



2 | 2023

# Informationen zur Stadtentwicklung

Statistik, Berichte, Analysen, Konzepte

**Mietspiegel 2023**  
**Ludwigshafen am Rhein**

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

## Impressum

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

Herausgeber: Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Bereich Stadtentwicklung  
Rathausplatz 17 oder Postfach 21 12 25  
67059 Ludwigshafen am Rhein 67012 Ludwigshafen am Rhein

Kontakt: Tel. 0621 504-3012, Fax 0621 504-3453  
E-Mail: [Stadtentwicklung@Ludwigshafen.de](mailto:Stadtentwicklung@Ludwigshafen.de)  
Internet: <http://www.Ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/informationen-zur-stadtentwicklung> oder  
[www.Ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/wohnen/mietspiegel](http://www.Ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/wohnen/mietspiegel)

Schriftleitung: Werner Appel

Erarbeitung: EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Bereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Ludwigshafen

Layout, Satz: Elke Frank, Marco Weller  
Titelbild: (c) Stadt Ludwigshafen/Joachim Werkmeister

Er erscheint im Selbstverlag, Bezug nur über den Bereich Stadtentwicklung.  
Einzelheft, Preis siehe Anhang, PDF-Download kostenfrei unter  
<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/informationen-zur-stadtentwicklung> oder [www.Ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/wohnen/mietspiegel](http://www.Ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/wohnen/mietspiegel)  
Nur im Original (Innenseiten) gedruckt auf Recyclingpapier.

Hinweis: Im folgenden Text wird aus stilistischen Gründen nur die männliche Geschlechtsform verwandt, die alle Menschen jeglichen Geschlechts einschließt. Das gilt nicht für Passagen, in denen geschlechtsspezifische Unterschiede dargestellt werden. In diesen Fällen werden die Geschlechter gesondert benannt.

**Print-ISSN: 2512-4781**  
**Online-ISSN: 2512-479X**

© Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung; Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangaben. Ludwigshafen am Rhein 2023.

# **Mietspiegel 2023 Ludwigshafen am Rhein**

**(Stand der Erhebung: August 2022)**

**Gültig ab: 01. August 2023**

Veröffentlicht am 31. Juli 2023

## **Ihre Ansprechpartnerinnen 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

Wissenschaftliche Begleitung, Datenerhebung und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Im Gewerbepark C25  
93059 Regensburg

Internet: [www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

**Verkauf gegen eine Schutzgebühr von 6,00 Euro**  
bei den folgenden Stellen:

LU-Mitte, Rathausplatz 17, Bereich Stadtentwicklung  
LU-Mitte, Bismarckstr. 21, Bürgerbüro

Postalischer Versand durch  
Bereich Stadtentwicklung  
Telefon 0621-504-3012, 8,00 Euro

## **Vorwort**

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Wohnen gehört zu den Themen, die uns in diesen Tagen besonders bewegen. Neben fehlenden Wohnungen und steigenden Energiepreisen spielt dabei die Entwicklung der Mietpreise eine wichtige Rolle. Vor diesem Hintergrund freue ich mich, Ihnen den neuen Mietspiegel für Ludwigshafen an die Hand geben zu können. Mit der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete bietet er den Vertragsparteien das notwendige Maß an Rechtssicherheit.

Nach der Fortschreibung anhand der allgemeinen Preisentwicklung im Jahr 2021 erfolgte diesmal turnusgemäß wieder eine Befragung auf Basis einer repräsentativen Stichprobe. Hierbei, wie auch bei der Ermittlung der Ergebnisse, kamen die Bestimmungen des Mietspiegelreformgesetzes (Bundesgesetzblatt I, Nr. 53, S. 3515) zur Anwendung. Dazu gehört neben der neuen Auskunftspflicht u.a. eine Ausweitung der Mietverhältnisse, die in die Betrachtung einbezogen werden können. Wurden bislang nur Verträge berücksichtigt, die in den zurückliegenden vier Jahren neu abgeschlossen wurden oder in denen es in dieser Zeit zu einer Änderung der Miethöhe kam, wurde diese Spanne nun auf sechs Jahre ausgedehnt.

Auch darüber hinaus war die Erstellung des aktuellen Mietspiegels mit einigen Neuerungen verbunden. Er beruht nun ausschließlich auf der Regressionsmethode. D.h., der Einfluss aller Merkmale, wie Wohnungsgröße, Baualter, Wohnungsausstattung oder Lage, wurde rechnerisch ermittelt und statistisch abgesichert. Zusammen mit der Zustimmung des Mietervereins sowie des Vereins Haus & Grund sind damit die maßgeblichen Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

Für eine leichtere Handhabung steht erstmals ein Online-Rechner zur Verfügung. Er ist abrufbar unter [www.ludwigshafen.de/mietspiegel/onlinecalculator](http://www.ludwigshafen.de/mietspiegel/onlinecalculator). Für Personen ohne Internetzugang sind aber auch weiterhin gedruckte Exemplare zum Kostenbeitrag von 6 € erhältlich. Eine Neuerung, die Sie unmittelbar bei der Anwendung des Mietspiegels feststellen werden, betrifft die Lagekriterien. Bislang mussten Merkmale wie die Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs oder zur nächsten Grünanlage selbst ermittelt werden. Diesmal wurden alle Lagemerkmale vorab adressgenau zusammengestellt. Bei der Online-Version des Mietspiegels müssen nur noch Straße und Hausnummer angegeben werden. Die Summe aus den Zu- und Abschlägen, die sich für die Lage ergeben, werden sodann automatisch übertragen. Daneben ist ein entsprechendes Verzeichnis auf der Internetseite der Stadtentwicklung abrufbar.

Die Erstellung des Mietspiegels war ohne die aktive Beteiligung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Befragung nicht möglich. Von daher möchte ich mich ausdrücklich bei den Bürgerinnen und Bürgern, die uns mit der Beantwortung des Fragebogens unterstützt haben, sowie bei allen beteiligten Institutionen bedanken.

