

25.07.2019

Neuer Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen erscheint am 1. August

Vom 1. August 2019 an gilt für Ludwigshafen ein neuer Mietspiegel. Er ist ab diesem Tag zunächst als Download auf www.ludwigshafen.de erhältlich. Voraussichtlich ab Mitte August 2019 kann er dann auch als gedrucktes Exemplar zum Preis von fünf Euro beim Bürgerservice im Rathaus erworben werden. Außerdem kann man die Broschüre beim Bereich Stadtentwicklung, Telefon 0621 504-3012, als Postversand für sieben Euro anfordern.

Der Mietspiegel wurde unter Federführung des Bereichs Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Ludwigshafen in Abstimmung mit den Vertreterinnen und Vertretern von Mieterverein, Haus & Grund, GAG, BASF Wohnen + Bauen GmbH, dem Amtsgericht und dem Bereich Soziales und Wohnen erstellt. Diese sogenannte Mietspiegelrunde hat den Mietspiegel anerkannt. Damit ist bereits eine von zwei Bedingungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

Die zweite Bedingung lautet, dass die Vergleichsmieten mit Hilfe anerkannter wissenschaftlicher Methoden ermittelt werden müssen. Auch das trifft für den Ludwigshafener Mietspiegel zu. Er beruht auf der postalischen Befragung einer repräsentativen Stichprobe aus Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern. Hierbei wurde darauf geachtet, dass zum Beispiel alle Baualterklassen und Eigentümergruppen oder auch die verschiedenen Stadtteile ähnlich stark vertreten waren wie im gesamten Wohnungsbestand. Die Befragung fand im Sommer 2018 statt.

Der Bereich Stadtentwicklung hat dazu rund 14.000 Ludwigshafener Haushalte angeschrieben. Unterschiedliche Rücklaufquoten was die verschiedenen Baualter und Ortsteile betrifft haben die Mitarbeitenden des Bereichs Stadtentwicklung anschließend durch Hochrechnungsfaktoren ausgeglichen.

Wie schon bei früheren Mietspiegeln richtet sich die ortsübliche Vergleichsmiete hauptsächlich nach der Wohnungsgröße und dem Baualter. In der Kombination aus beiden Merkmalen lässt sich in der Mietspiegeltabelle die Preisspanne finden, in die zwei Drittel aller vergleichbaren Wohnungen fallen. Durch diese Zwei-Drittel-Regel ist gewährleistet, dass Ausreißer den Wert nicht beeinflussen. Wo genau innerhalb dieser Bandbreite der korrekte Wert für eine bestimmte Wohnung liegt, hängt von weiteren Merkmalen ab. Dazu gehören energiesparende Maßnahmen wie beispielsweise Dämmungen, die an der Wohnung vorgenommen wurden, die Wohnungs- und die Badausstattung, Gebäudemerkmale, etwa ein Fahrstuhl in Häusern mit wenigen Stockwerken, sowie bestimmte Lagekriterien, wie beispielsweise die Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs. Wie schon beim Mietspiegel 2015 wurde der Einfluss dieser Merkmale rechnerisch ermittelt. So können für positive Merkmale Plus- und für Mängel Minuspunkte vergeben werden, die dann zu Zu- oder Abschlägen führen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt betont Sozialdezernentin Beate Steeg den Wert des Mietspiegels: "Gerade in Zeiten rasch steigender Mieten, wie wir sie inzwischen auch in Ludwigshafen spüren, gibt der Mietspiegel Investoren, Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern eine Orientierung.

Klare Kriterien, die sich auf handfeste Merkmale stützen, helfen Gerichtsverfahren zur Miethöhe zu vermeiden. Mieterinnen und Mieter werden vor überhöhten Forderungen geschützt. Vermieterinnen und Vermieter können den zu erzielenden Mietpreis besser einschätzen."

In Ludwigshafen gilt der Mietspiegel für etwa 54.000 frei finanzierte Mietwohnungen. Er ist nicht anwendbar für Wohnungen, die noch der Mietpreisbindung gemäß Wohnraumförderungsgesetz Abschnitt 3 unterliegen (Sozialwohnungen) oder auf Grund von besonderen Bedingungen (beispielsweise Dienstwohnung, untervermietete Wohnung, möbliert vermietet) nicht einbezogen sind. Der Mietspiegel differenziert zwischen sieben verschiedenen frei finanzierten Wohnungstypen, die in den nachfolgenden Tabellen dargestellt sind.

Weitere Auskünfte zum Thema Mietspiegel erteilt auch der Bereich Soziales und Wohnen unter Telefon 0621 504-2993.