



Informationen zur Stadtentwicklung B5/10

Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen

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

Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen

(Stand der Erhebung: April 2010)

Gültig ab:

15. November 2010

Erstellt durch:
Bereich Stadtentwicklung

Veröffentlicht am 15. November 2010

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 im Rathaus
Telefon 0621-504-3012
gegen eine
Schutzgebühr von 7,-- Euro

Kostenloser Download
<http://www.ludwigshafen.de>

Ihre Ansprechpartner bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen:

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

Bei Fragen zur Mietspiegelerhebung:
Bereich Stadtentwicklung,
Herr Weick, Tel.: 0621/504-2370

<http://www.ludwigshafen.de>



Was ist Ihre Immobilie wert?

Wer seine Immobilie vermieten oder verkaufen will, braucht Klarheit über den Marktwert. Ein guter Makler weiß, was am Markt erzielbar ist. Holen Sie sich sachverständige Beratung von Anfang an.

Wir vermitteln in der Metropolregion:

- o Einfamilienhäuser
- o Eigentumswohnungen
- o Mehrfamilienhäuser
- o Mietwohnungen
- o Wohn- und Geschäftshäuser
- o Gewerbeobjekte (Büros, Hallen, Ladengeschäfte)

über
40
Jahre
Erfahrung

Mit 15 Mitarbeitern bewegen wir viel. Jahrzehnte lange Erfahrung. Erstklassige Referenzen. Jede Erstberatung ist kostenlos. Als Makler des Vertrauens sind wir bekannt. Anruf genügt.

MUHLERT
IMMOBILIEN & BERATUNG



Mitglied im
Immobilienverband Deutschland

Tel. 06 21- 57 23 94 0

www.muhlert.de - hauskauf@muhlert.de

INHALT

	Seite
1. Allgemeine Vorbemerkungen zum Ludwigshafener Mietspiegel	1
2. Die Bedeutung von Mietspiegeln in der täglichen Praxis	2
3. Der qualifizierte Mietspiegel	
3.1. Rechtlicher Stellenwert des Mietspiegels.....	3
3.2. Geltungsbereich.....	5
3.3. Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	5
3.4. Der Mietbegriff	6
3.5. Die Wohnfläche.....	6
4. Der Ludwigshafener Mietspiegel	
4.1. Grundlage des Ludwigshafener Mietspiegels	9
4.2. Die Wohnwertmerkmale.....	9
4.3. Bandbreiten der Mieten.....	13
4.4. Bewertungsverfahren	13
5. Handhabung des Mietspiegels.....	14
Bewertungsverfahren zur Bestimmung der ortsüblichen Miete	16
Mietspiegeltabellen	20
6. Mietpreisentwicklung.....	23
Anhang	
Wohnflächenverordnung	26
Anrechnung der Grundfläche von Balkonen und Terrassen	28
Fragebogen.....	29
Veröffentlichungsverzeichnis seit 1995	

1. Allgemeine Vorbemerkung zum Ludwigshafener Mietspiegel

Grundlage der Mietspiegelerstellung

Der bislang gültige Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen wurde im Jahr 2008 auf Grundlage des Mietspiegels von 2006 fortgeschrieben und am 15. Dezember 2008 als qualifizierter Mietspiegel veröffentlicht.

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

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.

Beteiligte der Mietspiegelerstellung

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

- Mieterverein für Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Ludwigshafen e. V.
- GAG, Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen
- LUWOGE, 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 fortgeschriebene Mietspiegel ersetzt ab dem 15. November 2010 den bisherigen Mietspiegel und behält bis zum 15. November 2012 bzw. bis zum Erscheinen eines aktualisierten Mietspiegels seine Gültigkeit.

Dokumentation der Erhebung

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

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

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

Mietspiegel bieten auch die **Basis zur Feststellung von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher** (gemäß §§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.



lifeguide
Lebensqualität
mit Zukunft

www.lifeguide-ludwigshafen.de
Der Internet-Ratgeber für einen
zukunftsfähigen Lebensstil



Tierheim Ludwigshafen e.V.
Wollstraße 135 b
67065 Ludwigshafen
Fon 0621 55 3000

www.tierheim-ludwigshafen.de

Spendenkonto 191093582
Sparkasse Vorderpfalz, 545 500 10

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).



Sparkassen-Finanzgruppe

Alt werden lohnt sich.
Mit der Sparkassen-Altersvorsorge.

Sparkasse
Vorderpfalz

Sie können zwar nicht ewig jung bleiben – aber sich aufs Alter freuen. Vereinbaren Sie jetzt ein Beratungsgespräch in Ihrer Geschäftsstelle oder informieren Sie sich unter www.sparkasse-vorderpfalz.de. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**

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

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

Gute Verwalter finden Sie nur im Verband!



- Qualifikation
- Erfahrung
- Fortbildung
- Versicherung
- Einsparung
- Sicherheit

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

www.vdiv-rps.de Telefon: (0621) 5610638



Rechtsanwältin

Nicole Schellenberger

**Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**



Interessenschwerpunkte

Arbeitsrecht - Familienrecht - Reiserecht - Mietrecht - Verkehrsrecht

Rottstraße 37, 67061 Ludwigshafen

Telefon: 0621 – 58 77 225 Telefax: 0621 – 58 77 226

Termine nach Vereinbarung

E-Mail: mail@rechtsanwaeltin-schellenberger.de

Website: www.rechtsanwaeltin-schellenberger.de

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

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

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

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:

DRESCHER & HASS RECHTSANWÄLTE

67059 LUDWIGSHAFEN • HEINIGSTRASSE 37
TELEFON (0621) 52 88 22 • TELEFAX (0621) 52 88 48

POST@DRESCHER-HASS.DE
<http://WWW.DRESCHER-HASS.DE>

Kirsch **Immobilien**

Verkauf - Vermietung **Hausverwaltung**

Amtsstraße 6
67059 Ludwigshafen am Rhein
Telefon 06 21/59 29 899-0
Telefax 06 21/59 29 899-66
Email: info@kirsch-immobilien.de
Internet: www.kirsch-immobilien.de



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

3.4. Der Mietbegriff

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

Nettomiete **ohne** alle Nebenkosten (Betriebskosten).

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

3.5. Die Wohnfläche

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

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

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

Mit dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 24.03.2004 wird klargestellt, dass die Anwendung der Wohnflächenverordnung auch für freien Wohnraum maßgebend und eine entsprechende stillschweigende Vereinbarung der Vertragsparteien im Zweifelsfall anzunehmen ist, wenn keine andere vertragliche Regelung vorliegt.