Ich hoffe, dass der neue Mietspiegel sich in der Praxis bewährt und bin zuversichtlich, dass damit wie schon in der Vergangenheit eventuelle Unstimmigkeiten im Zusammenhang mit der Miethöhe außergerichtlich geklärt und Prozesse möglichst vermieden werden können.

Mit freundlichen Grüßen



*Beate Steeg*

Dezernentin für Soziales und Integration

**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.**

**Bliesstr. 5, 67059 Ludwigshafen/Rh.**

**Telefon: 0621 – 56 101 70**

**E-Mail: [info@hug-lu.de](mailto:info@hug-lu.de)**

**weitere Informationen finden Sie auch gerne auf unserer Homepage:**

**[www.hug-lu.de](http://www.hug-lu.de)**

## Inhalt

	Vorwort.....	4
1	Allgemeine Hinweise .....	9
1.1	Mietspiegelerstellung.....	9
1.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels.....	9
1.3	Geltungsbereich .....	10
1.4	Nettomiete und Nebenkosten .....	11
1.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten .....	13
1.6	Baualter des Gebäudes / der Wohnung.....	13
2	Handhabung des Mietspiegels.....	14
2.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße .....	14
2.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage .....	15
2.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	19
2.4	Mietpreisspannen .....	20
3	Anwendungsbeispiel.....	23
4	Mietpreisentwicklung .....	25
ANHANG	.....	31

## Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen

Tabelle 1:	Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in € pro m <sup>2</sup> .....	15
Tabelle 2:	Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen.....	16
Tabelle 3:	Berechnungsschema zur Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete .....	19
Tabelle 4:	Nicht-signifikante Merkmale der Datenerhebung.....	22
Abbildung 1:	Grafische Darstellung der 2/3-Spanne .....	20
Abbildung 2:	Entwicklung der Mieten in den Oberzentren.....	25
Abbildung 3:	Steigerungsraten der durchschnittlichen Mieten in den Oberzentren.....	27

# Mieterverein für Ludwigshafen Frankenthal und Speyer e.V.



DEUTSCHER MIETERBUND

## **Beratungszeiten nach vorheriger Terminvereinbarung:**

Ludwigshafen

täglich Montag bis Freitag

Frankenthal, Neumayerring 8

Dienstag, 16:00 bis 18:00 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](mailto:info@mieterverein-lu.de)  
Internet: [www.mieterverein-lu.de](http://www.mieterverein-lu.de)

  
WOHNEN + BAUEN

  
We create chemistry

# Zuhause fühlen

Miete oder Eigentum –  
stets das passende Dach

**BASF Wohnen + Bauen GmbH**  
[www.basf-wohnen-und-bauen.de](http://www.basf-wohnen-und-bauen.de)

**Tel.:**  
0621 60 41000

**E-Mail:**  
[wohnen-und-bauen@basf.com](mailto:wohnen-und-bauen@basf.com)





## 1 Allgemeine Hinweise

### 1.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Ludwigshafen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 3.085 Datensätzen, die im Zeitraum Juli bis August 2022 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Stadtgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

Die durchschnittliche Nettomiete pro m<sup>2</sup> über alle in Ludwigshafen gesammelten Nettomieten pro m<sup>2</sup>, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 7,60 Euro/m<sup>2</sup>. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach den mietspiegelbeeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabelle 1 und Tabelle 2 durchgeführt werden. Die Berücksichtigung von Mietpreisspannen findet sich in Abschnitt 2.4.

Bitte nutzen Sie für die Berechnung Ihrer ortsüblichen Vergleichsmiete unseren Onlinemietenrechner unter [www.ludwigshafen.de/mietspiegel/onlinerechner](http://www.ludwigshafen.de/mietspiegel/onlinerechner).

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkexperten mitgewirkt. Dieser Kreis setzt sich zusammen aus Vertretern von Eigentümern (Haus und Grund), Mietern (Mieterverein), Wohnungsunternehmen (BASF Wohnen + Bauen und GAG Ludwigshafen), der Stadtverwaltung (Bereiche Soziales und Wohnen, Stadtentwicklung, Gutachterausschuss) und dem Amtsgericht. Der Mietspiegel wurde am 22.05.2023 durch die Interessensvertreter anerkannt. Damit handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß Mietspiegelreformgesetz (MsRG) i. V. m. § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Er tritt am 01.08.2023 in Kraft und gilt bis zum 31.07.2025.

### 1.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß Mietspiegelreformgesetz (MsRG) i. V. m. §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Ludwigshafen gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall gering gehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Darüber hinaus wurde Ludwigshafen zum 01.10.2020 in die Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes Rheinland-Pfalz für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen. Dem entsprechend gilt bei Neuvermietungen (abgesehen von bestimmten Ausnahmen wie Neubauten und umfassend sanierten Wohnungen) die Mietpreisbremse (BGB § 556 d-f).

### 1.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt in Ludwigshafen. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt oder die zum Haushalt des Eigentümers gehören,
- Wohnraum, der mietfrei oder ermäßigt überlassen wird, ohne dass die Höhe des Preisnachlasses bekannt ist (z.B. wegen Dienst-, Arbeits-, Verwandtschaftsverhältnis),
- Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen (z.B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsnachweis oder sonstige Mietpreisbindung),
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung, etwa bei Geflüchteten, Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe).

**Nicht unmittelbar anwendbar** ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder zu selten erfasst wurden:

- Wohnungen, welche möbliert sind (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen, die gewerblich genutzt oder nur kurzfristiger zum Gebrauch stehen (maximal drei Monate pro Mieter),
- Wohnungen im Wohnflächenbereich unter 25 m<sup>2</sup> und über 160 m<sup>2</sup>.



