

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2015

für die Stadt Pforzheim

Auftraggeber: Fraktion WiP / LE Die Linke, Pforzheim

Ansprechpartner:

Petra Heising, Lukas Weiden

Projektnummer:
2016098

Datum:
30. September 2016

Büro:
Bonn

GRUNDSICHERUNGSRELEVANTER MIETSPIEGEL(EMPIRICA).....	2
1. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2015 für die Stadt Pforzheim	2
2. Datengrundlage und Methodik	3
2.1 Miethöhen verfügbarer Wohnungen.....	3
2.2 Grafischen Darstellung (Beispielstadt)	5
2.3 Kartografische Darstellung (Deutschland)	6
3. Aussagegehalt	7
4. Kontakt	8

GRUNDSICHERUNGSRELEVANTER MIETSPIEGEL(EMPIRICA)

1. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2015 für die Stadt Pforzheim

Abbildung 1: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2015 für die Stadt Pforzheim*

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel 2015		Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)																			
		45 qm große Mietwohnungen**				60 qm große Mietwohnungen**				75 qm große Mietwohnungen**				90 qm große Mietwohnungen**				105 qm große Mietwohnungen**			
		angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit 1 Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen			
Kreis-schlüssel	Stadt- (KS) bzw. Landkreis (LK)	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
8231	Pforzheim (SK)	280	290	300	330	350	370	380	410	440	450	460	490	510	530	550	580	600	600	630	680

* Nettokaltmiete bei Neuvermietung (Euro/Monat) für verfügbare Mietwohnobjekte im unteren Wohnungsmarktsegment öffentlich inserierter Wohnungen. ** Wohnungsgrößenklassen +/- 10 qm, inkl. Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Fallzahl: In die vorliegende Auswertung für die Stadt Pforzheim sind nach Dopplerbereinigung 1.539 Mietwohnungsangebote eingeflossen.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

Copyright:

Die Daten des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma/Institution. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte - ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch - bedürfen der Zustimmung der empirica ag und erfordern zwingend die Quellenangabe "Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)".

empirica

2. Datengrundlage und Methodik

2.1 Miethöhen verfügbarer Wohnungen

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) nennt die Miethöhen im unteren Wohnungsmarktsegment für verschiedene Wohnungsgrößen standardisiert für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Ausgewertet werden die aktuellen lokalen Nettomonatskaltmieten verfügbarer, öffentlich inserierter Mietwohnungen eines Kalenderjahres gemäß der empirica-Preisdatenbank (s.u.). Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) wertet bewusst für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland die gleiche Datenbasis nach dem gleichen Muster aus (gleiche Wohnungsgrößenklassen, gleiche Abgrenzung unteres Wohnungsmarktsegment usw.). Denn sein Ziel ist es, die regionalen Unterschiede im Mietniveau des unteren Wohnungsmarktsegments darzustellen, und nicht etwa die Unterschiede, die durch unterschiedliche Auswertungsmethoden zustande kommen.

- **Grafische Darstellung:** Für fünf Wohnungsgrößenklassen wird jeweils das gesamte Mietspektrum (von der billigsten bis zur teuersten Wohnung) der Höhe nach sortiert grafisch abgebildet (Abbildung 2 und Abbildung 3). Es handelt sich also um eine einfache deskriptive Darstellung des Mietspektrums verfügbarer, öffentlich inserierter Wohnungen in einem Landkreis bzw. einer kreisfreien Stadt.
- **Tabellarische Darstellung:** Eine Übersicht über die Eckwerte im unteren Wohnungsmarktsegment zeigt der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) in seiner tabellarischen Form (Abbildung 1): Er benennt die ermittelten Mietobergrenzen des unteren Fünftel (20%-Linie), des unteren Viertels (25%-Linie) und des unteren Drittels (33%-Linie) aller angebotenen Wohnungen dieser Größe. Im Hinblick auf den gesamten Wohnungsmarkt werden zudem die Median-Mieten (50%-Linie) für jede Wohnungsgrößenklasse angezeigt. Sie entsprechen den Mieten für die jeweils „mittlere“ Wohnung einer Wohnungsgrößenklasse.
- **Kartografische Darstellung:** Eine Deutschlandkarte der im Rahmen des Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) ermittelten Mieten zeigt, dass die Ergebnisse deutschlandweit räumlich plausibel sind (Abbildung 4): Nettomonatskaltmieten für anmietbare, öffentlich inserierte Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegment (hier: des unteren Wohnungsmarktdrittels) liegen erwartungsgemäß in Metropolen wie München, Stuttgart, Frankfurt, Hamburg und der Rheinschiene Bonn-Köln-Düsseldorf höher als in ländlichen Gebieten Deutschlands. Dieser räumliche Zusammenhang gilt für 2009 und 2015 gleichermaßen, auch wenn sich das Mietniveau seitdem tendenziell in Deutschland erhöht hat. Die Erhöhung zeigt sich hier auch in der Mietenentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment, insgesamt also ein nachvollziehbares und plausibles Ergebnis.