Deshalb ist zu empfehlen, die Wohnfläche bei Wohnungen, die nach dem 31.12. 2003 erstellt wurden, nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen.

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

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

voll: die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern

zur Hälfte: die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sowie von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen

in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte:

die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen

nicht: die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter.

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

BAUMGÄRTNER, SEELIGER, GÖLZ, KARL & COLL.

RECHTSANWÄLTE und FACHANWÄLTE

RA Gerhard Seeliger

Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

RA Thomas Gölz

Fachanwalt für Verkehrsrecht

RA Thomas Karl

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

RA Stefan Schönemann

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

RA'in Anke Schumann

Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Verkehrsrecht

BEETHOVENSTRASSE 24, 67061 LUWIGSHAFEN

TEL 06 21 - 56 80 31 • FAX 06 21 - 56 99 05

e-Mail: info@kanzlei-lu.de

www.kanzlei-lu.de

KUTHAN-IMMOBILIEN



22 Jahre!



**Wenn Sie Ihre Immobilie
verkaufen oder vermieten
möchten, freuen wir uns
auf Ihren Anruf!
Wir lieben Häuser!
Seit 22 Jahren.**

www.kuthanimmobilien.de

0621 - 65 60 65

4. Der Ludwigshafener Mietspiegel

4.1. Grundlage des Ludwigshafener Mietspiegels

Basis für den aktuellen Mietspiegel ist eine Erhebung im gesamten Ludwigshafener Mietwohnungsbestand. Sie fand in der Zeit von Ende April bis Ende Juni 2010 statt und wurde auf postalischem Wege durchgeführt. Sie baut auf einer Stichprobe von 6.000 Haushalten auf, deren Adressen aus einem zuvor abgegrenzten Gebäudebestand gezogen wurden (s. Anhang: "Schema der Mietspiegelerhebung").

Die Befragung wurde auf freiwilliger Basis sowohl bei Eigentümern als auch Mietern durchgeführt. Angestrebt wurden bei der Stichprobenziehung zwölf verwertbare Mietverträge je ausgewiesenem Feld des Mietspiegels, davon jeweils die Hälfte von Eigentümern und Mietern. Diese Zahlen wurden, bis auf eine Ausnahme (Wohnungen unter 40qm, gebaut nach 1972) auch erreicht, da Dank des guten Rücklaufs 1.200 Erhebungsbögen erfasst und verarbeitet werden konnten. Die Besetzungszahlen in den einzelnen Mietspiegelfeldern liegen im statistisch als gesichert zu betrachtenden Bereich. Die Ergebnisse sind somit repräsentativ.

4.2 Die Wohnwertmerkmale

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

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

Ausstattung der Wohnung

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

Es wurden zwei Ausstattungsklassen gebildet für:

- **Gute Ausstattung** bei Vorhandensein eines **Bades** oder einer Dusche **und** einer **Heizung** (Etagen- oder Sammelheizung). Heizungsarten, die nach Bedienungskomfort und Feinregulierung der Sammelheizung gleichwertig sind, wurden auch als solche eingestuft (z. B. Etagenheizung mit Gas oder Nachtspeicherheizung u. ä.).
- **Mittlere Ausstattung** wurde dann angenommen, wenn zwar ein **Bad** oder Dusche vorhanden waren, aber **Ofenheizung** (Holz/Kohle-Einzelöfen, Ölelzelöfen oder Gaseinzelöfen oder wenn die Heizung nicht vom Vermieter gestellt wird) existierte **oder** wenn umgekehrt zwar eine Sammelheizung vorhanden war, aber das Bad bzw. die Dusche fehlten.

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

Baualter des Gebäudes / der Wohnung

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

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

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

BACK 
CAPITAL & 
IMMOBILIEN  **GMBH**

www.Back-Immobilien.de

Ihr kompetenter Ansprechpartner
in allen Immobilienfragen:

- Verkauf
- Vermietung
- Verwaltung

Gerne beraten wir Sie auch umfassend
in allen Darlehensfragen.

Ludwigstraße 14-18
67059 Ludwigshafen

Tel: 0621 - 62900009
Fax: 0621 - 62900029

anfrage@back-immobilien.de

Wohnungsgröße

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

Für **große Wohnungen mit mehr als 120 qm Wohnfläche und guter Ausstattung** sind im vorliegenden Mietspiegel wegen der geringen Zahl keine eigenen Werte ausgewiesen. Die dafür ermittelte Durchschnittsmiete lag bei der Erhebung 2010 bei 5,32 Euro und entsprach nun in etwa dem Gesamtdurchschnitt der Mieterhebung 2010. Es ist daher zu empfehlen die Miete für große Wohnungen entsprechend der Miete für Wohnungen zwischen 40 bis 120 qm zu bilden.

Zur Vergleichbarkeit der Ergebnisse über einen längeren Zeitraum hinweg wird die bisherige Kategorisierung auch im aktuellen Mietspiegel beibehalten.

Lage der Wohnung

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

KANZLEI AM HAFEN

Rechtsanwälte



Markus Holatschek

Christoph König

JR Karlheinz Glogger

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tätigkeitsschwerpunkte

Miet- und Pachtrecht
Immobilien- und Maklerrecht
Erbrecht
Allg. Zivilrecht

Wohnungseigentumsrecht
Privates Baurecht
Familienrecht
Verwaltungsrecht

Wittelsbachstraße 1a 67061 Ludwigshafen

☎ 0621 566073 **📠 0621 567735**

www.ra-am-hafen.de

info@ra-am-hafen.de

Sie suchen kompetente Beratung beim Kauf, Verkauf oder bei der Vermietung von Immobilien?



„Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung“.

Anke Gerulat
Immobilienpezialistin



„Immobilienangelegenheiten sind Vertrauenssache.“

Peter Kaltwasser
Immobilienpezialist

Immobilien immer mit **V**

Wir machen den Weg frei.

Telefon 0621 1282-11444
www.vrbank.de/immobilien

Immobilien GmbH der
VR Bank Rhein-Neckar eG



Sie haben eine Immobilie erworben? - Gratuliere !

Gönnen Sie sich persönlich jetzt ruhig mal mehr Zeit für das Wesentliche.

Wie ?

Überlassen Sie den für den Wert-Erhalt unvermeidlichen Kleinkram den Profis. Delegieren Sie einfach die kaufmännische Hausverwaltung an einen zuverlässigen Partner.

