4 / 2025

Informationen zur Stadtentwicklung

Statistik, Berichte, Analysen, Konzepte

Mietspiegel 2025 - Fortschreibung Ludwigshafen am Rhein

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Impressum

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

Herausgeber: Stadt Ludwigshafen am Rhein
Bereich Stadtentwicklung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Kontakt: Tel. 0621 504-3012, Fax 0621 504-3453
E-Mail: Stadtentwicklung@Ludwigshafen.de
Internet: http://www.Ludwigshafen.de/standort-mit-zukunft/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/Martin Hartmann
.
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
Nur im Original 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 2025

Mietspiegel
der Stadt Ludwigshafen am Rhein
Fortschreibung 2025

Gültig ab: 01. August 2025

Veröffentlicht am 31. Juli 2025

Ihre Ansprechpartnerinnen bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen:

Bei Fragen zur Anwendung des Mietspiegels:
Bereich Soziale Sicherung und Planung,
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

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, Bismarckstr. 25, Bürgerbüro
Lu-Oggersheim, Rathaus Schillerplatz 2, Bürgerbüro
Lu-Oppau, Rathaus Edigheimer Str. 26, Bürgerbüro
Lu-Mundenheim, Straßenverkehrsamt, Achtmorgenstr. 9, Bürgerbüro

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

Inhalt

1 Allgemeine Hinweise 5
1.1 Fortschreibung des Ludwigshafener Mietspiegels 5
1.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels 5
1.3 Geltungsbereich 6
1.4 Nettomiete und Nebenkosten 6
1.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 7
1.6 Baualter des Gebäudes / der Wohnung 7
2 Handhabung des Mietspiegels 7
2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße 8
2.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 8
2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 13
2.4 Mietpreisspannen **14**
3 Anwendungsbeispiel 16
4 Mietpreisentwicklung 17
5 Dokumentation der Fortschreibung 19
ANHANG 21

Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in € pro m² 8
Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen 10
Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete 13
Tabelle 4: Nicht-signifikante Merkmale der Datenerhebung 15

Abbildung 1: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne 14
Abbildung 2: Entwicklung der Mieten in den Oberzentren 17
Abbildung 3: Steigerungsraten der durchschnittlichen Mieten in den Oberzentren 18

1 Allgemeine Hinweise

1.1 Fortschreibung des Ludwigshafener Mietspiegels

Beim Mietspiegel 2025 handelt es sich um die Fortschreibung der Mietenerhebung aus dem Jahr 2022 (Erhebungsstand August 2022), die vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durchgeführt und am 1. August 2023 veröffentlicht wurde. Nach der Mietrechtsreform 2001 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die rechtliche Grundlage für diesen Rhythmus ist im § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber zwei Methoden vor. Das ist zum einen die Möglichkeit einer Stichprobe, zum anderen die Fortschreibung aufgrund der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

Für den Mietspiegel 2025 wurde die letztgenannte Methode gewählt. D. h, es erfolgte eine Fortschreibung anhand der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten (Verbraucherpreisindex). Die Basis hierzu bildet der Mietspiegel 2023 mit dem Erhebungstand August 2022.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes betrug der Verbraucherpreisindex im Juli 2022 110,3 (Basis 2020 =100) und im Juli 2024 119,8. Der Verbraucherpreisindex hat sich somit um 8,61 % erhöht. Mit diesem ermittelten Prozentsatz wurden die Mietspiegeltabellen von 2023 (d.h. mit dem Erhebungsstand August 2022) nach 2025 fortgeschrieben. Dazu wurden die Durchschnittsmieten der einzelnen Tabellengruppen um 8,61 % erhöht.

Die durchschnittliche Nettomiete pro m^2 über alle in Ludwigshafen gesammelten Nettomieten pro m^2, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, liegt somit ab dem 01.08.2025 bei 8,25 €/m². (Mietspiegel 2023: 7,60 €/m²). Eine Differenzierung der Nettomiete pro m^2 nach den mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabelle 1 und Tabelle 2 durchgeführt werden. Die Berücksichtigung von Mietpreisspannen findet sich in Abschnitt 2.4.

