

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

Einschätzung und Kommentierung des Gutachtens von Prof. Göran Kauermann „Gutachten zum Mietspiegel Pforzheim und zum schlüssigen Konzept zur Bestimmung der Referenzmiete“ vom 14. September 2016

Beurteilung des Mietspiegels

Zunächst möchten wir Ihnen danken, dass Sie uns das Gutachten von Herrn Prof. Kauermann haben zukommen lassen. Für uns ist von großem Interesse, wie ein renommierter Professor auf diesem Gebiet unseren Mietspiegel methodisch beurteilt. Gerne nehmen wir im Folgenden Stellung zu den genannten Punkten.

Datenbasis

Der Gutachter hat zunächst Zweifel an der eher geringen Rücklaufquote der Mietspiegelerhebung: 1.425 Fragebogen von 12.500 angeschriebenen Haushalten wurden berücksichtigt, was einer Quote von 13 % entspricht. Dennoch beurteilt der Gutachter das „Vorgehen der Stadt Pforzheim lehrbuchhaft“, da bei der Analyse der Daten erfolgreich eine „Non-Responder-Analyse“ durchgeführt wurde. Letztendlich kommt Herr Prof. Kauermann zum Schluss, dass trotz der geringen Ausschöpfungsquote „insgesamt von einer repräsentativen Stichprobe“ auszugehen ist.

Unsere Stellungnahme: Wir teilen die Auffassung von Herrn Prof. Kauermann uneingeschränkt. Darüber hinaus möchten wir anmerken, dass durch die Verwendung eines personalisierten Anschreibens im Namen des Oberbürgermeisters und den Versand von ebenfalls personalisierten Erinnerungsschreiben, ebenfalls im Namen des OB, seitens der Statistikstelle alles versucht wird, die Rücksendebereitschaft der Respondenten bei dieser freiwilligen Befragung bestmöglich zu motivieren. Dass diese Vorgehensweise die erfolgversprechendste und effizienteste Methode unseres Erachtens ist, bestätigt sich momentan erneut, da die Rücklaufquote der aktuell stattfindenden Mietspiegelerhebung nach erstem Ermessen ebenfalls als gut einzuschätzen ist. Weiterhin gilt bei der Bewertung der Rücklaufquote zu berücksichtigen, dass bestimmte Haushalte (z.B. Besitzer von Wohneigentum, Bewohner von Sozialwohnungen, Mieter, deren letzte Mieterhöhung mehr als vier Jahre zurück liegt u.a.) für den Mietspiegel nicht relevant sind und diese Information in den o.a. Anschreiben auch kommuniziert wird.

Auch unter statistisch-methodischen Gesichtspunkten wird seitens der kommunalen Statistik der größtmögliche Aufwand betrieben um einen repräsentativen Datensatz nach wissenschaftlichen Kriterien zu gewährleisten: Dazu wird, wie oben erwähnt, zum einen Non-Responder-Analyse durchgeführt: Hier werden die Merkmale untersucht, die nicht durch die Erhebung abgedeckt werden. Außerdem wird bei der Datensatzerstellung strengstens darauf geachtet, dass die nötige Mindestfallzahl für jedes Item – d.h. jede einzelne Antwortkategorie jeder einzelnen Frage – eingehalten wird. Somit wird auch der „zentrale Grenzwertsatz“ und somit das zentrale Kriterium für eine gewisse Repräsentativität eingehalten.