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

<b>BÜRO LUDWIGSHAFEN</b> Rottstrasse 83 67061 Ludwigshafen/Rh. Tel: 0621 / 67 18 48 18 Fax: 0621 / 67 18 48 19	<b>ZWEIGSTELLE</b> Speyerbachweg 1 67259 Beindersheim Tel: 06233 / 3 75 09 26 Fax: 06233 / 3 75 09 27
--	---

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

#### 1.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden. Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

**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](http://www.rae-jzs.de)

# IHR PROFI VOR ORT

## BEI VERKAUF ODER VERMIETUNG!



Jan Muhlert  
Geschäftsführer

Kristian Muhlert  
Geschäftsführer

seit 1967



**MUHLERT**  
**LUDWIGSHAFEN**  
Wredestraße 49  
67059 Ludwigshafen  
Tel. 0621/57 23 940  
info@muhlert.de  
www.muhlert.de

**MUHLERT**  
**LANDAU**  
Weißquartierstraße 20  
76829 Landau  
Tel. 06341/91 80 30  
landau@muhlert.de  
www.muhlert.de

**MUHLERT**  
IMMOBILIEN & BERATUNG

**KOSTENLOSE VERKAUFSBERATUNG**

### 1.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung oder Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden (vgl. hierzu auch Abschnitt 3, Anwendungsbeispiel). Diese beispielhaft ermittelte Nettomiete ist der Betrag, der über das in dieser Broschüre dargestellte Verfahren ermittelt werden kann. Die ermittelte Nettomiete erhöht sich noch um die Nebenkosten zum Gesamtbetrag (Bruttomiete), der an den Vermieter zu zahlen ist.

### 1.6 Baualter des Gebäudes / der Wohnung

Die Baualterklassen wurden zum Zwecke der Vergleichbarkeit mit den bisher veröffentlichten Mietspiegeln für Ludwigshafen beibehalten bzw. fortgeschrieben.



**BACK CAPITAL & IMMOBILIEN**<sup>GmbH</sup>

**[www.Back-Immobilien.de](http://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](mailto:anfrage@back-immobilien.de)

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 wiederaufgebaut 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. In diesem Fall 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.

## 2 Handhabung des Mietspiegels

Die **Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baualter bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 berücksichtigt. Die entsprechenden Punktwerte sind Tabelle 2 zu entnehmen.
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

### 2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baualter in Euro/m<sup>2</sup> und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und Baualter** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

**Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in € pro m<sup>2</sup>**

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1971	1972 - 1982	1983 - 1993	1994 - 2004	2005 - 2015	2016 - 2022
< 40	10,27	10,02	10,04	10,23	10,53	10,94	11,47	12,11	12,72
40 -< 60	7,38	7,20	7,21	7,35	7,56	7,86	8,24	8,70	9,14
60 -< 80	6,79	6,62	6,63	6,76	6,96	7,23	7,58	8,00	8,41
80 - <= 100	6,76	6,59	6,61	6,73	6,93	7,20	7,54	7,97	8,37
> 100	6,92	6,75	6,77	6,89	7,10	7,37	7,73	8,16	8,57

## 2.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben der Wohnfläche und dem Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten wie die Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, die Ausstattung, die Beschaffenheit und die Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich ist nur die vom Vermieter überlassene Ausstattung. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

**Hinweis zur Lage:** Die Lagebewertung wurde anhand georeferenzierten Datenmaterials vorgenommen, welches vom Bereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung bereitgestellt wurde. Bei Entfernungsangaben handelt es sich um Luftlinien zwischen Hauseingängen, Zugangspunkten (z.B. Parks) oder Gebietsumrissen (z.B. Gewerbegebiete). Die Kriterien werden im Rhythmus der Mietspiegelerstellung aktualisiert und haben somit mindestens für zwei Jahre Gültigkeit.

Für folgende Gebiete oder Einrichtungen wurde ein Einfluss auf den Mietpreis festgestellt:

### Gewerbegebiete:

- „AbbVie“,
- „Am Herrschaftsweiher“,
- „Am Sandloch“,
- „Bahnhof Rheingönheim“,
- „BASF“,
- „Bruchwiesenstr. / Wattstr.“
- „Croissant-Rust-Str.“,
- „Erbachstr. / Großbäckerei Görtz“,
- „Industriepark Süd“,
- „Industriestr. / Mannheimer Str. / Frankenthaler Str.“,
- „Luitpoldhafen“,
- „Media-Carré“,
- „Nachtweide“,
- „Oppau Nordring“,
- „Raschig“,
- „Rheinhorststr./Notwende/Postwiesenpfad“,
- „Schall“,
- „Technologiemeile / Postbank“,
- „Türmerleim“,
- „Unterer Grasweg“,
- „Vögele“,
- „WBL/Hauptfeuerwache/Entsorgungsbetrieb“,
- „Westl. B 9“,
- „Wingertsgewanne“,
- „Wöllner“

Schulen:

Grundschulen, Realschulen, IGS, Gymnasien

Haltestellen des ÖPNV:

Haltestellen für Busse und Straßenbahnen

Bahnhöfe:

Hauptbahnhof, Bahnhöfe Mitte, Rheingönheim, Mundenheim und Oggersheim

Geschäfte des täglichen Bedarfs, ohne Größenbeschränkung:

Bäckereien, Discounter, Drogerien, Getränkehandlungen, Obst-Gemüseläden, Supermärkte

Naherholungsgebiete:

„Gebiet südl. Rheingönheim vom Wildpark bis zum Rhein – Rehbachtal“, „Maudacher Bruch“, „Stadtpark Parkinsel“ und „Ebertpark“

Parks:

„Alwin-Mittasch-Platz“, „Friesenpark“, „Volkspark Gartenstadt“, „Friedenspark“, „Große Blies“ und „Zedwitzpark“

Ärztliche Versorgung:

Haus- oder Fachärzte

**Anwendungsanleitung für Tabelle 2:**

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

**Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen**

A. Modernisierungsmaßnahmen – positive Merkmale	Zu- schlag in %		B. Modernisierungsmaßnahmen – negative Merkmale	Ab- schlag in %	
<b>Modernisierungsmaßnahmen bei Gebäuden mit Baujahr vor 1990 und durchgeführt seit 2000 - nur anwendbar wenn kein Baultersklassenwechsel durchgeführt wurde (s. Kapitel 1.6)</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollsanierung der <b>Wohnung</b> (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)</li> </ul>	6				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollsanierung des <b>Gebäudes</b> (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt)</li> </ul>	6				



**noch Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen**

A. Modernisierungsmaßnahmen – positive Merkmale	Zuschlag in %	B. Modernisierungsmaßnahmen – negative Merkmale	Ab- schlag in %
<b>einzelne Modernisierungsmaßnahmen bei Gebäuden mit Baujahr vor 1990 und durchgeführt seit 2000</b>			
• Dämmung aller Decken über den Kellerräumen	2		
• Dämmung der Außenwand/Fassade	2		
• Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke	2		
<b>Zwischensumme positive Merkmale A:</b>		<b>Zwischensumme negative Merkmale B:</b>	

C. Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung - positive Merkmale	Zuschlag in %	D. Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung- negative Merkmale	Ab- schlag in %
vermietetes Einfamilien- oder Zweifamilienhaus <sup>1</sup> <b>Hinweis:</b> Gilt bei Zweifamilienhäusern nur für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mind. 100 m <sup>2</sup>	6	Installationsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz	1
Einbauküche mit folgender Standardausstattung vom Vermieter gestellt: Spülbecken, Kühlschrank oder Kühlschrank mit Gefrierfach, Herd/Ofen, Küchenschränke nicht älter als 10 Jahre (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	3	mindestens ein gefangener Wohnraum (der nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar ist)	1
überdurchschnittlicher Bodenbelag, z. B. qualitativ hochwertiger Teppichboden, Vinyl-/Laminatboden, Echtholzparkettboden, Fliesen-/Kachelboden vom Vermieter gestellt	5	unterdurchschnittlicher Bodenbelag, z. B. minderwertiger Teppichboden, PVC-/Linoleumboden vom Vermieter gestellt	7
durchschnittlicher Bodenbelag	0	kein vom Vermieter gestellter Bodenbelag	8
Wohnung verfügt über Balkon/Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	1	keine zentrale Heizungsversorgung (z. B. Sammelheizung oder Etagenheizung) oder nur Einzelöfen (keine Etagen- oder Sammelheizung) vom Vermieter gestellt	7
Videogegensprechanlage vorhanden (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	1	➔ zusätzlich mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ist ohne fest installierte Heizungsversorgung (vom Vermieter gestellt) <b>Hinweis:</b> Es ist nur ein maximaler Abschlag von insgesamt 8 Prozentpunkten möglich	1
barrierearme Wohnungsausstattung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei <sup>2</sup> , stufenloser Eingang, bodengleiche Dusche)	1	keine Heizungsversorgung vom Vermieter gestellt <sup>3</sup>	13

1 Definition eines Zweifamilienhauses: Ein Zweifamilienhaus ist ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten auf einem Grundstück.

2 Schwellen bis max. 4 cm Höhe

3 Merkmal ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels und dient lediglich zu Orientierungszwecken.

**noch Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen**

<b>C. Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung - positive Merkmale (Fortsetzung)</b>	<b>Zuschlag in %</b>		<b>D. Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung - negative Merkmale (Fortsetzung)</b>	<b>Abschlag in %</b>	
barrierearmer Wohnungszugang (z. B. Zugang über eine Rampe mit max. 6% Steigung oder Lift)	1				
Fahrrad und/oder Kinderwagenabstellplatz (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	1				
Mietvertrag umfasst die Nutzung eines Gartens oder einer Grünanlage, welche sich auf dem gleichen Grundstück befindet (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	1				
Parkgelegenheit für den PKW auf dem Grundstück vorhanden (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	1				
<b>Sanitärausstattung</b>					
• separate Dusche	2				
• Fußbodenheizung	2				
• Handtuchheizkörper	2				
• hochwertige Armaturen	2				
• aufwändige Fliesen	2				
• Tageslichtbad (mit zu öffnendem Fenster) oder Lüftungsanlage (z. B. qualitativ hochwertig)	2				
• zweites Waschbecken im selben Raum	2				
• bodengleiche Dusche	2				
• hochwertige Sanitärobjekte	2				
<b>Hinweis:</b> Bei der Sanitärausstattung können maximal +16% erreicht werden					
<b>Zwischensumme positive Merkmale C:</b>			<b>Zwischensumme negative Merkmale D:</b>		

<b>E. Wohnlage<sup>4</sup>: positive Merkmale</b>	<b>Zuschlag in %</b>		<b>F. Wohnlage<sup>4</sup>: negative Merkmale</b>	<b>Abschlag in %</b>	
Distanz zu Gewerbegebiet größer 1000 m	1		Distanz zu Gewerbegebiet kleiner oder gleich 100 m	1	
Distanz zu Schulen aller Art kleiner oder gleich 150 m	1		Distanz zu Schulen aller Art größer 1000 m	1	
			Distanz zur Kita größer 500 m	1	
Distanz zu Haltestellen ÖPNV kleiner oder gleich 150 m	1		Distanz zu Haltestellen ÖPNV größer 500 m	1	
Distanz zu Bahnhof kleiner oder gleich 250 m	1		Distanz zu Bahnhof größer 3000 m	1	
Distanz zu Geschäften des täglichen Bedarfs <sup>5</sup> kleiner oder gleich 100m	1		Distanz zu Geschäften des täglichen Bedarfs <sup>4</sup> größer oder gleich 500m	1	
Distanz zur ärztlichen Versorgung kleiner oder gleich 150 m	1		Distanz zur ärztlichen Versorgung größer 500m	1	

<sup>4</sup> Distanzen als Luftlinien gemessen, s.auch Kapitel 2.2: Hinweise zur Lage

<sup>5</sup> Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs. Dazu zählen, unabhängig von der Größe des jeweiligen Marktes: Bäckereien, Discounter, Drogeriemärkte, Getränkehandlungen, Metzgereien, Obst-Gemüseläden, Supermärkte.