Am einfachsten lässt sich die ortsübliche durchschnittliche Vergleichsmiete mit dem Online-Rechner 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. Er steht unter https://online-mietspiegel.de/ludwigshafen/ zur Verfügung.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten 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 30.06.2025 durch die Interessensvertreter anerkannt. Damit handelt es sich um einen qualifizierter Mietspiegel gemäß Mietspiegelreformgesetz (MsRG) i. V. m. § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Er tritt am 01.08.2025 in Kraft und gilt bis zum 31.07.2027.

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. Dementsprechend gilt bei Neuvermietungen (abgesehen von bestimmten Ausnahmen wie Neubauten und umfassend sanierten Wohnungen) die Mietpreisbremse (§ 556 d-f BGB).

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 m² und über 160 m².

1.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

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.

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

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 Jahrgangsgruppe 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 aus der 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/m² 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 m²

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1971	1972 - 1982	1983 - 1993	1994 - 2004	2005 - 2015	2016 - 2024
< 40	11,15	10,88	10,90	11,11	11,44	11,88	12,46	13,15	13,82
40 - < 60	8,02	7,82	7,83	7,98	8,21	8,54	8,95	9,45	9,93
60 - < 80	7,37	7,19	7,20	7,34	7,56	7,85	8,23	8,69	9,13
80 - <= 100	7,34	7,16	7,18	7,31	7,53	7,82	8,19	8,66	9,09
> 100	7,52	7,33	7,35	7,48	7,71	8,00	8,40	8,86	9,31

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 zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Mietspiegels (Neuaufstellung und Fortschreibung) 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 können sich somit zwischen den einzelnen Datenerhebungen im Einzelfall auch geringfügig verändern.

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-Carre“,
- „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

Kindertagesstätten:

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 %**	
Modernisierungsmaßnahmen bei Gebäuden mit Baujahr vor 1990 und durchgeführt seit 2000 - nur anwendbar wenn kein Baualtersklassenwechsel durchgeführt wurde (s. Kapitel 1.6)					
• Vollsanierung der **Wohnung** (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	6				
• Vollsanierung des **Gebäudes** (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt)	6				
einzelne Modernisierungsmaßnahmen bei Gebäuden mit Baujahr vor 1990 und durchgeführt seit 2000					
• Dämmung aller Decken über den Kellerräumen	2				
• Dämmung der Außenwand/Fassade	2				
• Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke	2				
Zwischensumme positive Merkmale A:			**Zwischensumme negative Merkmale B:**		

C. Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung - positive Merkmale	**Zu-schlag in %**		**D. Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung- negative Merkmale**	**Ab-schlag in %**	
vermietetes Einfamilien- oder Zweifamilienhaus[1] **Hinweis:** Gilt bei Zweifamilienhäusern nur für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mind. 100 m²	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	

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

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

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) **Hinweis:** Es ist nur ein maximaler Abschlag von insgesamt 8 Prozentpunkten möglich	1	
barrierearme Wohnungsausstattung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei[2], stufenloser Eingang, bodengleiche Dusche)	1		keine Heizungsversorgung vom Vermieter gestellt[3]	13	

C. Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung - positive Merkmale (Fortsetzung)	**Zu-schlag in %**		**D. Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung - negative Merkmale (Fortsetzung)**	**Ab-schlag in %**	
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				

[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

Sanitärausstattung					
• 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				
Hinweis: Bei der Sanitärausstattung können maximal +16% erreicht werden					
Zwischensumme positive Merkmale C:			**Zwischensumme negative Merkmale D:**		

E. Wohnlage[4]: positive Merkmale	**Zu-schlag in %**		**F. Wohnlage[4] : negative Merkmale**	**Ab-schlag in %**	
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[5] kleiner oder gleich 100 m	1		Distanz zu Geschäften des täglichen Bedarfs[4] größer oder gleich 500 m	1	
Distanz zur ärztlichen Versorgung kleiner oder gleich 150 m	1		Distanz zur ärztlichen Versorgung größer 500m	1	
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				
Zwischensumme positive Merkmale E:			**Zwischensumme negative Merkmale F:**		
Punktsumme der Zuschläge:			**Punktsumme der Abchläge:**		