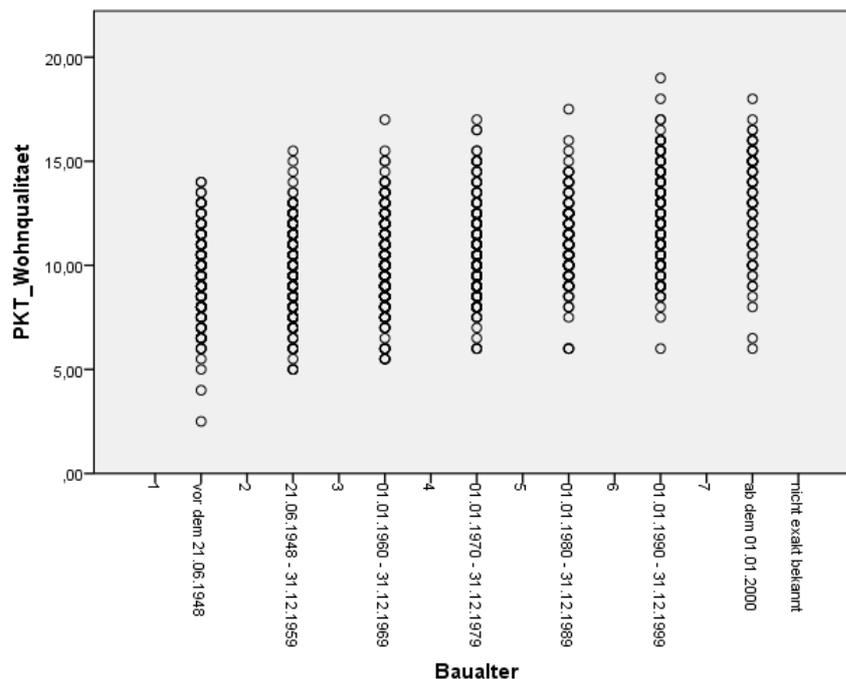
Ausstattung der Wohnungen

Die Ermittlung der Ausstattungen der jeweiligen Wohnungen mittels eines im Mietspiegel angewandten Punktesystems ist einer der zentralen Kritikpunkte des Gutachtens. Herr Prof. Kauermann kritisiert hier insbesondere die „Willkürlichkeit des Ansatzes“, da die qualitativen Aspekte der Ausstattung durch die

Bepunktung ohne datenbasierte Validierung quantifiziert würden. Hierzu werden einige Beispiele genannt. Weiterhin bemängelt er eine nicht ausreichende Dokumentation des angewandten Punktesystems.

Unsere Stellungnahme: Wir sind über die Kritik von einem Methodiker und Statistiker wie Herr Prof. Kauermann verwundert, wenn von ihm bemängelt wird, dass mittels einer Befragung qualitative Gesichtspunkte, wie die Zufriedenheit mit bestimmten Ausstattungskriterien, letztlich in einem Datensatz quantifiziert würden. Genau dies ist doch das Tätigkeitsfeld der empirischen Sozialforschung und Grund für Befragungen jeglicher Art. Auch die Kritik an der fehlenden datenbasierten Validierung – also der Tatsache, dass für bestimmte Ausstattungsmerkmale gewisse Punkte im Vorfeld vergeben wurden – wird der hier angewandten Komplexität der Messung von Ausstattungsmerkmalen nicht ganz gerecht. Tatsache ist, dass sich die Punkte der jeweiligen Ausstattungsaspekte zu einem Index (Wohnqualität) aufaddieren. Das heißt letztendlich, dass immer die Gesamtheit aller Ausstattungsmerkmale berücksichtigt wird und anhand sorgfältig ermittelter Schwellenwerte die Wohnungen erst in der Nachbetrachtung entweder als „durchschnittlich“ oder „gehoben“ definiert werden. Generell ist die Indexbildung ein durchaus weit verbreitetes und etabliertes Mittel in der empirischen Sozialforschung um komplexe Zusammenhänge unterschiedlichster Art zu verdichten und statistisch verwertbar zu machen (z.B. „Verbraucherpreisindex“, Entwicklungsindex der Vereinten Nationen u.v.m.).

Bereits in unserem Antwortschreiben vom 10.10.2016 sind wir auf diese Thematik eingegangen. Seinerzeit haben wir zur Verdeutlichung unten stehende Grafik angefügt, die den Zusammenhang des erwähnten Index (Punkte Wohnqualität) mit den Baualtersklassen aufzeigt.



Trotz aller Argumente, die für die bisher erfolgreich angewandte Indexbildung mittels des Bepunktungssystems einzelner Ausstattungsmerkmale unserer Meinung nach sprechen, nimmt die Statistikstelle die Anregung des Gutachters gerne an, die Dokumentation der Bepunktungen weiterzuentwickeln. Auch die jeweilig vergebenen Punkte für die entsprechenden Ausstattungsmerkmale unterliegen einer regelmäßigen und kritischen Revision um die hohe Qualität des Pforzheimer Mietspiegels fortwährend zu gewährleisten.

Definition der Wohnlage und Mietspiegelmodell

Auch bei der Kategorisierung der Wohnlage bemängelt der Gutachter das Punktesystem. Die Bewertung der Wohnlage durch die Einschätzung der Respondenten scheint hier „subjektiv“ zu sein. Weiterhin wird angeregt, die Indikatoren mittels eines Regressionsmodells festzulegen. Statt der Verwendung des Tabellenmietspiegelmodells wird ein Regressionsmodell empfohlen.