Gesamtes
Mietspektrum

Unteres
Wohnungsmarkt-
segment

Räumliche
Plausibilisierung

Inhalt: Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) umfasst seit 2004 kontinuierlich, deutschlandweit recherchierte Immobilieninserate (Kaufangebote, Mietangebote) aus Immobilienportalen und Internetauftritten lokaler, regionaler und überregionaler Printmedien einschließlich der genauen Objektbeschreibung (Größe, Lage, Qualität, usw.), dem Standort (Gemeinde/Postleitzahlbezirk), der Preisvorstellung und dem Erscheinungsdatum, seit 2012 durch die Tochterfirma empirica-systeme. Im Laufe der Jahre ist so eine der größten Sammlungen von Immobilieninseraten in Deutschland entstanden. Aufgrund der Vielzahl verwendeter Quellen sind darin Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso enthalten wie unsanierte Altbaubestände, Angebote privater Vermieter ebenso wie Angebote von Wohnungsunternehmen und Angebote von freifinanzierten Wohnungen ebenso wie preisgebundene Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“). Wohnungsangebote können nach zeitlichen, räumlichen und inhaltlichen Vorgaben gefiltert ausgewertet werden. **Besonderheit:** Ein Qualitätsmerkmal ist die systematische und mehrstufige Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über einen längeren Zeitraum): Wohnungsangebote, die einen längeren Zeitraum angeboten werden, werden nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufgenommen.

Validität: Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler vermieden werden. In unserer Stichprobe werden invalide Aussagen durch zahlreiche Plausibilitätsprüfungen vermieden. Anhand umfangreicher expertengestützter Freitextanalysen der Anbieterangaben werden unplausible Beobachtungen herausgefiltert.¹

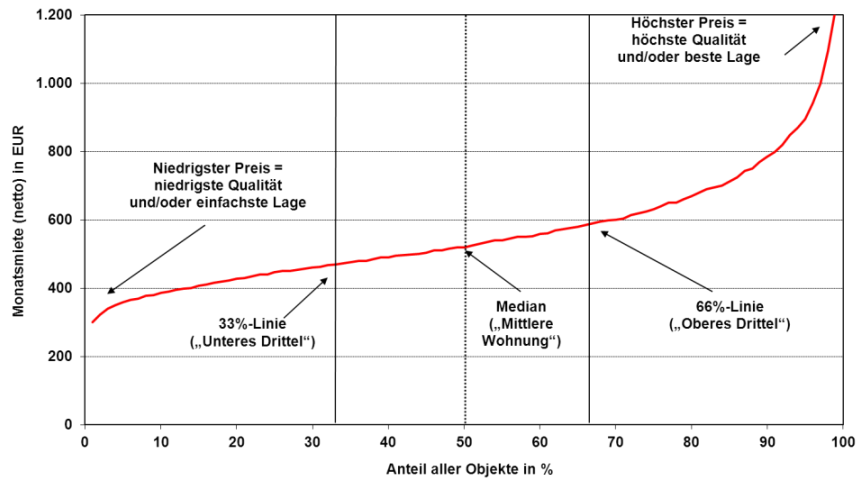
Repräsentativität: Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Relevante Merkmale in unserer Stichprobe sind hinsichtlich der Ableitung angemessener Mieten vor allem eine ausgewogene Berücksichtigung aller Wohnungsmarktsegmente (Kriterien: Qualität, Lage, Ausstattung) und aller verfügbaren öffentlichen Quellen (Internet, Printmedien). Die empirica-Preisdatenbank erhebt eine Zufallsstichprobe aller öffentlich inserierten Mietwohnungen aus einer Vielzahl verschiedener Quellen. Kein Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungen wird systematisch vernachlässigt. Es handelt sich also um eine repräsentative Stichprobe des öffentlich inserierten Immobilienmarktes. - Gleichwohl werden nicht alle Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen, größere Leerstände) in genau dem Umfang öffentlich inseriert, der ihrem quantitativen Beitrag zum verfügbaren Wohnraumangebot entspricht. Bei der individuellen Herleitung von Mietobergrenzen für Angemessenheit nach dem empirica-Konzept werden daher auch die Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote (z.B. von Wohnungsunternehmen) erfragt („Erweitere empirica-Preisdatenbank“).