[4] Distanzen als Luftlinien gemessen, s.auch Kapitel 2.2: Hinweise zur Lage

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

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

Zeile	Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m²					Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge		=	Ergebnis B
			–			=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A	x Ergebnis B				Ergebnis C
			x	:	100	=	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)		Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
				±		=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche			Ergebnis E
				x		=	

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/m² 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 m² (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 m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

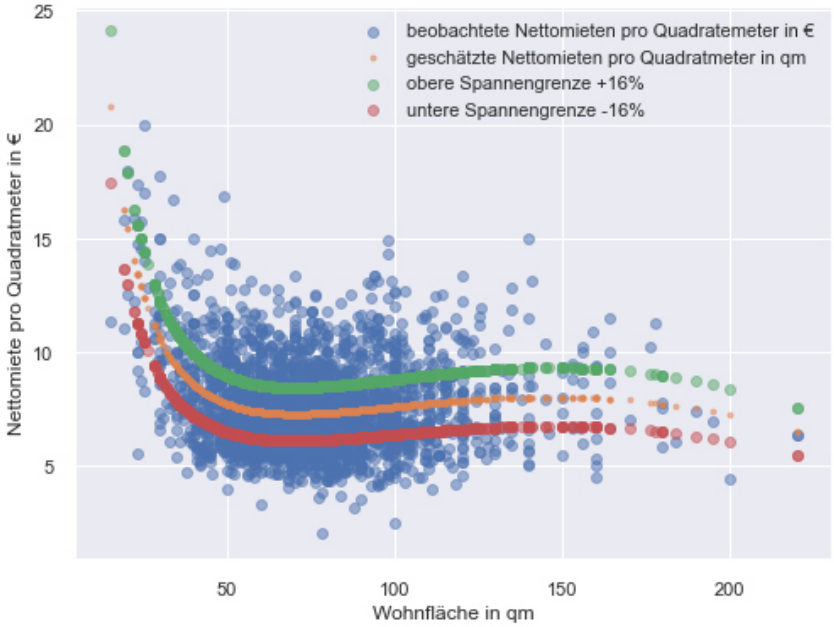
Zum Berechnen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Rechner für den Mietspiegel unter https://online-mietspiegel.de/ludwigshafen/. Dort sind auch die Zu- und Abschläge hinterlegt, die sich aufgrund der Lage der Mietwohnung ergeben. Das heißt, bei Eingabe 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 beim Bereich Stadtentwicklung 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 ± 16 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abbildung 1: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne
(Erhebung 2022)



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 ± 16,0 %, angesetzt werden. Beruft 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 m²	7,53 Euro/m²	
	Baujahr	1980		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung der Wohnung	6	
		Dämmung der Außenwand/Fassade des Gebäudes	2	
	Art und Ausstattung der Wohnung	Fünf Jahre alte Einbauküche vom Vermieter gestellt	3	
		Parkettboden vom Vermieter verbaut	5	
		barrierearmer Wohnungszugang	1	
		Videogegensprechanlage vorhanden	1	
		keine Sammel- oder Etagenheizung		7
		Tageslichtbad	2	
		separate Dusche	2	
		hochwertige Sanitärobjekte	2	
	Lage	Luftliniendistanz zur nächsten Schule 120 m	1	
		Luftliniendistanz zu Gewerbegebiet 2.000 m	1	
		Luftliniendistanz zum Hausarzt 100 m	1	
		Luftliniendistanz zur nächsten Bushaltestelle 700 m		1
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:			**27**	**8**

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/m²						Ergebnis A
								7,53
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge			=	Ergebnis B
		27	–	**8**			=	**+19**
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A	x Ergebnis B				=	Ergebnis C
		7,53	x	**19**	:	**100**	=	**+1,43**
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C=				Ergebnis D
		7,53	±	**+1,43 =**				**8,96**
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche=					Ergebnis E
		8,96	x	**84 =**				**752,64**

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. 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.

