
Anfrage des Stadtratmitgliedes Elke Bauer; Mietspiegel 2012 und 2010

KSD 20134914

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Frage 1)

Der Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen ist ein gültiger Mietspiegel nach §§558 ff BGB.

Nach § 558d Abs.1 ist ein „qualifizierter Mietspiegel ... ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde **oder** von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.“

Die angewandten **wissenschaftlichen Grundsätze** bei der Mietspiegelerstellung sind in erster Linie „Primärdatenerhebung“, „Repräsentativität“, „Fallzahlen“, „Aktualität“ und gültige „Methodik“.

- **Primärdatenerhebung:** Die Stichprobe aus dem Ludwigshafener Mietwohnungsbestand wird für jede Mietspiegelerstellung neu gezogen. Die Erhebung dient nur dem Zweck der Mietspiegelerstellung. Sachfremde Daten werden nicht erhoben und beeinflussen somit nicht das Antwortverhalten.
- **Repräsentativität:** Die Stichprobe für den Mietspiegel ist eine Zufallsstichprobe und wird aus dem gesamten Mietwohnungsbestand gezogen. Jede Wohnung hat die gleiche Chance für die Erhebung ausgewählt zu werden.
- **Mindestfallzahlen:** Für die einzelnen Tabellenfelder wurden mindestens 12 Fälle zugrunde gelegt. Dies wurde bis auf das Tabellenfeld „Kleinwohnungen unter 40 qm, 1972 und später“ auch erreicht. Im Mietspiegel wird auch darauf hingewiesen (siehe auch Antwort zu Frage 3).
- **Aktualität:** Der Mietspiegel wird alle 2 Jahre nach §558d Abs. 2 BGB den Marktverhältnissen angepasst. Die Daten des Mietspiegels 2010 beruhen auf einer Neuerhebung im Ludwigshafener Mietwohnungsbestand, durchgeführt im Mai bis Juni 2010. Die Anpassung an die Marktentwicklung 2012 erfolgte mittels Fortschreibung durch den Lebenshaltungsindex.
- **Methodik:** Beim Ludwigshafener Mietspiegel handelt es sich um einen Tabellenmietspiegel. Der Tabellenentwurf und das Bewertungsverfahren wurden in der **Mietspiegelmrunde** entwickelt, abgestimmt und zuletzt 1995 angepasst.

Anerkennung des Mietspiegels

Die Anerkennung des Mietspiegels 2010 bzw. 2012 erfolgte jeweils durch die **Mietspiegelmrunde** am 3.11.2010 bzw. am 9.11.2012.

In der **Mietspiegelrunde** vertreten sind die Interessenvertretung der Mieter „Mieterverein für Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer“, die der Hauseigentümer „Haus- und Grund Ludwigshafen“, die beiden großen Wohnungsbaugesellschaften GAG und Luwoge, das Amtsgericht und die Stadtverwaltung. Auch das erfüllt die Anforderungen des o.g. § 558d BGB.

Zu Frage 2)

Die Angaben im Anhang (insbes. S. 31) dienen lediglich der Erläuterung und der weitergehenden Information und die angegebenen Werte können variieren.

Die schematische Darstellung der Mietspiegelerhebung dient zur Veranschaulichung der Kalkulation der Stichprobenhöhe und die genannten Zahlen sind **kein Kriterium für die Gültigkeit** des Mietspiegels. Die dargestellten Zahlen sind ein grober Anhalt und in 500er Schritten gerundet.

Zu Frage 3)

Der Leitfaden „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ stellt keine gesetzliche Vorgabe dar, sondern wird in Ludwigshafen bei der Mietspiegelerstellung - wie in anderen Städten auch - als Orientierungsgrundlage verwendet, die an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wird.

So werden in Ludwigshafen - wie z.B. auch in Mannheim - 12 Fälle je Tabellenfeld als ausreichend angesehen, um Mittelwert und Bandbreite repräsentativ angeben zu können. Die Fallzahlen wurden im Mietspiegel bis auf eine Ausnahme erreicht (s.o.: Mindestfallzahlen). Somit ist davon auszugehen, dass diese Werte ein getreues Abbild des Wohnungsmarktes in Ludwigshafen widerspiegeln. Dies ist auch durch die **Mietspiegelrunde** (s.o.) so anerkannt.