Transparenz und Datenschutz: In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungen. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten wird dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist.

¹ Herausgefiltert werden z.B. Gewerberäume, die fälschlicherweise in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert waren, sowie untypisch große/kleine Wohnflächen, untypisch hohe Mieten usw. Zur Wohnungsmarktbeobachtung werden üblicherweise zudem Angebote in Wohngemeinschaften, Angebote zu Wohnen auf Zeit inkl. Ferienwohnungen sowie Wohnungsangebote mit ausschließlicher Angabe der Warmmiete nicht mit ausgewertet.

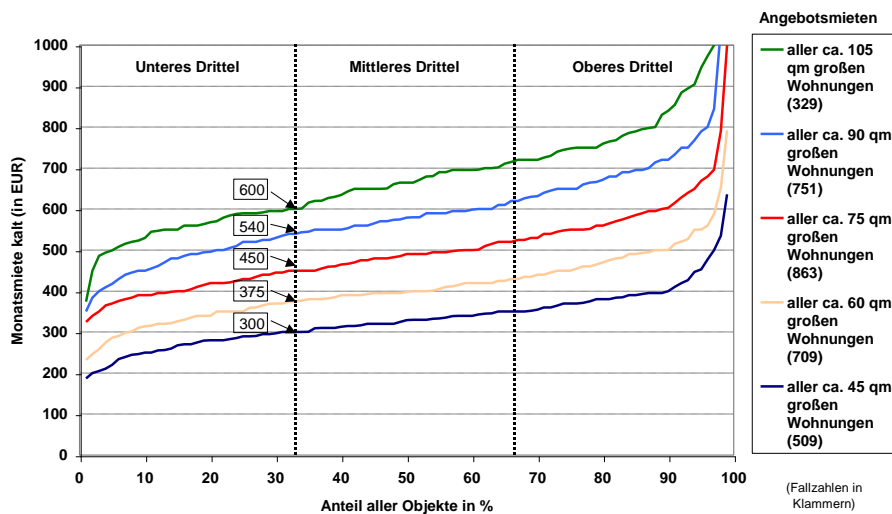
2.2 Grafischen Darstellung (Beispielstadt)

Abbildung 2: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität: Verlangte Mieten für gleich große Wohnungen am gleichen Ort



empirica

Abbildung 3: Beispiel für eine transparente Darstellung der Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen: Werte für Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel ablesbar*