Apropos Service betreut vertrauenswürdig Ihr Mietobjekt oder selbstgenutztes Eigentum.

Unsere Kosten können Sie absetzen. - Ihre verlorene Freizeit nicht.

Darüber sollten wir bei einem unverbindlichen Gesprächstermin reden.

Wann rufen Sie an?

Gut zu wissen:
Apropos-Service ist zertifiziert vom TÜV-Süd als erste Hausverwaltung in der Metropolregion Rhein-Neckar, die sich der freiwilligen Kontrolle durch den TÜV regelmäßig unterzieht und einen solchen Qualitätsstandard nachweisen kann.



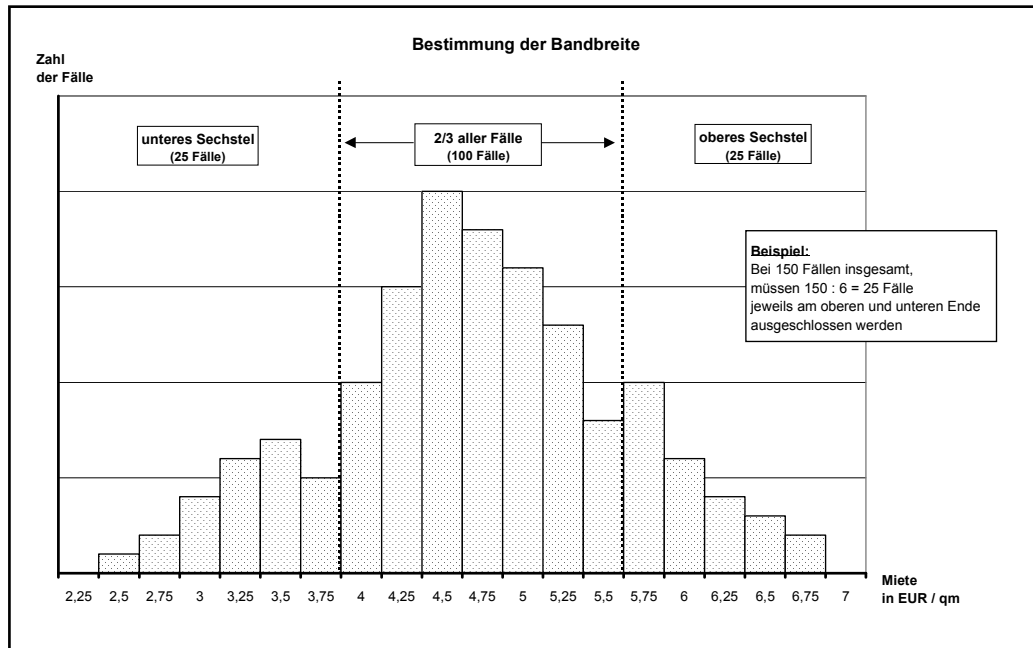
Mitglied im Verband
der Immobilienverwalter
Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.

Apropos Service Markus Herrmann
Metzgergasse 1, 67246 Dirmstein/Pfalz
hausverwaltung@apropos-service.de

Telefon 06238-98358-0
www.apropos-service.de

4.3. Bandbreiten der Mieten

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



4.4. Bewertungsverfahren

Mit Hilfe des 1993 revidierten Bewertungsverfahrens (s. Seite 16) soll dem Vermieter wie auch dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, annäherungsweise zu berechnen, wo innerhalb der Bandbreite die Miete für die zu bewertende Wohnung liegt. Das mit unterschiedlichen Gewichten operierende Bewertungsschema für einzelne Qualitäts- und Lagemerkmale der Wohnung erübrigt die umstrittene Abgrenzung von Lagezonen im Stadtgebiet, deren Fixierung im Einzelfall (z. B. bestimmte Straßenseiten) früher immer wieder zu Streitigkeiten geführt hat. Die folgende Liste weiterer Bewertungsmerkmale für die Wohnung ist nicht abschließend. Insbesondere wurden schwere Mängel, wie z. B. "WC außerhalb des Gebäudes" als mietmindernd und nicht in den Rahmen des Mietspiegels fallend angesehen. Ein Mietpreis, der unter der Bandbreite des Mietspiegels liegt, kann hierfür angemessen sein. Auch die Individualität einer Wohnung, die sich nur schwer als Vor- oder Nachteil abgrenzen lässt, mit Merkmalen wie Denkmalschutz des Gebäudes, Zahl der zu empfangenden Fernsehkanäle, Parkmöglichkeiten, Ausblick oder sonstige Lage, konnte nicht sinnvoll in das Bewertungsverfahren einbezogen werden. Auch Extras, über die nur ein äußerst geringer Bruchteil von Wohnungen verfügt, wie z.B. aufwendige Holz- oder Stuckdecken, konnten im vorliegenden Bewertungsschema keine Berücksichtigung finden, da sonst die Merkmalliste zu lang geworden wäre. Gleiches gilt natürlich für negative Besonderheiten, wie schlechter baulicher Zustand des Hauses, defekte Haustüren und Treppenhäuser. Solche Merkmale sollten gegebenenfalls positiv wie negativ und von Fall zu Fall bei der Mietfindung berücksichtigt werden. Das gleiche gilt für Untermietzuschläge, Zuschläge für die Benutzung von Wohnräumen für gewerbliche Zwecke sowie Vergütungen für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen (Möbeln). Alle diese Extraleistungen sollten, da außerhalb des Mietspiegels liegend, getrennt bewertet werden.

JACOBSEN ZUNKER STEGMANN
RECHTSANWÄLTE / FACHANWÄLTE

Christine Jacobsen-Zunker

Fachanwältin für Familienrecht

Angelika Stegmann

Fachanwältin für Familienrecht

Willibrord Zunker

Fachanwalt für Miet- &
Wohnungseigentumsrecht

Privates & gewerbliches Miet- und Pachtrecht, Wohnungseigentumsrecht, Immobilienrecht

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

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

5. Handhabung des Mietspiegels

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

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

Im Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen sind die Tabellen unterschieden nach der Wohnungsgröße (unter 40 qm, 40 bis 120 qm), Ausstattung (gute und mittlere Ausstattung) und dem Baualter (Bauperioden nach dem Jahr der Baufertigstellung).

1. Grobzuordnung der Wohnung nach Ausstattung und Baujahr

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

2. Feinzuordnung innerhalb der Bandbreite – Bestimmung der ortsüblichen Miete

Anhand eines Bewertungsverfahrens (s. Seite 16) erfolgt die Feineinteilung innerhalb der Bandbreite. Aufgeführt sind hier positive und negative Merkmale der Ausstattung und der Lage der Wohnung. Die einzelnen Merkmale haben ein unterschiedliches Gewicht.

