermarktung der Wohnung – eventuell müssen Sie sogar streichen – ganz zu schweigen von den Nebenkosten. Es geht also darum, einen realistischen Marktpreis auszuloten. Das können Sie in aller Regel ohne langjährige Marktkenntnisse kaum selbst herausfinden. Hier helfen Ihnen Proximakler weiter.

Optimierungen

Mietpreiserhöhungen sind auch trotz Mietpreisbremse weiter möglich, wenn der Standard der Wohnung angehoben wird. Achten Sie darauf, ob Ihre Immobilie eventuell von einem Milieuschutz betroffen ist. Der legt fest, wie weit der Standard angehoben werden darf. Grundsätzlich gilt: Werden beispielsweise eine Heizungsanlage nach modernsten Anforderungen, eine Fußbodenheizung oder ein hochwertiger Parkettfußboden eingebaut, kann ein Teil auf die Miete umgelegt werden. Wenn eine Modernisierung mindestens ein Drittel des Wertes einer vergleichbaren Neubauwohnung gekostet hat, sind Sie sogar von der Mietpreisbremse ausgenommen. Ohnehin empfiehlt es sich, Optimierungen zu finden, von denen auch der Mieter profitiert. So können zum Beispiel zusätzliche Stellflächen für PKW geschaffen oder Nischen im Mehrfamilienhaus in zusätzliche Abstellflächen umgewandelt werden.

Um den optimalen Mietpreis zu ermitteln, hilft es den Rat eines Experten einzuholen. Denn für die korrekte Einschätzung ist eine Menge an Hintergrundwissen, Kenntnis des Marktes und viel Erfahrung nötig.

Sind Sie sich unsicher bei der Ermittlung Ihres optimalen Mietpreises?

Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

Für tausende von Kunden sind wir seit über 30 Jahren **Meine Nr. 1**.
Für die Focus-Redaktion sind wir auch 2018 Topmakler in der Metropol-Region.
Wenn auch Sie Ihre Immobilie erfolgreich verkaufen möchten, dann
freuen wir uns auf Ihren Anruf!

MA: 0621 - 54 100
LU: 0621 - 65 60 65
DÜW / NW: 06322 - 409 00 30
FT: 06233 - 120 00 50

K KUTHAN
IMMOBILIEN



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

Entwicklung der Mieten in Ludwigshafen 2015 bis 2019

Betrachtet man die Entwicklung seit dem Jahr 2015, in dem der Mietspiegel zuletzt komplett neu erstellt (d.h. nicht bloß auf Basis der Inflationsrate fortgeschrieben) wurde, zeigen sich für die einzelnen Mietspiegelklassen recht unterschiedliche Tendenzen. Bei einer durchschnittlichen Mietsteigerung von 13,9 % für den gesamten Zeitraum, sind bei Wohnungen mit 40 qm und mehr, die den größten Teil des Bestands abdecken, die höchsten Zuwachsraten bei den älteren Baujahren zu verzeichnen. So legte die Durchschnittsmiete bei vor 1949 errichteten Wohnungen um 18,4 % zu. Das war die höchste Steigerung. Ein Bruch erfolgt mit dem Beginn der 1980er Jahre. Während der Quadratmeterpreis in Wohnungen aus den Jahren 1972 bis 1982 noch um 16,2 % stieg, ergab sich in der darauffolgenden Baualtersklasse, die von 1983 bis 1993 reicht, nur noch eine Zunahme um 5,5 %. Bei neueren Wohnungen zogen die Preise wieder mehr. Allerdings blieb die Steigerung hier mit 9,6 % für die Baujahre 1994 bis 2004 und 8,2 % für die ab 2005 errichteten Wohnungen noch im einstelligen Bereich.

Mietpreisentwicklung in Ludwigshafen 2015 bis 2019

Mietpreise für freifinanzierte Mietwohnungen von 40 qm und mehr

Bauperiode	Durchschnittsmieten		Veränderung	
	2015	2019	2015 zu 2019	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %
vor 1949	5,80	6,87	1,07	18,4
1949-1960	5,81	6,67	0,86	14,8
1961-1971	5,49	6,38	0,89	16,2
1972-1982	5,76	6,72	0,96	16,7
1983-1993	6,42	6,77	0,35	5,5
1994-2004	6,56	7,19	0,63	9,6
2005 und später	8,04	8,70	0,66	8,2

Mietpreise für freifinanzierte Mietwohnungen unter 40 qm

vor 1972	6,58	8,82	2,24	34,0
ab 1972	7,96	10,06	2,10	26,4
Durchschnittsmieten insgesamt	5,90	6,85	0,95	13,9

Besonders stark haben diesmal die Mieten für Kleinwohnungen unter 40 qm angezogen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Zahl werden hier nur zwei Baualtersklassen – vor 1972 sowie 1972 und später – unterschieden. In der jüngeren Baualtersklasse schnellten die Mieten um durchschnittlich 26,4 % in die Höhe, bei älteren Wohnungen sogar um 34,0 %. Als Erklärung für diesen exorbitanten Anstieg bietet sich das stark begrenzte Angebot an Kleinwohnungen, das in diesem Fall mehr noch als bei größeren Wohnungen die Preise antreibt.