**noch Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen**

<b>E. Wohnlage: positive Merkmale (Fortsetzung)</b>	<b>Zuschlag in %</b>	<b>F. Wohnlage : negative Merkmale (Fortsetzung)</b>	<b>Abschlag in %</b>
Distanz zu den Naherholungsgebieten „Gebiet südl. Rheingönheim vom Wildpark bis zum Rhein – Rehbachtal“, „Maudacher Bruch“, „Stadtpark Parkinsel“ und „Ebertpark“ kleiner oder gleich 500 m	1	Distanz zu Naherholungsgebiet größer 1500 m	1
Entfernung zu folgenden Parks: Alwin-Mittasch-Platz und Friesenpark, Volkspark, Friedenspark, Große Blies und Zedwitzpark kleiner oder gleich 400 m	1		
<b>Zwischensumme positive Merkmale E:</b>		<b>Zwischensumme negative Merkmale F:</b>	
<b>Punktsumme der Zuschläge:</b>		<b>Punktsumme der Abschläge:</b>	

**2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

**Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete**

<b>Zeile</b>	<b>Beschreibung des Vorgangs</b>				<b>Ergebnis</b>
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>			Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge =	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x	Ergebnis B	Ergebnis C
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	±	Ergebnis C	Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	Ergebnis E

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.  
 Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.  
 Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m<sup>2</sup> um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

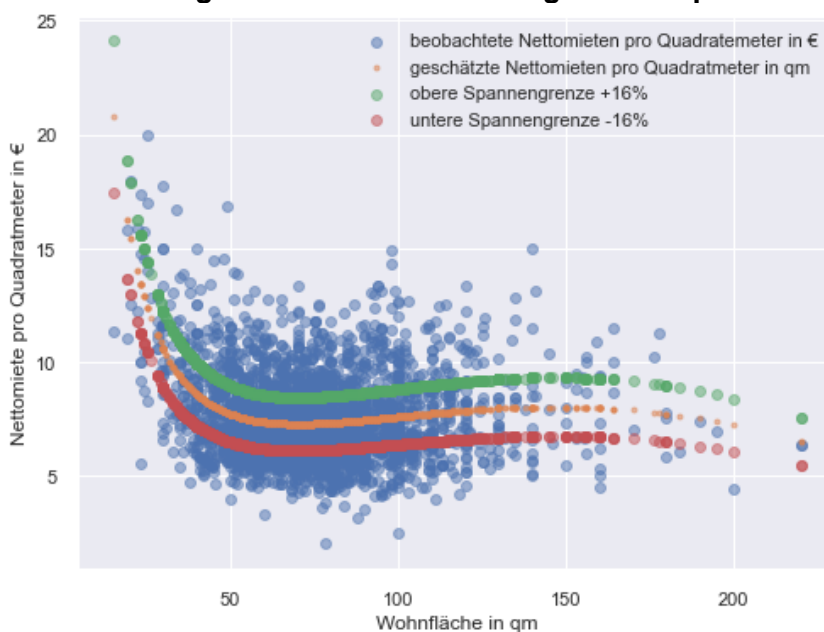
**Zum Berechnen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter [www.ludwigshafen.de/mietspiegel/online\\_rechner](http://www.ludwigshafen.de/mietspiegel/online_rechner).** Dort sind auch die Zu- und Abschläge hinterlegt, die sich aufgrund der Lage der Mietwohnung ergeben. Das heißt, bei Eingabe der Adresse wird die entsprechende Punktesumme automatisch übertragen. Sofern Sie den Online-Rechner nicht nutzen, können Sie den betreffenden Wert unter der Rufnummer 0621 504-3381 bei der Statistikstelle der Stadtverwaltung erfragen.

## 2.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Ludwigshafen im Schnitt auf  $\pm 16$  Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

**Abbildung 1: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne**



## Spezialisten im Einsatz für Sie



Georg Kuthan

Kuthan-Immobilien IVD  
Hohenzollernstraße 62  
67063 Ludwigshafen

info@kuthan-immobilien.de



Mannheim 1:	0621 - 54 100
Mannheim 2:	0621 - 451 899 30
Ludwigshafen:	0621 - 65 60 65
Bad Dürkheim:	06322 - 409 00 30
Frankenthal:	06233 - 120 00 50
Freinsheim:	06353 - 93 91 014
Speyer:	06232 - 69 10 500

**KUTHAN**  
IMMOBILIEN



T. 0621 - 65 60 65 • [www.kuthan-immobilien.de](http://www.kuthan-immobilien.de)

Online- und Präsenz-Veranstaltungen

## UNSERE EXPERTEN FÜR IHRE IMMOBILIE

Wir bilden Sie weiter - für Sie unverbindlich!

Kuthan-Immobilien hat mit dem Format der Kuthan Immobilien Akademie allen Interessierten einen direkten Zugang zum Wissen der Experten geschaffen. Sie können davon profitieren und ihnen direkt Fragen stellen – auch im Nachgang.

Kuthan-Immobilien ist einer der führenden Makler in der Metropolregion Rhein-Neckar und die „Meine Nr. 1“ für tausende zufriedener Kunden.