Positiven Merkmalen werden Pluspunkte zugeordnet, negative werden mit Minuspunkten belegt. Trifft das einzelne Wohnungsmerkmal zu, d. h., kann man die Feststellung bejahen, so sind die dem Merkmal zugeordneten Plus- und Minuspunkte in die leere Spalte zu übertragen. Die für die jeweilige Wohnung zutreffenden Bewertungspunkte werden zum Schluss summiert. Der Saldo der Plus- und Minuspunkte entscheidet über die Zugehörigkeit zu einer der fünf Bewertungsklassen, für die die jeweilige Vergleichsmiete mit Unter- und Obergrenze ausgewiesen ist. Für die bewertete Wohnung ist eine Miete innerhalb dieser gefundenen Bewertungsklasse ortsüblich.

Mieterverein für Ludwigshafen Frankenthal und Speyer e.V.



DEUTSCHER MIETERBUND

Beratungszeiten nach vorheriger Terminvereinbarung:

Ludwigshafen

Täglich Montag bis Freitag

Frankenthal, Europaring 23-25

Dienstag, 16:00 bis 18:00 Uhr

Speyer, Kutschergasse 6

Montag, 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Telefonische Kurzberatung:

Montag - Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr

Geschäftsstelle

Gräfenaustr.4a
Kreishauspassage
67063 Ludwigshafen

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

Bewertungsverfahren zur Bestimmung der Miete

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

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



Eines haben wir immer im Blick: unsere Kunden

Persönlicher Service und freundliche Beratung stehen bei uns an erster Stelle. Sei es beim Wohnungsverwalter vor Ort, in einem unserer vielen Servicebüros oder über unsere Kundenhotline. Denn wir möchten, dass Sie sich bei uns immer wie daheim fühlen. Damit das so bleibt, engagieren wir uns jeden Tag auf's Neue.

Herzlich willkommen unter www.gag-lu.de – das finden Sie bei uns:

- komfortable und finanzierbare Wohnungen und Häuser in der Stadt
- Wohnräume für unterschiedlichste Bedürfnisse, ob barrierefrei oder familiengerecht
- umwelt- und energiebewusstes Modernisieren und Bauen
- Mieterfeste, umfassende Quartierpflege und Förderung von Hausgemeinschaften
- persönlicher Rundum-Kundenservice und 24-Stunden-Notruf

HIER BIN ICH DAHEIM

GAG

LUDWIGSHAFEN am RHEIN

Ihr Immobilienunternehmen

Wittelsbachstraße 32 · 67061 Ludwigshafen
Telefon 0621 5604-0 · www.gag-lu.de

Fortsetzung Bewertungsverfahren

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

Zusammenfassung der Zwischensummen zutreffender Bewertungspunkte für

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

Summe der Bewertungspunkte insgesamt: _____



Kaufen oder Mieten – natürlich bei der LUWOGÉ!

Ihr direkter Draht
0800 60-95430
(gebührenfrei)

LUWOGÉ
Das Wohnungsunternehmen der BASF
www.luwoqe.de

Zuhause fühlen ...



Ludwigshafener Mietspiegel (Stand der Erhebung April 2010)

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

Bauperiode	Durchschnitts- miete EURO je qm	Bandbreite der Miete in EURO je qm		Bewertungspunkte (-klassen) Unter- bis Ober		Ortsübliche Vergleichs- miete EURO /qm Bandbreite nach Punkten (Wert je Punkt 0,06 Euro)					
		von	bis	grenze	grenze	von	bis				
vor 1949	5,50	4,78	-	6,22	-	2	+	2	4,78	-	5,02
					+	3	+	7	5,08	-	5,32
					+	8	+	12	5,38	-	5,62
					+	13	+	17	5,68	-	5,92
					+	18	+	22	5,98	-	6,22
1949 - 1960	5,37	4,65	-	6,09	-	2	+	2	4,65	-	4,89
					+	3	+	7	4,95	-	5,19
					+	8	+	12	5,25	-	5,49
					+	13	+	17	5,55	-	5,79
					+	18	+	22	5,85	-	6,09
1961 - 1971	5,02	4,30	-	5,74	+/-	0	+	4	4,30	-	4,54
					+	5	+	9	4,60	-	4,84
					+	10	+	14	4,90	-	5,14
					+	15	+	19	5,20	-	5,44
					+	20	+	24	5,50	-	5,74
1972 - 1982	5,18	4,46	-	5,90	+	2	+	6	4,46	-	4,70
					+	7	+	11	4,76	-	5,00
					+	12	+	16	5,06	-	5,30
					+	17	+	21	5,36	-	5,60
					+	22	+	26	5,66	-	5,90
1983 - 1993	6,39	5,67	-	7,11	+	2	+	6	5,67	-	5,91
					+	7	+	11	5,97	-	6,21
					+	12	+	16	6,27	-	6,51
					+	17	+	21	6,57	-	6,81
					+	22	+	26	6,87	-	7,11
1994 u. später	6,59	5,87	-	7,31	+	8	+	12	5,87	-	6,11
					+	13	+	17	6,17	-	6,41
					+	18	+	22	6,47	-	6,71
					+	23	+	27	6,77	-	7,01
					+	28	+	32	7,07	-	7,31



Haus & Grund Ludwigshafen

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Ludwigshafen/Rh. e.V.
Mitglied im Landesverband der Haus-, Wohnungs-, und Grundeigentümer Rheinland-Pfalz

Rund 900.000 private Immobilieneigentümer sind Mitglied in der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Deutschland.