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. Zuhilfenahme, 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.

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden beim Stadtarchiv Ludwigshafen oder in der
Landesbibliothek in Speyer -

<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Nr.	1/2009	Schulentwicklungsplan 2009	5,00 €
Nr.	2/2009	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2007-	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	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	5,00 €
Nr.	1/2010	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2008-	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	5,00 €
Nr.	5/2010	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2010	5,00 €
Nr.	6/2010	Statistischer Jahresbericht 2009	5,00 €
Nr.	7/2010	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2009-	5,00 €
Nr.	8/2010	Einwohnerprognose Ludwigshafen am Rhein 2025	5,00 €
Nr.	1/2011	Ludwigshafen und seine Stadtteile -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	5,00 €
Nr.	5/2011	Bewältigung des Strukturwandels	5,00 €
Nr.	6/2011	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2010-	5,00 €
Nr.	7/2011	Statistischer Jahresbericht 2010	5,00 €
Nr.	1/2012	Bürgerumfrage 2011 „Leben in Ludwigshafen“ -Textteil-	5,00 €
Nr.	1/2012	Bürgerumfrage 2011 „Leben in Ludwigshafen“ -Tabellenteil-	5,00 €
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-	5,00 €
Nr.	5/2012	Kindertagesstättenbericht 2011/12	5,00 €
Nr.	6/2012	Statistischer Jahresbericht 2011	5,00 €
Nr.	7/2012	Passantenaufkommen in der Ludwigshafener City 2011	5,00 €
Nr.	8/2012	Räumliche Gliederungen in Ludwigshafen am Rhein	5,00 €
Nr.	9/2012	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2012 -Fortschreibung-	5,00 €
Nr.	10/2012	Nahversorgung im Wandel 2001 - 2011/12	5,00 €
Nr.	1/2013	Abschlussbericht Urban II	5,00 €
Nr.	2/2013	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2013	5,00 €
Nr.	3/2013	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2012-	5,00 €
Nr.	4/2013	Kindertagesstättenbericht 2012/13	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 €

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden beim Stadtarchiv Ludwigshafen oder in der
Landesbibliothek in Speyer -

<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Nr.	1/2014	Der PKW-Bestand in Ludwigshafen zwischen 1990 und 2012	5,00 €
Nr.	2/2014	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2014	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 €
Nr.	8/2014	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2013	5,00 €
Nr.	9/2014	Statistischer Jahresbericht 2013	5,00 €
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-	5,00 €
Nr.	4/2015	Kindertagesstättenbericht 2014/15	5,00 €
Nr.	5/2015	Abschlussdokumentation Innenstadtmanagement Ludwigshafen	5,00 €
Nr.	6/2015	Statistischer Jahresbericht 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-	5,00 €
Nr.	4/2016	Kindertagesstättenbericht 2015/16	5,00 €
Nr.	5/2016	Statistischer Jahresbericht 2015	5,00 €
Nr.	1/2017	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2017	5,00 €
Nr.	2/2017	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2017	5,00 €
Nr.	3/2017	Nachhaltigkeitsbericht für Ludwigshafen am Rhein	5,00 €
Nr.	4/2017	Schulentwicklungsbericht 2016/17	5,00 €
Nr.	5/2017	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2016-	5,00 €
Nr.	6/2017	Kindertagesstättenbericht 2016/17	5,00 €
Nr.	7/2017	Statistischer Jahresbericht 2016	5,00 €
Nr.	8/2017	Strukturwandel und kommunale Finanzsituation	7,50 €
Nr.	9/2017	Die Bundestags- und OB-Wahl am 24. September 2017 und die Stichwahl der Oberbürgermeisterin /des Oberbürgermeisters am 15. Oktober 2017	kostenlos
Nr.	10/2017	Statistisches Jahrbuch 2017	10,00 €
Nr.	1/2018	Räumliche Gliederungen	5,00 €
Nr.	2/2018	Schulentwicklungsplan 2018 Mittelfristige Ausbauplanung 2022/23	5,00 €
Nr.	3/2018	Schulentwicklungsbericht 2017/18	5,00 €
Nr.	4/2018	Kulturbericht 2018	5,00 €
Nr.	5/2018	Kindertagesstättenbericht 2017/2018	5,00 €
Nr.	6/2018	Statistischer Jahresbericht 2017	5,00 €
Nr.	7/2018	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2017-	5,00 €
Nr.	8/2018	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2018	5,00 €
Nr.	9/2018	Wohnungssituation und Wohnungsbedarf	5,00 €

