

01.08.2023

Neuer Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen tritt in Kraft – Online-Rechner verfügbar

Der neue Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen tritt ab dem heutigen Dienstag, 1. August 2023, in Kraft. Er kann sich auf Angaben zu über 3.000 Wohnungen stützen, die im vergangenen Jahr erhoben wurden. Die Befragung und die anschließende Auswertung wurden vom EMA-Institut für empirische Analysen im Auftrag der Stadt Ludwigshafen unter Anwendung wissenschaftlicher Methoden durchgeführt. Zusammen mit der Zustimmung des Mietervereins sowie des Vereins Haus & Grund sind damit die maßgeblichen Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt. Der Mietspiegel steht als Download auf der Internetseite der Stadt Ludwigshafen unter www.ludwigshafen.de/mietspiegel zur Verfügung.

Der Ludwigshafener Mietspiegel gibt Auskunft über die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete bei frei vermieteten Wohnungen. Geht es um eine Mietanpassung, sind diese Werte verbindlich. Bei Neuvermietungen ist die Höhe im Prinzip frei verhandelbar. Da in Ludwigshafen jedoch die Mietpreisbremse greift, dürfen die Vorgaben des Mietspiegels in diesem Fall um höchstens zehn Prozent überschritten werden.

Im Unterschied zu dem bisherigen Verfahren beruht der aktuelle Mietspiegel ausschließlich auf statistisch abgesicherten Berechnungen nach der sogenannten Regressionsmethode. In der Anwendung macht sich das vor allem bei den Zu- und Abschlägen, etwa für eine besondere Ausstattung der Wohnung, bemerkbar. Sie werden nicht mehr in Cent angegeben, sondern in Form von Prozentwerten.

Eine Neuerung findet sich zudem im Zusammenhang mit der Wohnlage, die bekanntlich einen starken Einfluss auf die Miethöhe hat. Entfernungen zu Schulen und Kindergärten, Geschäften, Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs und ähnliches müssen jetzt nicht mehr selbst geschätzt werden, sondern sie wurden vorab durch die Stadtverwaltung anhand von Geodaten ermittelt. Die Summe aus den Zu- und Abschlägen für die verschiedenen Lagekriterien liegt für jede Adresse vor.

Das ist besonders bei dem nun ebenfalls erstmals angebotenen Online-Rechner sehr praktisch. Mit der Eingabe von Straße und Hausnummer wird der betreffende Wert automatisch übertragen. Daneben wird ein entsprechendes Verzeichnis auf der Internetseite der Stadt Ludwigshafen (unter www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/informationen-zur-stadtentwicklung) zur Verfügung gestellt. Der Online-Rechner ist ebenfalls abrufbar unter www.ludwigshafen.de/mietspiegel. Für Personen ohne Internetzugang sind aber auch weiterhin gedruckte Exemplare zum Kostenbeitrag von sechs Euro beim Bereich Stadtentwicklung sowie beim Bürgerservice erhältlich.

Bei einer durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete von aktuell 7,60 Euro pro Quadratmeter wohnt man in Ludwigshafen im regionalen Vergleich relativ günstig. In der Nachbarstadt Mannheim müssen 8,48 Euro aufgewandt werden. Seit der letzten Erhebung im Jahr 2019 ist die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Ludwigshafen um 0,75 Euro oder 10,9 Prozent gestiegen. "Wie in vielen Ballungsgebieten bundesweit reicht der Kreis der Haushalte, die sich bei den Mietkosten an der Belastungsgrenze sehen, mittlerweile bis in die Mittelschichten hinein. Nicht umsonst wurde Ludwigshafen von der Landesregierung als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft", kommentiert die Dezernentin für Soziales und Integration, Beate Steeg, die aktuelle Entwicklung. "Umso wichtiger ist es, dass

der Mietspiegel Klarheit über die zulässige Miethöhe schafft. Bei Unstimmigkeiten finden die Vertragsparteien hier in den meisten Fällen eine gute Basis für eine Einigung und ersparen sich damit den Weg zum Gericht."