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

Kostenlos für Mitglieder:

- Juristische Beratung in den Sprechstunden unserer Anwälte täglich außer Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und nach Terminvereinbarung
- Telefonhotline montags und dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
- Beratung in steuerlichen Angelegenheiten jeden 3. Freitag im Monat nach Terminvereinbarung
- Energietechnische Beratung nach Terminvereinbarung
- Monatlich unser Mitgliedermagazin Haus & Grund
- Vermittlung günstiger Versicherungen rund um's Haus

Gegen Entgelt:

- Erstellen von Nebenkostenabrechnungen (Betriebskostenabrechnungen)
- Schriftwechsel mit Mietern (z.B. Mieterhöhungen, Kündigungen, Abmahnungen), Behörden, Handwerkern
- Hausverwaltungen (Wohnungseigentum - und Mietverwaltungen)
- Mietverträge für Wohnungen und Geschäftslokale auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung
- Wohnungsabnahmen
- Bonitätsprüfung von Mietinteressenten

Bereits über 2400 Immobilieneigentümer wissen als Mitglieder die Vorteile ihres Vereins zu schätzen. Bei Interesse melden Sie sich bitte in unserer Geschäftsstelle:

Haus & Grund Ludwigshafen, Bleichstraße 36, 67061 Ludwigshafen am Rhein

oder per Telefon: 0621-561 01 70

oder per Mail: info@haus-und-grund-ludwigshafen.de

weitere Informationen finden Sie auch gerne auf unserer Homepage:

www.haus-und-grund-ludwigshafen.de

Fortsetzung: **Ludwigshafener Mietspiegel (Stand der Erhebung April 2010)**
A 2. Mietpreise für frei finanzierte Kleinwohnungen unter 40 qm
mit guter Ausstattung, d.h. mit Bad oder Dusche und mit Etagen- oder Sammelheizung
 (Vervielfältigung ist nicht gestattet)

Bauperiode	Durchschnitts- miete EURO je qm	Bandbreite der Miete in EURO je qm		Bewertungspunkte (-klassen)			Ortsübliche Vergleichs- miete EURO/qm			
		von	bis	Unter- grenze	bis	Ober- grenze	Bandbreite nach Punkten (Wert je Punkt 0,10 Euro)			
							von		bis	
vor 1972	6,23	5,03	- 7,43	-	5	-	1	5,03	-	5,43
				+/-	0	+	4	5,53	-	5,93
				+	5	+	9	6,03	-	6,43
				+	10	+	14	6,53	-	6,93
				+	15	+	19	7,03	-	7,43
1972 und später ¹⁾	7,06	5,81	- 8,21	-	3	+	1	5,81	-	6,21
				+	2	+	6	6,31	-	6,71
				+	7	+	11	6,81	-	7,21
				+	12	+	16	7,31	-	7,71
				+	17	+	21	7,81	-	8,21

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

Bauperiode	Durchschnitts- miete EURO je qm	Bandbreite der Miete in EURO je qm		Bewertungspunkte (-klassen)			Ortsübliche Vergleichs- miete EURO/qm			
		von	bis	Unter- grenze	bis	Ober- grenze	Bandbreite nach Punkten (Wert je Punkt 0,06 Euro)			
							von		bis	
vor 1949	4,66	3,94	- 5,38	-	4	+/-	0	3,94	-	4,18
				+	1	+	5	4,24	-	4,48
				+	6	+	10	4,54	-	4,78
				+	11	+	15	4,84	-	5,08
				+	16	+	20	5,14	-	5,38
1949 und später	4,96	4,24	- 5,68	-	4	+/-	0	4,24	-	4,48
				+	1	+	5	4,54	-	4,78
				+	6	+	10	4,84	-	5,08
				+	11	+	15	5,14	-	5,38
				+	16	+	20	5,44	-	5,68

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

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

¹⁾ Orientierungswert, da statistisch nicht abgesichert

²⁾ Mietspiegel für einfache Wohnungen nach dem Stand vom Juni 1995, da zu derartigen Wohnungen 2010 nur noch wenige Mietverhältnisse existieren.

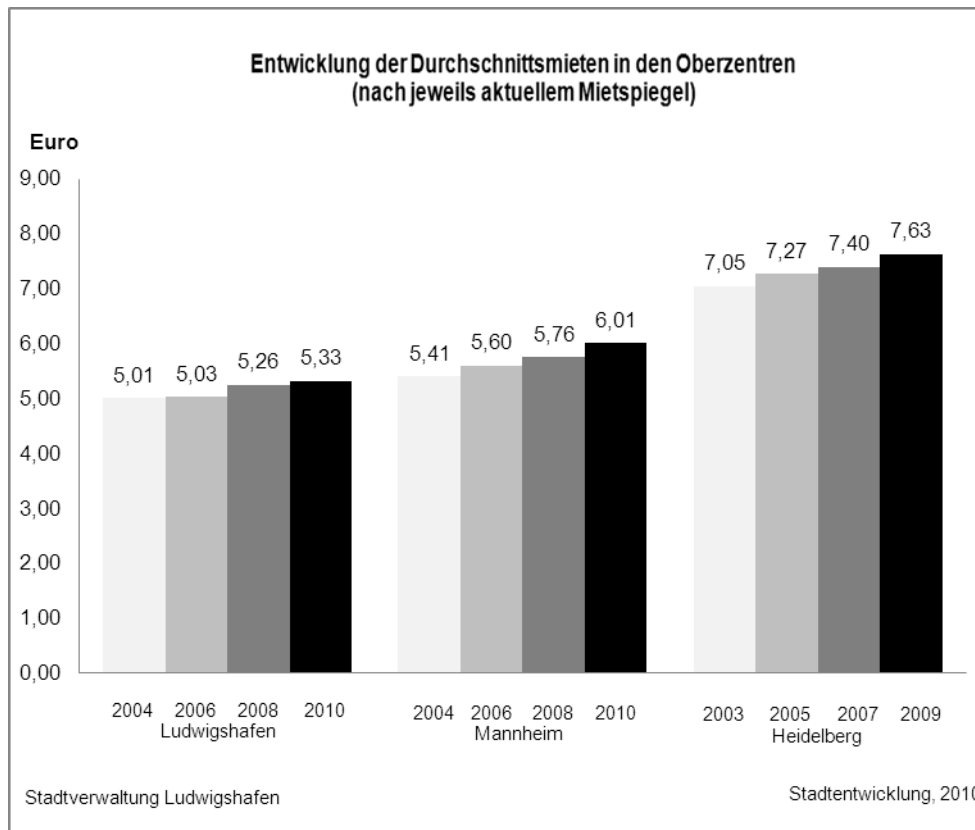
6. Mietpreisentwicklung

Entwicklung der Mieten in den Oberzentren

Die Mietpreise in den Oberzentren Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg entwickelten sich auch 2010 wieder nach oben. Die durchschnittliche Miete nach dem jeweils aktuellen Mietspiegel beträgt in Ludwigshafen 5,33 Euro, in Mannheim 6,01 Euro und in Heidelberg sogar 7,63 Euro (siehe Grafik). Das Wohnen in Ludwigshafen bleibt daher gegenüber Mannheim und Heidelberg nach wie vor am günstigsten.