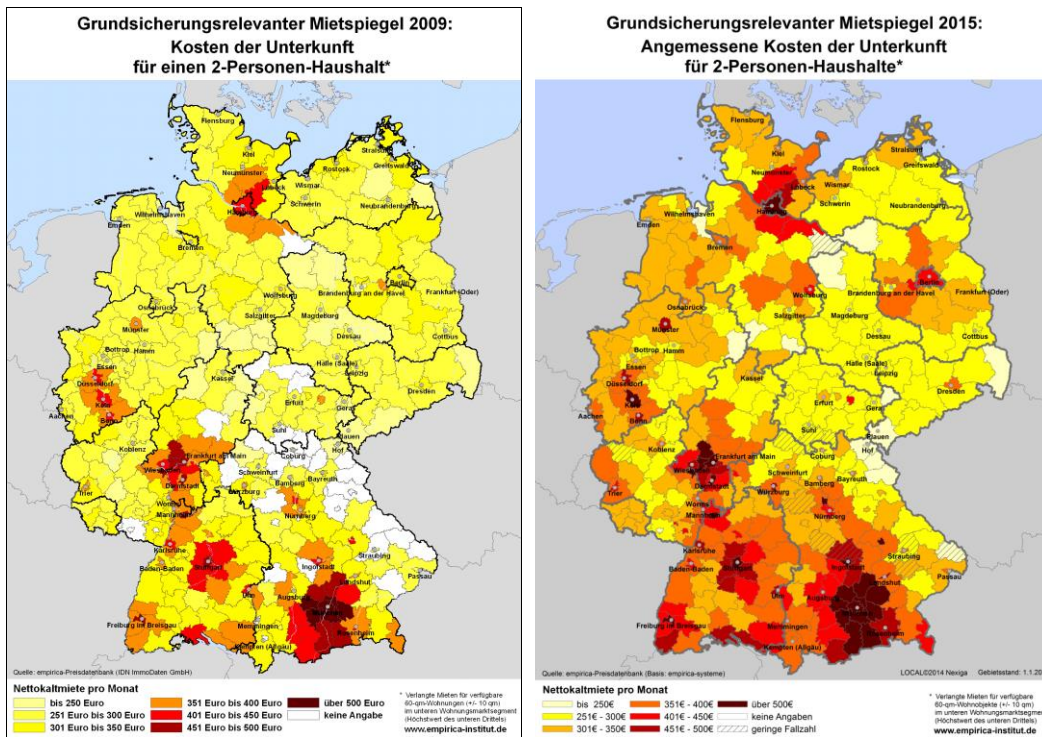


*Lesebeispiel für untere Linie: Darstellung von der billigsten 45-qm-Wohnung (200 Euro) bis zur teuersten 45-qm-Wohnung (600 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33%-Linie) endet bei 300 Euro. Dieser Wert wird in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen.

empirica

2.3 Kartografische Darstellung (Deutschland)

Abbildung 4: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2009+2015: Monatsmiete für 60qm-Wohnungen einfachen Standards für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH).

empirica

3. Aussagegehalt

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) sagt aus, bis zu welcher Miethöhe Haushalte angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments einer bestimmten Größe anmieten können. Um auf dieser Basis Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II und XII nach einem schlüssigen Konzept herleiten zu können, sind ggf. noch individuelle Ergänzungen erforderlich, so z.B. die Auswertung für länderspezifische Wohnungsgrößenklassen, die Aufnahme von Daten örtlicher Wohnungsunternehmen und die Unterteilung von Landkreisen in verschiedene Vergleichsräume. Diese Ergänzungen werden von empirica im Rahmen des empirica-Konzepts zur individuellen „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft nach einem schlüssigen Konzept“ erbracht.

Mietobergrenzen für Angemessenheit

Im Umkehrschluss bedeutet dies:

- Wenn aber eine kreisfreie Stadt (oder ein ganzer Landkreis) jeweils nur einen einzigen Vergleichsraum bildet und
- wenn die hier dargestellten Wohnungsgrößen den jeweils vor Ort als angemessenen angesehenen Wohnungsgrößen entsprechen und
- wenn keine weiteren lokalspezifischen Datenquellen berücksichtigt werden sollen (z.B. Daten von Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen nicht öffentlich inserieren),
- dann entsprechen die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) dargestellten Werte bereits den Mietobergrenzen, die sich auch im Rahmen des empirica-Konzepts - einschließlich erläuterndem Bericht - als Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ergeben würden.

empirica-Konzept

Anders ausgedrückt: Bei den im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesenen Mietobergrenzen handelt es sich um eine „Sicherheitsabgrenzung“: Es ist sichergestellt, dass zu diesen Mieten auf jeden Fall sogar *öffentlich inserierte* Wohnungen einfachen Standards verfügbar sind. *Zusätzlich* könnte es vor Ort noch Wohnungen geben, die bei vergleichbarer Qualität noch günstiger sind (z.B. nicht öffentlich inserierte Wohnungen von kommunalen Wohnungsunternehmen). Denn nur wenn Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen besonders günstig, d.h. unterhalb der Marktmiete, anbieten, gibt es Wartelisten von Interessenten, so dass eine öffentliche Inserierung dieser Wohnungen nicht erforderlich ist.² Eine **zusätzliche Berücksichtigung** dieser tendenziell niedrigeren Mieten (z.B. im Rahmen des empirica-Konzepts zur individuellen Herleitung von Mietobergrenzen), führt ggf. zu **niedrigeren Mietobergrenzen** als hier ausgewiesen.

² Entsprechendes gilt für größere Wohnungsleerstände bei Wohnungsunternehmen: Diese werden ebenfalls nicht in vollem Umfang inseriert. Betroffen sind tendenziell eher die unattraktivsten Wohnungen des Unternehmens, deren Miete daher ebenfalls sehr niedrig liegt. (Richtigerweise nicht enthalten sind hingegen alle Wohnungen die „unter der Hand“ weitervermietet werden. Diese Wohnungen stehen nicht allen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung und ihre Mieten sollten daher auch nicht Grundlage für angemessene verfügbare Wohnungen sein.)

4. Kontakt

Ihre Ansprechpartner bei empirica:

Petra Heising

Tel. 0228/914 89-70;

heising@empirica-institut.de

Lukas Weiden

Tel. 030/884795-26;

weiden@empirica-institut.de