Kostenlos. Jetzt anmelden unter [kuthan-immobilien-akademie.de](http://kuthan-immobilien-akademie.de)  
Für Rückfragen: Telefon 0621 - 65 60 65

**KUTHAN**  
**IMMOBILIEN**  
**AKADEMIE**

IMMOBILIENWISSEN  
AKTUELL

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

**Tabelle 4: Nicht-signifikante Merkmale der Datenerhebung**

- Anzahl der Geschosse pro Hauseingang
- keine Besonderheiten bei der Heizungsausstattung
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden
- zweites WC innerhalb der Wohnung vorhanden
- Gegensprechanlage und automatischer Türöffner vorhanden
- Abstellraum außerhalb der Wohnung vorhanden (Keller, Speicher, Dachboden, externer Raum)
- Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden
- Lage der Wohnung: Erdgeschoss, Untergeschoss, Souterrain
- Distanz zur nächsten kostenfreien öffentlichen Parkmöglichkeit für den PKW bzw. bis zum Anwohnerparken (Ausgangspunkt: Gebäudeeingang)

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden. Grundsätzlich ist es üblich, sich bei der Festlegung der Miete für eine bestimmte Wohnung an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung im Mittel richtig getroffen wird.

Außerdem können über die Anwendung der Spannbreitenbereiche zusätzliche Merkmale, die nicht in Tabelle 2 oder unter Abschnitt 2.4, Tabelle 4 („nicht signifikante Merkmale der Datenerhebung“) aufgeführt sind, berücksichtigt werden. Auch eine starke Abweichung der Qualität vom Standard bei einzelnen im Mietspiegel aufgeführten Zu-/Abschlagsmerkmalen ermöglichen die Anwendung der Spannbreitenbereiche. In diesen Fällen kann die mögliche Spannenober-/untergrenze, also maximal mit  $\pm 16,0\%$ , angesetzt werden. Berufte man sich auf die Spannenregelung, kann nicht mehr von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete gesprochen werden, die ausschließlich anhand der Tabellen 1 und 2 ermittelt wird. Vielmehr handelt es sich in diesem Fall um die ortsübliche Vergleichsmiete.

### 3 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	6,93 Euro/m <sup>2</sup>	
	Baujahr	1980		
			Zu- schlag	Ab- schlag
Tabelle 2	Modernisierungs- maßnahmen	Vollsanierung der Wohnung	6	
		Dämmung der Außenwand/Fassade des Gebäudes	2	
	Art und Ausstattung der Wohnung	Fünf Jahre alte Einbauküche vom Vermieter gestellt	3	7
		Parkettboden vom Vermieter verbaut	5	
		barrierearmer Wohnungszugang	1	
		Videogegensprechanlage vorhanden	1	
keine Sammel- oder Etagenheizung				
Tageslichtbad	2			
separate Dusche	2			
hochwertige Sanitärobjekte	2			
Lage	Luftliniendistanz zur nächsten Schule 120 m	1	1	
	Luftliniendistanz zu Gewerbegebiet 2.000 m	1		
	Luftliniendistanz zum Hausarzt 100 m	1		
	Luftliniendistanz zur nächsten Bushaltestelle 700 m			
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:</b>			<b>27</b>	<b>8</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokaltmiete):

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>			Ergebnis A
					<b>6,93</b>
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	-	Punktsumme Abschläge	= Ergebnis B
		<b>27</b>	-	<b>8</b>	= <b>+19</b>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x	Ergebnis B	= Ergebnis C
		<b>6,93</b>	x	<b>19</b>	: <b>100</b> = <b>+1,32</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichs- miete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	±	Ergebnis C	= Ergebnis D
		<b>6,93</b>	±	<b>+1,32</b>	= <b>8,25</b>
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	= Ergebnis E
		<b>8,25</b>	x	<b>84</b>	= <b>693,00</b>

Wie in Abschnitt 1.5 - Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten - erläutert, können Kosten wie beispielsweise Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung oder Anteile für Schönheitsreparaturen in der Nettokaltmiete enthalten sein.

# Hat die GAG noch alle Latten am Zaun?

**Finden Sie's heraus:  
Als Mitarbeiter\*in in unserem  
Team für Neubauten und  
Instandhaltung.**

**Die verrückt guten Jobs der GAG –  
abwechslungsreich, familienfreundlich  
+ attraktive Extras!**

**www.  
verrueckt-  
gute-jobs.de**



www.gag-lu.de | Tel.: 0621 5604-0  
Zertifikat 2019: audit berufundfamilie

**GAG** Ludwigshafen  
Ihr Immobilienunternehmen



Diese Kosten müssen bei der Berechnung bzw. Ansetzung der korrekten Nettokaltmiete herausgerechnet bzw. abgezogen werden, um der Definition der Nettokaltmiete zu entsprechen. Beispielhaft ist dies anhand nachfolgender Tabelle dargestellt.