Betrachtet man die relative Veränderung der Mietpreise innerhalb der letzten vier Jahre, so liegt Ludwigshafen mit einer Mietspreissteigerung von 6% im Mittelfeld zwischen Mannheim (7%) und Heidelberg (5%).

Die Rheinufer-Süd-Bebauung, die derzeit zu einer Belebung im Ludwigshafener Wohnungsbau beiträgt, schlägt sich allerdings noch nicht im Mietspiegel nieder. Die Gründe hierfür sind zum einen, dass derzeit hauptsächlich in den Bau von Eigentumswohnungen investiert wird, zum anderen weil im Mietspiegel keine aktuellen Mietpreise, sondern Mieten aus einem Zeitraum der vergangenen vier Jahre berücksichtigt werden.



Entwicklung der Mieten in Ludwigshafen seit 2006

Die festgestellte durchschnittliche Erhöhung der Mietpreise in Ludwigshafen seit 2008 fiel mit 1,3% vergleichsweise moderat aus, was einer Steigerung um 7 Cent entspricht.

Die Entwicklung in den einzelnen Mietspiegelklassen gestaltet sich allerdings recht unterschiedlich. So sind gerade in Altbauwohnungen die zwischen 1949 und 1960 sowie in der Altersklasse 1983 bis 1993 die größten Mietsteigerungen zu verzeichnen (+4,1% bzw. +9,8%).

Rückläufige Mietsteigerungen waren in Klassen 1972-1982 (-3,9%) und bei den Neubauwohnungen (1994 und später, -1,3%) festzustellen.

Allerdings muss dabei berücksichtigt werden dass 2008 über den Verbraucherpreisindex fortgeschrieben wurde. Mit +4,5% war diese Art der Anpassung, wie bereits 2004 zu hoch ausgefallen. Realistischer ist daher das Erhebungsjahr 2010 mit 2006 zu vergleichen.

Bei dieser Betrachtungsweise stellt man eine durchschnittliche Mietsteigerung von 6,4% fest. Die Entwicklung über einen Zeitraum von 4 Jahren ist dann vergleichbar mit der Mietentwicklung in Mannheim (+7%) und Heidelberg (+5%).

Die Miete gut ausgestatteter Neubauwohnungen (seit 1994) hat anscheinend eine Obergrenze erreicht die Mieter höchstens bereit sind für eine Wohnung zu zahlen. Die Mieten in diesem Segment liegen durchschnittlich bei ca. 6,60 Euro. Potentielle Mieter weichen offensichtlich vermehrt auf neuere Altbauwohnungen (1983 bis 1993) bzw. Wohnungen mit mittlerer Ausstattung (nach 1949) aus, wodurch in diesen Segmenten noch überdurchschnittliche Mietzuwächse zu erzielen sind.

Mietpreisentwicklung in Ludwigshafen 1997 bis 2010

Mietspiegelerhebung 2010 (Vergleich 1997 bis 2010)									
Ausstattung	Bauperiode	Durchschnittsmieten				Veränderung		Veränderung	
		1997 in EUR	2006 in EUR	2008 in EUR	2010 in EUR	2010 zu 2008 in EUR	2010 zu 2008 in %	2010 zu 2006 in EUR	2010 zu 2006 in %
Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen zwischen 40 und 120 qm									
Gute Ausstattung	vor 1949	4,84	5,20	5,43	5,50	0,07	1,3	0,30	5,8
Ausstattung	1949 - 1960	4,71	4,94	5,16	5,37	0,21	4,1	0,43	8,7
	1961 - 1971	4,60	4,78	5,00	5,02	0,02	0,4	0,24	5,0
	1972 - 1982	5,19	5,16	5,39	5,18	-0,21	-3,9	0,02	0,4
	1983 - 1993	6,05	5,57	5,82	6,39	0,57	9,8	0,82	14,7
	1994 u. später	6,48	6,39	6,68	6,59	-0,09	-1,3	0,20	3,1
Mittlere Ausstattung	vor 1949	3,69	4,38	4,58	4,66	0,08	1,7	0,28	6,4
Ausstattung	1949 u. später	3,80	4,33	4,52	4,96	0,44	9,7	0,63	14,5
Einfache Ausstattung	alle Baujahre	2,77	-	-	-	-	-	-	-
Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen unter 40 qm									
Gute Ausstattung	vor 1972	6,38	5,69	5,95	6,23	0,28	4,7	0,54	9,5
Ausstattung	1972 u. später	7,54	5,99	6,26	7,06	0,80	12,8	1,07	17,9
Durchschnittsmieten insg.		4,66	5,03	5,26	5,33	0,07	1,3	0,30	6,0
Gute Ausstattung:									
Wohnungen mit Bad oder Dusche und Sammelheizung/ Etagenheizung									
Mittlere Ausstattung:									
Wohnungen mit Bad oder Dusche und keine Sammelheizung/ Etagenheizung									
Wohnungen ohne Bad oder Dusche aber mit Sammelheizung/ Etagenheizung									

A N H A N G

Wohnflächenverordnung (gültig ab 1.1.2004)

WoFIV § 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

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

WoFIV § 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen "Mieten-Erhebung", April 2010



- 1) Bitte übertragen Sie die laufende Nummer aus dem Anschreiben hierher:
- 2) Welches Mietverhältnis besteht?
 Hauptmietverhältnis ₁
 Untermietverhältnis ₂
 Kein Mietverhältnis, der "Mieter" gehört zum Haushalt des Eigentümers ₃ → Ende der Befragung

- Statistikstelle -

Auskunft erteilen:
 Frau Simon Tel.: 504-2217
 Herr Weick Tel.: 504-2370

Zutreffendes bitte ankreuzen	<input checked="" type="checkbox"/>
------------------------------	-------------------------------------

Wenn Sie die **Fragen 3 oder 4** mit „Ja“ beantworten können, ist für Sie die Befragung zu Ende, sonst bitte weiter mit **Frage 5**

- 3) Ist die Wohnung eine preisgebundene, **öffentlich geförderte Wohnung**? Ja ₁ → Ende der Befragung
 4) Wurde die Wohnung **möbliert** vermietet? Ja ₁ → Ende der Befragung

5) In welchem Stadtteil Ludwigshafens liegt die Wohnung?
 Stadtteil:

6) In welchem Jahr wurde das Haus gebaut?

7) Wie viele Wohnungen befinden sich im Gebäude?