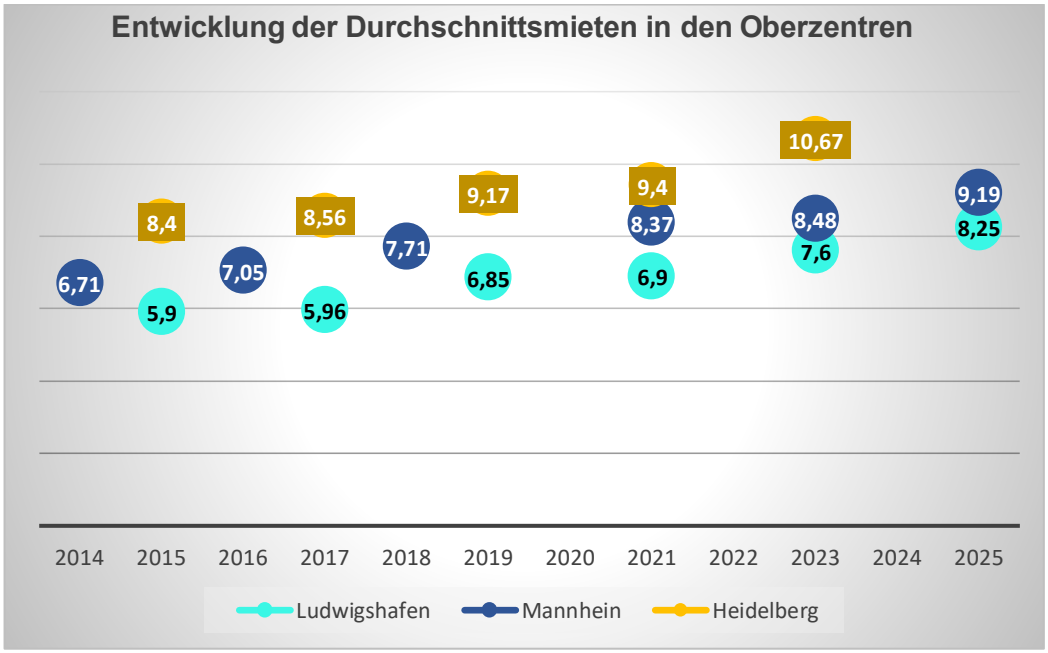
Zahlung des monatlichen Gesamtbetrages für die Wohnung an den Vermieter: Dieser Betrag entspricht der **Bruttomiete** einschl. Betriebskosten und Zuschlägen	947,64 €
In der Bruttomiete enthaltenen Nebenkosten: Pauschale Vorauszahlung von Betriebskosten Garagenmiete Anteil für Schönheitsreparaturen Zuschlag für eine vom Vermieter gestellte Möblierung	 - 120,00 € - 50,00 € - 15,00 € - 10,00 €
Summe der Nebenkosten:	- 195,00 €
Bruttomiete abzüglich der Nebenkosten: dieser Betrag entspricht der **Nettokaltmiete**	**752,64 €**

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

Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,25 € pro m² zeichnet Ludwigshafen sich unter den Oberzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar weiterhin durch ein vergleichsweise günstiges Preisniveau aus. In Mannheim wurden durchschnittlich 9,19 € pro m² verlangt.

Abbildung 2: Entwicklung der Mieten in den Oberzentren



Das entspricht einer Differenz von 94 Cent. An der Spitze liegt die Stadt Heidelberg. Im Jahr 2023, als der dortige Mietspiegel letztmalig aktualisiert wurde, ergab sich in diesem Fall eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 10,67 €. Damit wurde der Ludwigshafener Vergleichswert um 2,42 € 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 durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen den letzten Erhebungen in den Jahren 2021 und 2023 um 13,5 %.