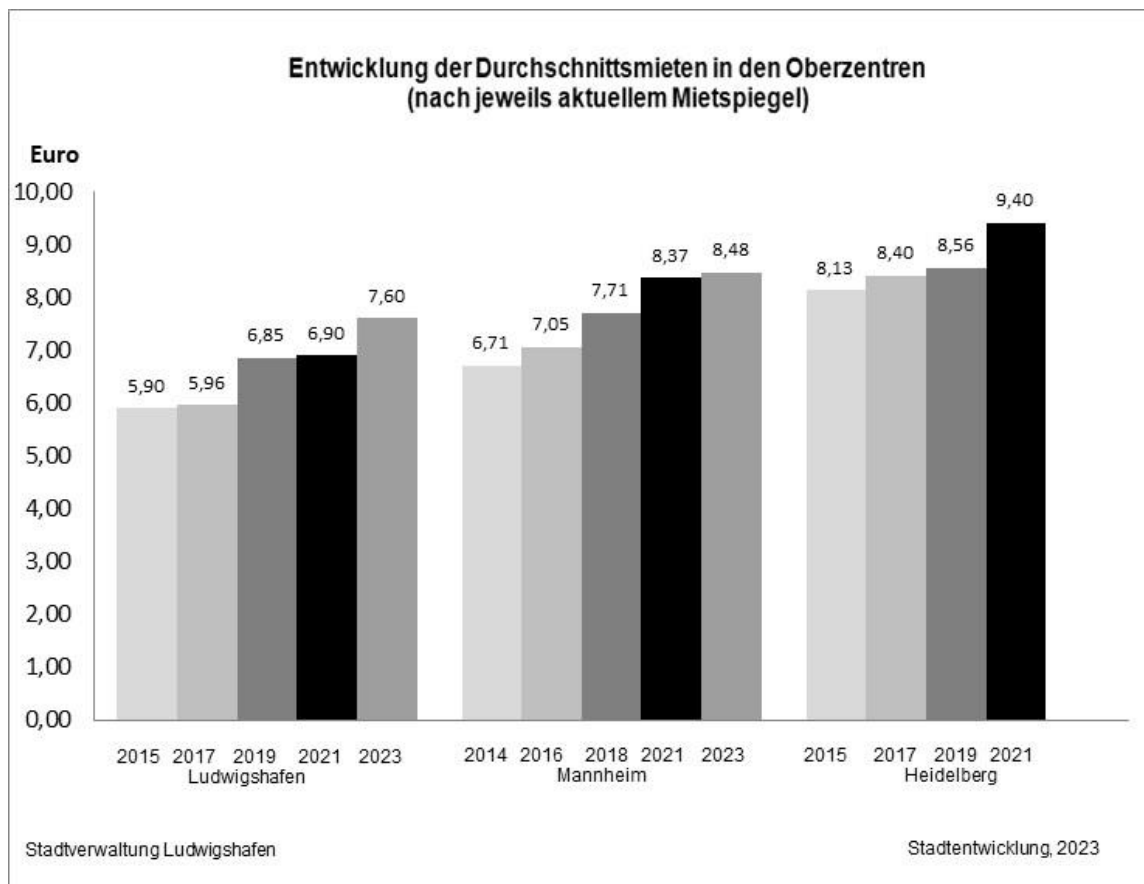
Zahlung des monatlichen Gesamtbetrages für die Wohnung an den Vermieter: Dieser Betrag entspricht der <b>Bruttomiete</b> einschl. Betriebskosten und Zuschlägen	888,00 €
In der Bruttomiete enthaltenen Nebenkosten: Pauschale Vorauszahlung von Betriebskosten	- 120,00 €
Garagenmiete	- 50,00 €
Anteil für Schönheitsreparaturen	- 15,00 €
Zuschlag für eine vom Vermieter gestellte Möblierung	- 10,00 €
Summe der Nebenkosten:	- 195,00 €
Bruttomiete abzüglich der Nebenkosten: dieser Betrag entspricht der <b>Nettokaltmiete</b>	<b>693,00 €</b>

Diese beispielhaft ermittelte Nettomiete ist der Betrag, der über das in dieser Broschüre dargestellte Verfahren ermittelt werden kann. Die ermittelte Nettomiete erhöht sich noch um die Nebenkosten zum Gesamtbetrag (Bruttomiete), der an den Vermieter zu zahlen ist.

#### 4 Mietpreisentwicklung

Die für Ludwigshafen ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,60 € pro m<sup>2</sup> bedeutet gegenüber der letztmaligen Neuerhebung im Jahr 2019 einen Anstieg um 77 Cent. Damit zeichnet Ludwigshafen sich unter den Oberzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar weiterhin durch ein vergleichsweise günstiges Preisniveau aus. In Mannheim wurden durchschnittlich 8,48 € pro

Abbildung 2: Entwicklung der Mieten in den Oberzentren





## Rechtsanwälte rund um Ihre Immobilie

Wir helfen Ihnen schnell, kompetent, unkompliziert

### Karlheinz Glogger

Justizrat  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht



Miet- und  
WEG-Recht

### Markus Holatschek

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht



Immobilien-  
recht

### Christoph König

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht



Baurecht

### Sebastian Schröer

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht



Wittelsbachstraße 1a  
67061 Ludwigshafen  
Telefon 0621 / 566 073  
E-Mail: [info@kahlu.de](mailto:info@kahlu.de)  
Internet: [www.kahlu.de](http://www.kahlu.de)



Quadratmeter verlangt. Das entspricht einer Differenz von 88 Cent. An der Spitze liegt Heidelberg. Im Jahr 2021, als der dortige Mietspiegel letztmalig aktualisiert wurde, ergab sich in diesem Fall eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,40 €. Damit wurde der Ludwigshafener Vergleichswert um 1,80 € übertroffen.

Mit einer Zunahme um 10,9 % zwischen 2019 und 2023, d.h. den beiden Jahren, in denen der Mietspiegel nicht bloß entsprechend der Inflationsrate angepasst, sondern komplett neu erstellt wurde, liegt die Preisentwicklung im Trend der Oberzentren in der Region. In Mannheim betrug die Zunahme im genannten Zeitraum 10,0 %. In Heidelberg erhöhte sich die durchschnittlich Nettokaltmiete zwischen den letzten Neuerhebungen in den Jahren 2017 und 2021 um 11,9 %.