- | | | | |
|--------|---------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1 - 2 | <input type="checkbox"/> ₁ | 15 - 24 | <input type="checkbox"/> ₄ |
| 3 - 6 | <input type="checkbox"/> ₂ | 25 - 39 | <input type="checkbox"/> ₅ |
| 7 - 14 | <input type="checkbox"/> ₃ | 40 u. mehr | <input type="checkbox"/> ₆ |

8) Wurde das Haus in den letzten 10 durch folgende Maßnahmen modernisiert? (Mehrfachnennung möglich)

- a) Ja, Wohnungsgrundrisse wurden geändert ₁
 b) Ja, Erneuerung der Fassade mit Dämmung ₁
 c) Ja, Erneuerung der Heizungsanlage ₁
 d) Nein, keine derartigen Änderungen ₁

9a) Ist das Gebäude gedämmt? Ja ₁ Nein ₂

Wenn ja, wie ist die Art der Dämmung? (Mehrfachnennungen möglich)

- 9b) die Außenwand ist gedämmt ₁
 9c) Dach oder oberste Geschossdecke ist gedämmt ₁
 9d) die Kellerdecke ist gedämmt ₁

10a) Wurde ein Energieausweis für das Gebäude erstellt? Ja ₁ Nein ₂

10b) Wenn ja, welche Art Energieausweis wurde erstellt?
 Bedarfsausweis ₁ Verbrauchsausweis ₂

10c) Wie hoch ist der ausgewiesene Energiebedarf/-verbrauch des Gebäudes?
 kWh/(m²a)

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

12) Wenn der Mieter bereits länger als 4 Jahre in der Wohnung wohnt:
 Wurde die Miete - ohne die Betriebskosten - in den letzten 4 Jahren verändert?
 Ja ₁ Nein ₂

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

- a) der Mieter Geld und / oder **Eigenleistungen** in die Modernisierung gesteckt wurden? Ja ₁ Nein ₂
 b) der Mieter eine Mietvorauszahlung, ein Darlehen oder ein Baukostenzuschuss geleistet hat? Ja ₁ Nein ₂
 c) mit dem Hauseigentümer ein **Verwandtschaftsverhältnis** besteht oder für den Eigentümer oder das Haus **Sonderleistungen** erbracht werden? Ja ₁ Nein ₂
 d) die Wohnung eine **Dienstwohnung** oder an die berufliche Funktion des Mieters gebunden ist? (z. B. Hausmeisterwohnung) Ja ₁ Nein ₂

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

14b) Wenn ja, wie viel macht das monatlich aus?
 Euro

15) **Wie viel Miete hat der Mieter für den Monat April 2010 insgesamt, d. h. einschließlich Nebenkostenpauschale, gezahlt?** (Ohne Rechnung für Strom und Gas sowie ohne evtl. Sonderzahlung aus der Jahresendabrechnung der Nebenkosten.)

- a) **Bruttomiete:** Euro
 Sind darin auch enthalten:
 b) - Garagen- oder Stellplatzmiete? Nein ₂
 Ja ₁; und zwar Euro
 c) - Miete für sonstige Räume? Nein ₂
 (z.B. Werkstatt, Geschäft, Büro, Lager) Ja ₁; und zwar Euro
 d) - Miete/Pacht für Gartenbenutzung? Nein ₂
 Ja ₁; und zwar Euro
 e) Wie hoch ist die in der Bruttomiete enthaltene **monatliche Vorauszahlung für Neben-/Betriebskosten insgesamt?** (ohne die drei vorgenannten Positionen)
 Betrag ist nicht bekannt ₂
 wenn nicht bekannt weiter mit Frage 17)
 die Vorauszahlung beträgt: Euro

16) Welcher Betrag von der monatlichen Vorauszahlung entfällt auf die Heizungs- und Warmwasserkosten?

Betrag ist nicht bekannt ₂
wenn nicht bekannt weiter mit Frage 17)

auf Heizung und Warmwasser entfallen Kosten von:
..... Euro

17) Befassen Sie sich jetzt bitte mit der letzten **Nebenkostenabrechnung**:

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

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

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

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

in vollen **Quadratmetern**: ca.

19) **Wie viele Räume** (ohne Küche, Bad, Speisekammer und Flur) gehören zur Wohnung?

Anzahl der Räume:

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

20) Hat die Wohnung eine **eigene**

Küche/Wohnküche	Ja <input type="checkbox"/> ₁	Nein <input type="checkbox"/> ₂
Kochnische	Ja <input type="checkbox"/> ₁	Nein <input type="checkbox"/> ₂
Toilette (innerhalb der Wohnung)	Ja <input type="checkbox"/> ₁	Nein <input type="checkbox"/> ₂
Dusche oder Bad (innerhalb der Wohnung)	Ja <input type="checkbox"/> ₁	Nein <input type="checkbox"/> ₂

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

- Gebäudezentralheizung ₁
- Etagen-Zentralheizung ₂
- Fernwärme ₃
- Elektrospeicherheizung (fest eingebaut) ₄
- Gaseinzelöfen ₅
- Einzelraumheizung (Holz-, Kohle- oder Ölofen) ₆
- sonstige Heizungsanlage ₇
- keine **vom Vermieter** gestellte Heizungsanlage ₉

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

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

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

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

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

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

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Bitte schicken Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum **21. Mai 2010**

im beiliegenden Freiumschlag zurück.

Vermieterbogen

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereichs Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden -

Veröffentlichungsreihe "Berichte/Konzepte zur Stadtentwicklung " (ab 1995)

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

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereichs Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden -

Nr.	B1/2001	Schulentwicklungsbericht 2000/2001	10,-- €
Nr.	B2/2001	Bevölkerungs- und Sozialstruktur in den Stadtteilen Nord - Hemshof und West im Jahre 2000	7,50 €
Nr.	B3/2001	Beschäftigung, Wirtschaftsentwicklung u. Arbeitslosigkeit in Ludwigshafen	10,-- €
Nr.	B4/2001	Passantenzählung in der Ludwigshafener City	7,50 €
Nr.	B5/2001	Stadtteilentwicklungsplanung Rheingönheim - Stadtteilbericht 2000: Soziales und Wohnen -	10,-- €
Nr.	B6/2001	Öffnung der Ludwigstraße	7,50 €
Nr.	B7/2001	Kindertagesstättenbericht 2000/01	10,-- €
Nr.	B8/2001	Das Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt " in Lu.- Westend - Eine Akzeptanzanalyse -	7,50 €
Nr.	B9/2001	Einzelhandel in Ludwigshafen, Bestandsaufnahme 2001	10,-- €
Nr.	B1/2002	Stadtteilentwicklungsplanung Mitte/Süd 2000 - Stadtteilbericht 2000: Soziales und Wohnen -	5,-- €
Nr.	B2/2002	Schulentwicklungsbericht 2001/02	5,-- €
Nr.	B3/2002	Sicherheitsempfinden in der Stadt Ludwigshafen - Bürgerumfrage 2001 im Rahmen des Bund-Länder-Programmes "Soziale Stadt" -	5,-- €
Nr.	B4/2002	Nahversorgung in Ludwigshafen	5,-- €
Nr.	B5/2002	Beschäftigung, Wirtschaftsentwicklung u. Arbeitslosigkeit in Lu. 2000/2001	5,-- €
Nr.	B6/2002	Kindertagesstättenbericht 2001/02	5,-- €
Nr.	B7/2002	Bevölkerung in Ludwigshafen (in Bearbeitung)	5,-- €
Nr.	B8/2002	Ergebnisse Bundestagswahl 2002 (in Bearbeitung)	5,-- €
Nr.	B9/2002	Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg im Städtetest	5,-- €
Nr.	B10/2002	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2002	4,-- €
Nr.	K1/2003	Einzelhandelskonzeption 2003	5,-- €
Nr.	B1/2003	Schulentwicklungsbericht 2002/2003	5,-- €
Nr.	B2/2003	Kindertagesstättenbericht 2002/03	5,-- €
Nr.	B3/2003	Statistischer Jahresbericht 2002 - Entwicklung von Bevölkerung, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebezug im Jahr 2002 -	5,-- €
o. Nr.		Schulbezirke in Ludwigshafen am Rhein 2003	5,-- €
Nr.	K1/2004	Dokumentation Zukunftsforum Ludwigshafen 2020	kostenlos
Nr.	B1/2004	Bürgerumfrage 2003	10,- -€
Nr.	B2/2004	Die Kommunalwahlen und die Europawahl am 13.06.2004	kostenlos
Nr.	B3/2004	Kindertagesstättenbericht 2003/04	5,-- €
Nr.	B4/2004	Statistischer Jahresbericht 2003 - Entwicklung von Bevölkerung, Bautätigkeit, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebezug im Jahr 2003	5,--€
Nr.	B5/2004	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen - Fortschreibung 2004	4,-- €
Nr.	B1/2005	Hilfe zum Lebensunterhalt in Ludwigshafen - Leistungsbezieherinnen und -bezieher 2000-2003	7,50 €
Nr.	B2/2005	Kindertagesstättenbericht 2004/2005 Grundlagendaten zur Ausbauplanung Tagesbetreuungsausbaugesetz sowie Landesprogramm „Zukunftschance Kinder – Bildung von Anfang an“	5,-- €
Nr.	B3/2005	Bundestagswahlen am 18. September 2005	kostenlos
Nr.	B4/2005	Statistischer Jahresbericht 2004 - Entwicklung von Bevölkerung, Bautätigkeit, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebezug im Jahr 2004	5,-- €
Nr.	B1/2006	Zukunftsforum Ludwigshafen 2020 - Dokumentation 1. Bilanztreffen November 2005	kostenlos
Nr.	B2/2006	Die Landtagswahl am 26. März 2006	kostenlos
Nr.	B3/2006	Statistischer Jahresbericht 2005 - Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Jahr 2005	5,00 €
Nr.	K1/2006	Schulentwicklungsplanung 2006	5,00 €
Nr.	B4/2006	Kindertagesstättenbericht (in Vorbereitung)	
Nr.	B5/2006	Zukunftsforum 2020	

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereichs Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden -

Nr.	B6/2006	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2006	5,-- €
Nr.	K2/2006	CD Entwicklungskonzept Innenstadt	10,-- €
Nr.	B1/2007	Arbeitslose und Leistungsberechtigte mit Anspruch auf Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) im Jahr 2005	7,50 €
Nr.	B2/2007	Schulentwicklungsbericht 2006/07	5,-- €
Nr.	B3/2007	Statistischer Jahresbericht 2006 Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Jahr 2006/07	5,-- €
Nr.	B4/2007	Kindertagesstättenbericht 2006/07 – Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern -	5,-- €
Nr.	B5/2007	Einwohnerprognose Ludwigshafen am Rhein 2020	5,-- €
Nr.	B1/2008	Schulentwicklungsbericht 2007/2008	5,-- €
Nr.	B2/2008	Passantenzählung 2007 in der Ludwigshafener City	5,-- €
Nr.	B3/2008	Statistischer Jahresbericht 2007 Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Jahr 2007	5,-- €
Nr.	B4/2008	Kindertagesstättenbericht 2007/08 – Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern -	5,-- €
Nr.	B5/2008	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen (Fortschreibung 2008)	5,-- €
Nr.	B6/2008	Zukunftsforum Ludwigshafen 2020 - Dokumentation 3.Bilanztreffen September 2008 -	5,-- €
o. Nr.	2008	Schulbezirke 2008 in Ludwigshafen am Rhein – Fortschreibung 2008	5,-- €
Nr.	B1/2009	Schulentwicklungsplan 2009 - Gesamtkonzept Realschule Plus, IGS, GTS -	5,-- €
Nr.	B2/2009	Stadtumbau Ludwigshafen – Statusbericht 2007 Laufende Beobachtung des Stadtumbauprozesses der Ludwigshafener Innenstadt	5,-- €
Nr.	B3/2009	Die Kommunalwahl und die Europawahl am 7 Juni 2009	kostenlos
Nr.	B4/2009	Struktur und Entwicklung der Wirtschaft in Ludwigshafen 2000 – 2007	7,50,-- €
Nr.	B5/2009	Kindertagesstättenbericht 2008/09 – Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern --	5,-- €
Nr.	B6/2009	Schulentwicklungsbericht 2008/09	5,-- €
Nr.	B7/2009	Die Bundestagswahl am 27. September 2009	kostenlos
Nr.	B8/2009	Statistischer Jahresbericht 2008 Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbautätigkeit, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Jahr 2008	5,-- €
Nr.	B1/2010	Stadtumbau Ludwigshafen – Statusbericht – Laufende Beobachtung des Stadtumbauprozesses der Ludwigshafener Innenstadt	5,-- €
Nr.	B2/2010	Passantenzählung 2009 – Passanten in der Ludwigshafener City --	5,-- €
Nr.	B3/2010	Schulentwicklungsbericht 2009/10	5,-- €
Nr.	B4/2010	Kindertagesstättenbericht 2009/10 – Quantitative Aspekte der Tagesbetreuung von Kindern --	5,-- €