Abbildung 3: Steigerungsraten der durchschnittlichen Mieten in den Oberzentren

Stadt/ Jahr	2015/ 2014	2017/ 2016	2019/ 2018	2021	2023	2025	Veränd. seit 2015/2014 in €	Veränd. seit 2015/2014 in %	durchschn. Veränd.[6] in €
Ludwigs-hafen	5,90	5,96	6,85	6,90	7,60	8,25	2,35	39,8%	0,47
Mannheim	6,71	7,05	7,71	8,37	8,48	9,19	2,48	37,0%	0,50
Heidelberg	8,40	8,56	9,17	9,40	10,67	--	2,27	27,0%	0,57

Legt man den Zeitraum seit dem Jahr 2014 bzw. 2015 zugrunde, ist für Ludwigshafen ein Anstieg um 2,35 € und damit um 39,8 % zu verzeichnen. In Mannheim erhöhten sich die Mieten im selben Zeitraum um 37,0 %. Zwischen zwei Mietspiegelausgaben errechnet sich für Ludwigshafen im Durchschnitt ein Anstieg um 47 Cent gegenüber durchschnittlich 50 Cent in Mannheim. In Heidelberg ergab sich bis zum dort zuletzt veröffentlichten Mietspiegel, d.h. bis zum Jahr 2023, sogar eine durchschnittliche Steigerung von 57 Cent pro Ausgabe.

[6] pro Mietspiegelausgabe

5 Dokumentation der Fortschreibung

Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex
Wie schon eingangs erwähnt, wurden die Durchschnittsmieten der einzelnen Tabellengruppen analog zum Verbraucherpreisindex gegenüber dem Mietspiegel 2023 um 8,61 % erhöht. Die Berechnung im Detail zeigt die folgende Übersicht:

Entwicklung des allgemeinen Verbraucherpreisindexes von Juli 2022 bis Juli 2024
Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de (Basis 2020=100)

Jahr / Monat		Gesamtindex (alle 12 Abteilungen)
2024	Jul	119,8
	Jun	119,4
	Mai	119,3
	Apr	119,2
	Mär	118,6
	Feb	118,1
	Jan	117,6
2023	Dez	117,4
	Nov	117,3
	Okt	117,8
	Sep	117,8
	Aug	117,5
	Jul	117,1
	Jun	116,8
	Mai	116,5
	Apr	116,6
	Mär	116,1
	Feb	115,2
	Jan	114,3
2022	Dez	113,2
	Nov	113,7
	Okt	113,5
	Sept	112,7
	Aug	110,7
	Jul	110,3

Berechnung der Veränderung des Preisindexes von Juli 2022 zu Juli 2024

(Index Jul. 2024 / Index Jul. 2022 * 100) - 100)
(119,8 / 110,3 * 100) - 100) = 8,61 %

ANHANG

Wohnflächenverordnung (gültig ab 1.1.2004)
WoFlV § 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.

WoFlV § 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. Zubehörräume, 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.

WoFlV § 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.

WoFlV § 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.

WoFlV § 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 WoFlV)

Balkone und Terrassen
Die Balkonflächen werden nach § 4 Nr. 4 WoFlV 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 beim Stadtarchiv Ludwigshafen oder in der Landesbibliothek in Speyer eingesehen werden – Ab 2022 stehen unsere Veröffentlichungen nur noch als Download kostenfrei unter:
http://www.ludwigshafen.de/verwaltung-politik/stadtverwaltung-rathaus/
verwaltung/1-16stadtentwicklung/veroeffentlichungen/informationen-zur-stadtentwicklung