**Abbildung 3: Steigerungsraten der durchschnittlichen Mieten in den Oberzentren**

Stadt/ Jahr	2012	2015/ 2014	2017/ 2016	2019/ 2018	2021	2023	Veränd. seit 2012 in €	Veränd. seit 2012 in %	durchschn. Veränd. <sup>6</sup> in €
Ludwigshafen	5,57	5,90	5,96	6,85	6,90	7,60	2,03	36,4	0,41
Mannheim	6,26	6,71	7,05	7,71	8,37	8,48	2,22	35,5	0,44
Heidelberg	7,85	8,13	8,40	8,56	9,40	-	1,55	19,7	0,39

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



„Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung“

**Carmen Scharfenberger**

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**



Legt man den Zeitraum seit dem Jahr 2012 zugrunde, ist für Ludwigshafen ein Anstieg um 2,03 € und damit um 36,4 % zu verzeichnen. In Mannheim erhöhten sich die Mieten im selben

Zeitraum um 35,5 %. Zwischen zwei Mietspiegelausgaben errechnet sich für Ludwigshafen im Durchschnitt ein Anstieg um 41 Cent gegenüber durchschnittlich 44 Cent in Mannheim. Heidelberg fällt mit seinem bereits sehr hohen Ausgangswert von 7,85 € im Jahr 2012 (gegenüber 5,57 € in Ludwigshafen) aus dem Rahmen. Das hohe Basisniveau erklärt die vergleichsweise moderate durchschnittliche Steigerung von 39 Cent pro Ausgabe, bis zum dort zuletzt veröffentlichten Mietspiegel, d.h. bis zum Jahr 2021.



**vdiv**  
Verband der Immobilienverwalter  
Rheinland-Pfalz, Saarland

**Ein guter Verwalter ist qualifiziert,  
erfahren & zuverlässig**

**Ihr Plus:** Unsere Mitglieder verfügen über eine Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung und erhalten Sonderkonditionen bei Versicherungen und Energieversorgern.

**Der Klick zur passenden Hausverwaltung:**  
[www.vdiv-rps.de](http://www.vdiv-rps.de)

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.  
Metzgergasse 1 · 67246 Dirmstein · 06238 - 98358 - 13 · [office@vdiv-rps.de](mailto:office@vdiv-rps.de)

**Eine starke  
Gemeinschaft**

**Christina La Londe**  
RECHTSANWÄLTIN

Tätigkeitsschwerpunkt  
**Wohnungseigentums- und Mietrecht**

Schubertstraße 2 67061 Ludwigshafen  
Telefon 0621 56 54 00 Telefax 0621 588 9696  
Internet [www.lalonde.de](http://www.lalonde.de)  
E-Mail [lalonde@lalonde.de](mailto:lalonde@lalonde.de)

Termine nur nach Vereinbarung

## Gute Verwaltung kostet ein Honorar. Schlechte Ihr Vermögen.

Sind Sie auf der Suche nach einer seriösen und zuverlässigen Hausverwaltung?  
Wechseln Sie jetzt zu einer Hausverwaltung, 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  
Notdienst: 0621 58644 10  
Internet: [www.drjung-treuhand.de](http://www.drjung-treuhand.de)  
E-Mail: [kontakt@drjung-treuhand.de](mailto:kontakt@drjung-treuhand.de)

 **VERBEG**  
Immobilienverwaltung GmbH

Mundenheimer Straße 141  
67061 Ludwigshafen

Telefon: 0621 56106 0  
Telefax: 0621 56106 33  
Notdienst: 0621 56106 10  
Internet: [www.verbeg.de](http://www.verbeg.de)  
E-Mail: [info@verbeg.de](mailto:info@verbeg.de)



Geprüfte\*r Klimaverwalter\*in  
Energieeffizienz im Gebäudebestand (DDIV/EBZ)



## **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. Zuhörerräume, 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 berechtigten 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/informationen-zur-stadtentwicklung>

---

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 €
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 €

# 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/informationen-zur-stadtentwicklung>

---

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 €
Nr.	1/2019	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2019	5,00 €
Nr.	2/2019	Die Kommunalwahlen und die Europawahl 2019	kostenfrei
Nr.	3/2019	Pendlerbeziehungen	5,00 €
Nr.	4/2019	Nachnutzung von Geschäftsimmobilien	5,00 €
Nr.	5/2019	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2019	5,00 €
Nr.	6/2019	Kindertagesstättenbericht 2018/2019	5,00 €
Nr.	7/2019	Schulentwicklungsbericht 2018/19	5,00 €
Nr.	8/2019	Statistischer Jahresbericht 2018	5,00 €
Nr.	1/2020	Schulentwicklungsplan 2020 Mittelfristige Ausbauplanung 2025/26	5,00 €
Nr.	2/2020	Schulentwicklungsbericht 2019/20	5,00 €
Nr.	3/2020	Kindertagesstättenbericht 2019/2020	5,00 €
Nr.	4/2020	Statistisches Jahrbuch 2020	10,00 €
Nr.	5/2020	Statistischer Jahresbericht 2019	5,00 €
Nr.	6/2020	Kulturbericht 2018/19	5,00 €
Nr.	1/2021	Bedarfsplan Kindertagesbetreuung 2021/2022	5,00 €
Nr.	2/2021	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2021	5,00 €
Nr.	3/2021	Die Landtagswahl am 14. März 2021 und die Ortsvorsteherwahl in der Nördlichen Innenstadt 2021	kostenfrei
Nr.	4/2021	Schulentwicklungsbericht 2020/2021	5,00 €
Nr.	5/2021	Kursbuch Wohnen 2021	5,00 €
Nr.	6/2021	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2021	5,00 €
Nr.	7/2021	Statistischer Jahresbericht 2020	5,00 €
Nr.	8/2021	Die Bundestagswahl am 26. September 2021	kostenfrei
Nr.	9/2021	Kindertagesstättenbericht 2019/2020	5,00 €
Nr.	1/2022	Bedarfsplan Kindertagesbetreuung 2022/2023	5,00 €
Nr.	2/2022	Statistischer Jahresbericht 2021	5,00 €
Nr.	3/2022	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2022	5,00 €
Nr.	1/2023	Bedarfsplan Kindertagesbetreuung 2023/2024 und Kindertagesstättenbericht 2021/2022	5,00 €



