Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Mietspiegel

Der aktuelle Ludwigshafener Mietspiegel ist seit dem 1. August 2023 gültig.

Er basiert auf einer Erhebung unter per Zufallsstichprobe ausgewählten Mieterinnen und Mietern. Die Befragung und die anschließende Auswertung wurden durch das Institut für empirische Analysen, EMA, im Auftrag der Stadt Ludwigshafen durchgeführt. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurden nur Mieten berücksichtigt, die in den zurückliegenden sechs Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden. Insgesamt handelt es sich um 3.091 verwertbare Erhebungsbögen. Als anerkanntes wissenschaftliches Verfahren kam die Regressionsmethode zur Anwendung. Zusammen mit der Zustimmung des Mietervereins sowie des Vereins Haus & Grund sind damit die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) erfüllt.

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB in den Mietwohnungen des freien Wohnungsmarkts, die keiner Zweckbindung unterliegen. Ausgeschlossen sind u.a. Sozialwohnungen und möblierte Wohnungen. Seine wichtigste Funktion besteht darin, bei Mietanpassungen den Vertragsparteien eine Orientierung zu geben. Bei Neuvermietungen herrscht dagegen im Prinzip Vertragsfreiheit. Allerdings gehört Ludwigshafen zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Mietpreisbremse gilt. Dementsprechend darf bei neuen Vertragsabschlüssen die durchschnittlich ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % überschritten werden.

Aufbau des Mietspiegels

Am stärksten hängt die Miethöhe von der Wohnungsgröße und dem Baualter ab. Aus diesen beiden Angaben ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Basismiete. Daneben spielen verschiedene weitere Merkmale wie die Ausstattung der Wohnung bzw. des Gebäudes oder auch die Lage eine Rolle. Hieraus errechnen sich prozentuale Zu- oder Abschläge. Das Endergebnis führt zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Es wurden nur Merkmale aufgenommen, für die sich entsprechend der Regressionsmethode ein signifikanter Einfluss rechnerisch nachweisen ließ. In besonderen Fällen, auf die in der Mietspiegel-Broschüre ausführlich eingegangen wird, können auch weitere Kriterien eine Abweichung innerhalb einer Spanne von ± 16 % begründen. Weitergehende Informationen zur Erarbeitung des Mietspiegels können in der zum Download zur Verfügung stehenden Dokumentation über dessen Erstellung entnommen werden.

Online-Rechner und Mietspiegel-Broschüre

Am einfachsten lässt sich die ortsübliche durchschnittliche Vergleichsmiete mit dem Online-Rechner unter

ONLINE-MIETSPIEGEL.DE/LUDWIGSHAFEN/

ermitteln.

Dem online-Rechner liegen in Bezug auf die Lagekriterien, die zum Zeitpunkt der Erhebung zur Verfügung stehenden, georeferenzierten Daten zugrunde. Demnach können sich zwischenzeitlich Veränderungen ergeben haben. Der online-Rechner dient als Orientierungshilfe zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei festgestellten Abweichungen von den Angaben des online-Rechners - z.B. durch eine neu hinzugekommene oder zwischenzeitlich

geschlossene Arztpraxis - sind die Zuschläge bzw. die Abschläge den aktuellen Gegebenheiten im Einzelfall anzupassen.

Daneben steht die Mietspiegelbroschüre zum kostenlosen Download zur Verfügung. Gedruckte Exemplare sind zum Kostenbeitrag von sechs Euro beim Bürgerservice erhältlich. Der Versand erfolgt durch den Bereich Stadtentwicklung für acht Euro (inkl. Porto).

Adressverzeichnis zur Lageeinordnung

Die im Mietspiegel 2023 ausgewiesenen Lagemerkmale werden nach Adresseingabe direkt im Online-Mietspiegelrechner berücksichtigt. Unter den Downloads finden Sie eine Liste aller Ludwigshafener Adressen mit den jeweils zutreffenden Lageeinordnungen. Damit können Sie für jede Adresse die Bewertung der einzelnen Wohnlage-Kriterien sowie deren Summe einsehen. Die Angaben wurden vom Bereich Stadtentwicklung auf der Grundlage von Geodaten ermittelt.

Telefonische Information

Weitere Auskünfte zum Ludwigshafener Mietspiegel erhalten Sie beim Bereich Stadtentwicklung der Stadt Ludwigshafen unter der Tel.-Nr. 0621 504-3381,
E-Mail stadtentwicklung@ludwigshafen.de.

Downloads

- Broschüre Mietspiegel 2023
- Adressverzeichnis zur Lageeinordnung
- Dokumentation zur Mietspiegelerstellung

Downloads