---

Nr.	1/2014	Der PKW-Bestand in Ludwigshafen zwischen 1990 und 2012	5,00 €
Nr.	2/2014	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2014	5,00 €
Nr.	3/2014	100 Jahre Städtestatistik in Ludwigshafen am Rhein	7,00 €
Nr.	4/2014	Bürgerumfrage 2013	5,00 €
Nr.	5/2014	Kommunalwahlen 2014	kostenlos
Nr.	6/2014	Statistisches Jahrbuch 2014	10,00 €
Nr.	7/2014	Kindertagesstättenbericht 2013/14	5,00 €
Nr.	8/2014	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2013	5,00 €
Nr.	9/2014	Statistischer Jahresbericht 2013	5,00 €
Nr.	1/2015	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2015	5,00 €
Nr.	2/2015	Passantenaufkommen in der Ludwigshafener City 2014	5,00 €
Nr.	3/2015	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2014-	5,00 €
Nr.	4/2015	Kindertagesstättenbericht 2014/15	5,00 €
Nr.	5/2015	Abschlussdokumentation Innenstadtmanagement Ludwigshafen	5,00 €
Nr.	6/2015	Statistischer Jahresbericht 2014	5,00 €
Nr.	1/2016	Die Landtagswahl am 13. März 2016	kostenlos
Nr.	2/2016	Schulentwicklungsbericht 2015/16	5,00 €
Nr.	3/2016	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2015-	5,00 €
Nr.	4/2016	Kindertagesstättenbericht 2015/16	5,00 €
Nr.	5/2016	Statistischer Jahresbericht 2015	5,00 €
Nr.	1/2017	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2017	5,00 €
Nr.	2/2017	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2017	5,00 €
Nr.	3/2017	Nachhaltigkeitsbericht für Ludwigshafen am Rhein	5,00 €
Nr.	4/2017	Schulentwicklungsbericht 2016/17	5,00 €
Nr.	5/2017	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2016-	5,00 €
Nr.	6/2017	Kindertagesstättenbericht 2016/17	5,00 €
Nr.	7/2017	Statistischer Jahresbericht 2016	5,00 €
Nr.	8/2017	Strukturwandel und kommunale Finanzsituation	7,50 €
Nr.	9/2017	Die Bundestags- und OB-Wahl am 24. September 2017 und die Stichwahl der Oberbürgermeisterin /des Oberbürgermeisters am 15. Oktober 2017	kostenlos
Nr.	10/2017	Statistisches Jahrbuch 2017	10,00 €
Nr.	1/2018	Räumliche Gliederungen	5,00 €
Nr.	2/2018	Schulentwicklungsplan 2018 Mittelfristige Ausbauplanung 2022/23	5,00 €
Nr.	3/2018	Schulentwicklungsbericht 2017/18	5,00 €
Nr.	4/2018	Kulturbericht 2018	5,00 €
Nr.	5/2018	Kindertagesstättenbericht 2017/2018	5,00 €
Nr.	6/2018	Statistischer Jahresbericht 2017	5,00 €
Nr.	7/2018	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2017-	5,00 €
Nr.	8/2018	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2018	5,00 €
Nr.	9/2018	Wohnungssituation und Wohnungsbedarf	5,00 €

Veröffentlichungsverzeichnis
des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können beim Stadtarchiv Ludwigshafen oder in der Landesbibliothek in Speyer eingesehen werden – Ab 2022 stehen unsere Veröffentlichungen nur noch als Download kostenfrei unter:
http://www.ludwigshafen.de/verwaltung-politik/stadtverwaltung-rathaus/
verwaltung/1-16stadtentwicklung/veroeffentlichungen/informationen-zur-stadtentwicklung

---

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	
Nr.	2/2022	Statistischer Jahresbericht 2021	
Nr.	3/2022	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2022	
Nr.	1/2023	Bedarfsplan Kindertagesbetreuung 2023/2024 und Kindertagesstättenbericht 2021/2022	
Nr.	2/2023	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2023	6,00 €
Nr.	3/2023	Statistischer Jahresbericht 2022	
Nr.	4/2023	Statistisches Jahrbuch 2023	
Nr.	1/2024	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2024	
Nr.	2/2024	Bedarfsplan Kindertagesbetreuung 2024/2025 und Kindertagesstättenbericht 2022/2023	
Nr.	3/2024	Bevölkerung in Ludwigshafen 2023	
Nr.	1/2025	Kindertagesstättenbericht 2023/2024	
Nr.	2/2025	Wohnen in Ludwigshafen – aktuelle Situation und Wohnungsbedarf	
Nr.	3/2025	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2025	