TOP 3

Gremium	Termin	Status
Hauptausschuss	04.07.2022	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Information über die Erstellung des Mietspiegels 2023

Vorlage Nr.: 20225039

ANTRAG

Der Hauptausschuss nimmt den o.g. Bericht zur Kenntnis.

Informationsbericht

Sachstand

Zur Sitzung des Hauptausschusses vom 07.02.2022 wurde beantragt, die aktuell anstehende Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels an ein externes Büro zu vergeben. Details zu Ziel und Zweck des Mietspiegels sowie zu den gesetzlichen Grundlagen wurden in diesem Zusammenhang bereits ausgeführt. Nachdem der Hauptausschuss der Beauftragung des ausgewählten Büros zugestimmt hat, konnte das Institut für empirische Marktanalysen (EMA) in einer ersten Sitzung der Mietspiegelrunde am 07.04.2022 sein Konzept vorstellen. Die Resonanz war durchweg positiv. Kernstück des Verfahrens ist die Erhebung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter auf Basis einer Zufallsstichprobe, differenziert nach Wohnungsgröße, Baualtersklasse sowie weiteren Merkmalen, die einen Zu- oder Abschlag begründen können. Die Verwaltung möchte nun über den Start der Befragung am 04.07.2022 informieren.

Stichprobe

Es ist eine Stichprobe im Umfang von 14.000 Wohnungen vorgesehen. Diese Größenordnung hat sich bei früheren Befragungen als erforderlich erwiesen, um zu repräsentativen Fallzahlen zu gelangen. Hierzu ist ein Rücklauf von rund 1.200 verwertbaren Fragebögen erforderlich. Aufgrund der vom Gesetzgeber neu eingeführten Teilnahmepflicht ist im Vergleich zu früheren Erhebungen mit einem höheren Rücklauf zu rechnen. Pro Stadtteil ist eine feste Zahl von 1.000 Fragebögen geplant. Andernfalls wäre bei kleineren Stadtteilen kein repräsentativer Rücklauf gewährleistet. Die Grundlage für die Stichprobe bildet das Ludwigshafener Melderegister. Dabei werden nur erwachsene Einwohner*innen bis zu einem Alter von 79 Jahren berücksichtigt, die in Ludwigshafen ihren Hauptwohnsitz haben. Zur Eingrenzung der mietspiegelrelevanten Wohnungen sind dabei einige weitere Schritte nötig. Ausgeklammert werden, den gesetzlichen Vorgaben gemäß, Wohnungen, bei denen die Miete seit mindestens sechs Jahren nicht mehr verändert wurde bzw. der Neubezug entsprechend lange zurückliegt. Ebenso müssen z.B. selbst genutztes Wohneigentum, Wohnheime, mietfrei überlassene Wohnungen oder einer Preisbindung unterliegende Wohnungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden große Wohngesellschaften herausgefiltert, die gesondert als Vermieter befragt werden.

Form der Befragung

Vorzugsweise sollen die Fragen online beantwortet werden. Zusammen mit dem Anschreiben versendet das EMA-Institut deshalb an die ausgewählten Personen den Zugangscode zu einem online-Fragebogen. Um denjenigen, die über keinen Internetzugang verfügen oder die eine online-Befragung aus sonstigen Gründen ablehnen, dennoch eine Teilnahme zu ermöglichen, erhalten alle zusätzlich einen Erhebungsbogen in Papierform mit Rückantwortkuvert (Gebühr bezahlt Empfänger). Die Rücklaufkontrolle erfolgt bei den online-Teilnehmer*innen über den nur einmalig verwendbaren Zugangscode. Bei der Papierform muss eine im Anschreiben genannte Identifikationsnummer auf den Fragebogen übertragen

werden.

Erhebungsbogen

Der Erhebungsbogen umfasst 35 Fragen bzw. Fragenkomplexe. Vorangestellte Filterfragen sollen die Identifikation von nicht in den Geltungsbereich des Mietspiegels fallende Wohnungen ermöglichen, die bei der vorangegangenen Bearbeitung der Stichprobe durch das Raster gefallen sind. Die weiteren Fragenkomplexe gliedern sich in

- Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis (Angaben zu den Betriebskosten werden gegebenenfalls benötigt, um die Nettokaltmiete errechnen zu können und sind zudem für das Jobcenter erforderlich),
- Art und Alter des Gebäudes/der Wohnung,
- Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung,
- nachträgliche Verbesserungen der Wohnungsqualität und energetische Zustände,
- Lage der Wohnung und des Gebäudes.

Ablauf der Erhebung

Zeitlich ist folgender Ablauf geplant:

- Erhebungsphase bis Ende Juli bzw. August bei institutionellen Vermieter*innen,
- Auswertungsphase bis Oktober,
- Abstimmungsphase in der Mietspiegelrunde, in der das Amtsgericht, die GAG, BASF Wohnen und Bauen, Haus & Grund, der Mieterverein, die Bereiche Stadtentwicklung sowie Soziales und Wohnen der Stadtverwaltung und der Gutachterausschuss vertreten sind, bis Dezember,
- Erstellung des Berichts und Dokumentation bis Februar 2023,
- Erscheinungsdatum und Gültigkeit ab 1. März 2023.

Datenschutz

Das EMA-Institut hat mit der Abgabe des Angebots eine umfassende Datenschutzerklärung unterzeichnet sowie die entsprechenden technischen und organisatorischen Maßnahmen eingehend dargestellt. Dazu gehören

- Maßnahmen zur Verhinderung des Zutritts unbefugter Personen zum Datenverarbeitungsequipment,
- Datenzugriffskontrolle,
- Nutzerkontrolle,
- Übertragungskontrolle,
- Eingabekontrolle,
- Organisationskontrolle,
- Instruktionskontrolle,
- Kontrolle der Datentrennung (insbesondere Trennung personenbezogener Daten von den übrigen, mit dem Erhebungsbogen erfassten Daten).