
Anfrage des Stadtratsmitgliedes Elke Bauer vom 24.06.2013; Mietspiegel 2012

KSD 20135426

Stellungnahme der Verwaltung

Frage 1:

Wie bereits in unserer Antwort zu Ihrer Anfrage im Stadtrat am 04.03.2013 dargelegt, dient die erwähnte schematische Darstellung auf S. 31 lediglich der Veranschaulichung des Ablaufes der Stichprobe; die darin erwähnten Zahlen und Größenordnungen sind beispielhaft zu sehen und sind kein Kriterium für die Gültigkeit des Mietspiegels bzw. der zugrundeliegenden Stichprobe. Hierzu gibt es auch keine rechtliche Bindung (s. auch Antworten zu 2 und 3).

Wie Ihre Anfrage zeigt, führen die zahlenmäßigen Hinweise in der schematischen Darstellung allerdings zu Missverständnissen, da unsere konkrete Stichprobe (aus guten Gründen) von den in der Darstellung erwähnten Zahlen abweichen. Da dies – wie bereits mehrfach erwähnt – aber keine Auswirkung auf die Gültigkeit hat – werden wir zukünftig diese Darstellung in der vorliegenden Form auch nicht mehr verwenden.

Im Mietspiegel 2010 wurde die Darstellung bereits aus redaktionellen Gründen weggelassen; wie oben dargestellt werden wir auch in den künftigen Mietspiegeln auf diese Darstellung verzichten, um Missverständnissen vorzubeugen.

Frage 2:

Die genannte Zahl 1000 beruht auf der Annahme dass im Mietspiegel theoretisch ca. 30 Tabellenfelder mit jeweils 30 Datensätzen gefüllt werden könnten, sofern diese Daten im Ludwigshafener Wohnungsbestand überhaupt vorkommen und erhoben werden können.

Der vorhandene Ludwigshafener Mietwohnungsbestand bietet allerdings nicht die Masse an Daten, um 30 Tabellenfelder statistisch sinnvoll füllen zu können. Deshalb sind im Ludwigshafener Mietspiegel nur 10 Tabellenfelder dargestellt, d.h. es werden ca. 300 Datensätze benötigt, um diese Felder zu füllen.

Auch der hier genannte Wert (30 Fälle je Tabellenfeld) sind Richtwerte aus der Umfrageforschung, eine Rechtsgrundlage oder gesetzliche Bestimmung gibt es nicht.

Die Stadt Ludwigshafen orientiert sich bei der Mietspiegelerstellung an dem Leitfaden „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“. Dieser ist aber auch keine gesetzliche Vorgabe, sondern dient als Grundlage, die an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen ist.

In Ludwigshafen werden, wie z.B. auch in Mannheim, mindestens 12 Fälle je Tabellenfeld als ausreichend angesehen, um Mittelwert und Bandbreite repräsentativ angeben zu können. Dies wurde bis auf das Tabellenfeld „Kleinwohnungen unter 40 qm, 1972 und später“ auch

erreicht. Im Mietspiegel wird daher auch gesondert darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben in diesem Tabellenfeld um einen Orientierungswert handelt (s. Fußnote auf S. 22).

Frage 3:

Wie in der Antwort zu 2 dargelegt, sind die vorhandenen 756 verwertbaren Fragebogen für die in Ludwigshafen ausgewiesenen 10 Tabellenfelder mehr als ausreichend; auf die Ausnahme (mit entsprechendem Hinweis) wurde in der Antwort zu 2 eingegangen. Die genannte Zahl 1000 ist, wie in den Antworten zu 1 und 2 dargelegt, keine Verpflichtung mit Rechtsbindung. Somit kann auch nicht davon gesprochen werden, dass beim aktuellen Mietspiegel bestimmte Rechtsbindungen hier nicht eingehalten worden wären.

Die Anerkennung durch die Mietspiegelrunde erfolgt auf Grund der abgestimmten, angewandten Methodik und der Einbeziehung bei allen Schritten der Mietspiegelerstellung und war – wie dargelegt – auch aus unserer Sicht sachgerecht.