

An die

Kommunale Statistikstelle
Herrn Schneider
Schlossberg 15-17
75175 Pforzheim

Fraktion WiP / LE / Die Linke
Neues Rathaus Raum N136
Marktplatz 1
75175 Pforzheim

Telefon: 07231/ 39 4012
Mail: wip.le.linke@stadt-pforzheim.de

Pforzheim, 22. Juni 2016

Anfrage zum Pforzheimer Mietspiegel

Sehr geehrter Herr Schneider,

nachdem wir uns mit den Inhalten des aktuell gültigen Pforzheimer Mietspiegels auseinandergesetzt haben, möchten wir Sie um die Beantwortung folgender Fragen bitten:

1. Auf Seite 6 des Mietspiegels werden 28.810 Mietwohnungen als relevante Grundgesamtheit genannt. Die Stichprobe bezieht sich allerdings auf 57.002 Datensätze von Personen, die als Haushaltsvorstände im Einwohnermelderegister geführt werden. Wie kann es sein, dass annähernd doppelt so viele Haushaltsvorstände existieren wie für den Mietspiegel relevante Mietwohnungen?
2. Die Bruttostichprobe von 12.500 Befragten wurde nach regionaler Gewichtung in die Stadtteile selektiert um die Repräsentativität des Ergebnisses sicher zu stellen. Der Rücklauf von nur 1424 auswertbaren Fragebögen (Nettostichprobe) liegt mit 11,4% auf einem sehr niedrigen Niveau und es wird nirgends erwähnt, in welchem Verhältnis sich die Nettostichprobe über die Stadtteile verteilt und ob hier eine repräsentative Verteilung vorliegt. (Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung – Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln S.25: „Um den Ansprüchen der Repräsentativität zu genügen, dürfen die Abweichungen zwischen Bruttostichprobe und Nettostichprobe nicht zu groß sein“ Beispiele verhalten sich 1 zu 3-4) Können Sie hierzu eine Aussage machen?
3. Ist unser Eindruck richtig, wenn wir davon ausgehen, dass die Einordnung in Wohnlagen nach subjektivem Empfinden der Befragten erfolgt aufgrund des Fehlens von Lagekarten?
4. Da die Daten aus dem Einwohnermelderegister stammen, müsste es doch möglich sein, die Wohnlagen nach objektiven Kriterien zu erfassen. Kann dies für den dieses Jahr fälligen, neuen Mietspiegel getan werden? Im Hinblick auf die Ermittlung der Referenzmiete für die KdU im Schlüssigen Konzept des Jobcenter (Vorlage P2123 / P2123-1) halten wir dies für unverzichtbar.

5. Der aktuelle Mietspiegel weist in der tabellarischen Darstellung zusammengefasste Kategorien auf, so dass nicht ersichtlich ist, wie viele Wohnungen in die einzelnen Kategorien (Wohnungsgröße/Wohnungsausstattung/Wohnlage) entfallen. Können Sie uns eine Darstellung liefern, die die einzelnen Tabellenfelder mit der entsprechenden Anzahl der Mietwohnungen aufweist? Wir verweisen in dieser Angelegenheit auf die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-,Stadt-und Raumforschung (BBSR), in denen es auf Seite 26 zur Erstellung von Tabellenmietspiegeln heißt: „Mindestanforderung von 30 Fällen bzw. Mietwohnungen je Mietspiegelfeld..“ [...] „Es kann bei der Erstellung von Tabellenmietspiegeln vorkommen, dass die Besetzung einzelner Tabellenfelder nicht ausreicht, um bestimmte Teilmärkte repräsentativ abzubilden. Allerdings ist durch eine deutlich sichtbare Kennzeichnung unter Angabe der Fallzahl darauf hinzuweisen, dass diese Tabellenfelder nicht die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels erfüllen. Die mit dem qualifizierten Mietspiegel verbundenen Rechtsfolgen treten für Wohnungen, die in diese Tabellenfelder einzuordnen sind, also nicht ein.“
6. Gerade aufgrund der Tatsache, dass es in manchen Wohnungs-Kategorien sehr wenige Fallzahlen gibt, stellen wir die Frage, ob es nicht sinnvoll ist, künftig eine Mietpreisspanne darzustellen und dann die extremen Ausreißer nach unten und oben herauszufiltern, um einer Verzerrung entgegenzuwirken. Auch hierzu verweisen wir auf die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des BBSR Seite 4 und 5. Wie beurteilen Sie das?

Mit freundlichen Grüßen,

Christof Weisenbacher

Joachim Bott

Peter Pfeiffelmann

Wolfgang Schulz

Claus Spohn

*Stadträte der Fraktion Wir in Pforzheim / Liste
Eltern / Die Linke*