

28.06.2022

## **Neuer Mietspiegel wird erstellt: Befragung startet am 4. Juli**

Der aktuelle Mietspiegel verliert im kommenden Jahr seine Gültigkeit. Für die neue Ausgabe ist deshalb, wie alle vier Jahre, wieder eine Erhebung der Mieten erforderlich. Die Befragung hierzu startet am 4. Juli.

Mit dem Mietspiegelreformgesetz hat sich seit der letzten Befragung einiges geändert. Zu den wichtigsten Punkten gehört, dass Mieter\*innen und Vermieter\*innen nun verpflichtet sind, Auskunft zu geben. Eine weitere Neuerung ist, dass die Stadt Ludwigshafen die Befragungen dieses Mal nicht selbst durchführt und die Daten nicht selbst erhebt. Hierfür wurde das Institut für empirische Marktanalysen (EMA), beauftragt. Im Zuge einer Ausschreibung wurde damit ein Unternehmen gewonnen, das auf langjährige Erfahrungen bei der Mietspiegelerstellung zurückblicken kann. Erstmals besteht nun auch für die Mietenerhebung die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen. Der Link ist auf dem Bogen aufgedruckt. Es wird jedoch auch weiterhin die Papierform angeboten.

Ansonsten entspricht das Verfahren weitgehend dem bekannten Ablauf. In einer repräsentativen Stichprobe schreibt das EMA etwa 14.000 Ludwigshafener Haushalte an, über die im Juli dieses Jahres zu zahlende Miete und Nebenkosten Auskunft zu geben. Eigentümer\*innen von eigengenutzten Wohnungen werden bei der Ziehung der Stichprobe ausgespart. Ebenfalls werden Sozialwohnungen nicht berücksichtigt, da der Mietspiegel nur für den frei finanzierten Wohnungsbau gilt. Befragt werden, wie in der Vergangenheit Mieter\*innen sowie Vermieter\*innen in Ludwigshafen.

Der Mietspiegel dient als Entscheidungshilfe und Kalkulationsgrundlage für Investitionen im kommunalen und privaten Wohnungsbau. Mietstreitigkeiten können durch einen Blick in den Mietspiegel schneller beigelegt werden. Der Ludwigshafener Mietspiegel wird seit vielen Jahren von den Interessenvereinigungen von Mietenden und Eigentümer\*innen unterstützt und förmlich anerkannt. Darüber hinaus sind an der Erstellung des Mietspiegels das Amtsgericht, die großen Ludwigshafener Wohnungsbauunternehmen "BASF Wohnen und Bauen" und "GAG", von Seiten der Verwaltung die Bereiche "Soziales und Wohnen" und "Stadtentwicklung" sowie die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung (dieser erhält die Kopien sämtlicher Immobilienkaufverträge und verfügt damit über einen umfassenden Überblick über das Marktgeschehen) beteiligt.

Die Bedeutung der Erhebung stellt auch Sozialdezernentin Beate Steeg in ihrem Anschreiben an die zufällig ausgewählten Haushalte besonders heraus, erspart der Mietspiegel doch oftmals den Gang zum Gericht und ist Orientierungshilfe bei der Suche oder Vermietung einer Wohnung. "Gerade bei der steigenden Belastung durch Mieten und Energiekosten ist es wichtig festzustellen, wie sich die Kosten auf den einzelnen Teilmärkten, für kleine und große, neue und alte, einfache und komfortable Wohnungen entwickelt haben. Der Mietspiegel hat aber auch Bedeutung über Ludwigshafen hinaus. Obwohl die ermittelten Mieten grundsätzlich nur für das Ludwigshafener Gebiet Gültigkeit besitzen, wird der Ludwigshafener Mietspiegel darüber hinaus in umliegenden Gemeinden wie Limburgerhof und Altrip angewendet; die auch nach dem Mietspiegelreformgesetz nicht zu einer eigenen Erhebung verpflichtet sind", unterstreicht Steeg den Stellenwert.

Ende 2021 gab es in Ludwigshafen rund 58.000 Mietwohnungen, darunter noch circa 4.500 der Zweckbindung unterliegenden Sozialwohnungen. Für die rund 53.500 frei finanzierten Mietwohnungen gibt der Mietspiegel Auskunft über die Höhe der Miete, die üblicherweise in

Ludwigshafen für Wohnungen gleicher Art und Ausstattung gezahlt wird. Bei den im Ludwigshafener Mietspiegel aufgeführten ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um sogenannte "Nettokaltmieten", also die Mieten, die man für einen Quadratmeter Wohnraum ohne jegliche Nebenkosten zahlen muss.

Der Fragebogen umfasst insgesamt 35 Fragen beziehungsweise Fragenkomplexe, die dazu dienen, die exakte Miete für einen bestimmten Wohnungstyp zu ermitteln, sowie eine Aussage über die in Ludwigshafen übliche Wohnungsausstattung treffen zu können. Neben der im Juli gezahlten Miete und den Nebenkosten sowie einigen allgemeinen Angaben zum Gebäude werden bestimmte Merkmale zur Ausstattung und energetischen Beschaffenheit der Wohnung sowie zur Lage abgefragt. Einige Angaben, wie etwa die Entfernung zu Haltestellen und Geschäften, können aus bereits vorhandenen Daten von der Stadtverwaltung Ludwigshafen beigesteuert werden. Auf diese Weise will man herausfinden, inwieweit ein Zusammenhang zur Miethöhe besteht.

"Auch wenn der Fragebogen auf den ersten Blick sehr umfangreich erscheint, möchten wir die angeschriebenen Mieter\*innen und Vermieter\*innen dennoch dringlich bitten, sich die Zeit zu nehmen, und die Fragen zu beantworten", sagt Beate Steeg. Sollten Probleme beim Ausfüllen auftauchen, sind die Mitarbeiter\*innen des EMA-Instituts behilflich. Die persönlichen Ansprechpersonen sind jeweils rechts oben im Anschreiben und Fragebogen genannt.

Angst vor Missbrauch der Angaben braucht niemand zu haben. Auf die Einhaltung des Datenschutzes wird streng geachtet. Das Verfahren zur Mietenerhebung ist seit 1993 bei der Stadtverwaltung gängige Praxis und ist mit dem Datenschutzbeauftragten abgestimmt. Auch das durchführende Institut hat umfangreiche organisatorische und technische Regelungen getroffen, um den erforderlichen Schutz der Daten zu gewährleisten.

Wie schon erwähnt ist die Teilnahme an der Erhebung Pflicht. Der ausgefüllte Fragebogen, der an das EMA-Institut zurückgeschickt werden soll, enthält weder Namen noch Anschrift, sondern nur eine Nummer, die aus dem Anschreiben zu übertragen ist. Die Auswertung bleibt somit anonym.

Der Mietspiegel kann nach Veröffentlichung im Jahr 2023 als kostenloses PDF-Dokument von der Webseite der Stadt Ludwigshafen unter [www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de) heruntergeladen werden. Zudem wird er beim Bürgerservice für sechs Euro erhältlich sein.