Unsere Stellungnahme: Auf die Kritik am Punktesystem möchten wir auf unsere Antwort in obigem Punkt verweisen. Außerdem können wir auch hier die Kritik, die Einschätzung der Wohnlage sei subjektiv, leider nicht nachvollziehen. Wir möchten mit dem Frageblock zur Wohnlage ja genau das messen. Nämlich wie die Befragten die eigene Wohnlage und die jeweiligen Aspekte dazu, selbst – also subjektiv – empfinden. Die Anregung von Herrn Kauermann, die einzelnen Einflussfaktoren mittels eines Regressionsmodells zu ermitteln und hierdurch ein Mehr an Objektivität zu gewinnen, können wir hingegen gut nachvollziehen und möchten dem aus methodischer Sicht auch nicht widersprechen. Gegen die Verwendung eines Regressionsmietspiegels sprechen eher praktische Aspekte. Seinerzeit wurde das Modell des hier in Pforzheim verwendeten Tabellenmietspiegels mit dem Mieterbund und dem Haus- und Grundbesitzerverein eng abgestimmt. Insbesondere die Bürgernähe spricht für diese Variante. Mittels des angewandten Tabellenmietspiegels ist es für die Pforzheimer Mieter und Vermieter sehr einfach, den entsprechenden Mietpreis zu bestimmen. Dies würde sich bei der Verwendung von Regressionsmodellen (insbesondere bei logistischen Modellen oder der Quantilsregression) deutlich verkomplizieren. Der Nutzbarkeitsaspekt eines Regressionsmietspiegels stünde unseres Erachtens danach sehr in Frage.

Mittelwert und Ausreißer

Der Gutachter bewertet die Verwendung des Medians als Mittelwertsmaß je Tabellenfeld als eine korrekte Entscheidung. Über die Verwendung eines Regressionsansatzes für die Mietspiegelermittlung von Wohnungen ab dem Jahr 2000 ist Herr Prof. Kauermann etwas verwundert, hat aber keine methodischen Bedenken.

Unsere Stellungnahme: Wie Herr Kauermann richtig feststellt, wurde der Median als Mittelwertmaß verwendet, da er sich besonders stabil gegenüber Ausreißern zeigt.

Die Verwendung eines Regressionsansatzes für die Baualtersklassen ab der Jahrtausendwende ist, wie ebenfalls richtig vermutet wird, den geringen Fallzahlen geschuldet. Je nach ermittelter Fallzahl beim zukünftigen Mietspiegel, wird dieser Methodenmix revidiert oder beibehalten.

Unsere abschließenden Schlussfolgerungen zum Gutachten am Pforzheimer Mietspiegel

Das Gutachten attestiert dem Pforzheimer Mietspiegel eine hohe, mitunter lehrbuchhafte, methodische Qualität. Einziger und zentraler Kritikpunkt ist das angewandte Bepunktungssystem zur Messung der Wohnqualität. Bezüglich der Dokumentation der Punktevergaben werden wir prüfen, was unseres Erachtens nachgesteuert werden kann. Die Validierung der Punkte unterliegt ohnehin einer regelmäßigen Überprüfung und ggf. Revision. Ein Methodenwechsel zum reinen Regressionsmietspiegel scheint unter pragmatischen Gesichtspunkten uns derzeit eher mit Nachteilen behaftet zu sein.

Beurteilung des schlüssigen Konzepts

Regressionsmodell

Herr Prof. Kauermann unterstreicht, dass ein Regressionsmodell grundsätzlich sinnvoll bei der Ermittlung von Mietobergrenzen ist. Allerdings zweifelt er an, ob ein rein linearer Ansatz vollständig die Thematik beschreiben kann.

Derzeit erstellen wir einen neuen Mietspiegel. Wir werden nach Abschluss der Datenaufbereitung prüfen, ob ein komplexeres nicht lineares Modell anwendbar ist.

Bepunktung von Wohnlage und Ausstattung

Hier verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Mietspiegel oben auf die Seiten 2 bis 4.

Beurteilung der genauen Lage der Wohnung

Der Gutachter bemängelt, dass die Lage der Wohnungen unterhalb der Referenzmiete in ihrer Verteilung über die gesamte Stadt nicht exakt nachvollziehbar und eine gleichmäßige Verteilung über das Stadtgebiet sichergestellt ist.

Unter anderem die topographische Situation in Pforzheim bedingt zwangsläufig, dass ansprechendere Wohnquartiere und weniger ansprechendere Wohnquartiere im Stadtraum zu finden sind. Für das schlüssige Konzept gilt das gesamte Stadtgebiet als Betrachtungsraum. Eine Differenzierung nach Teilen der Stadt ist deshalb nicht von Nöten.

Zusammenfassung

Abschließend beurteilt der Gutachter die Berechnung der Mietobergrenze als umständlich, aber nicht notgedrungen falsch. Die von uns angewandte Berechnungsmethode ist dabei der Datensatzstruktur geschuldet. Ob sie umständlich ist, kann der Gutachter eher mutmaßen. Wichtig ist allerdings, dass er sie nicht als falsch beurteilt.

Außerdem kritisiert er die separate Analyse innerhalb des Intervalls. Wir gehen aber davon aus, dass diese Aufbereitung durchaus detailliertere Informationen vermittelt wird.

Zentral erscheint jedoch die Bewertung des Gutachters, dass die Referenzmiete von ca. 40 % der erhobenen Wohnungen unterschritten wird und damit der jüngsten Entscheidung des Bundessozialgerichts in vollem Umfang Rechnung trägt. Gefordert wird nach dieser Entscheidung die Unterschreitung der Referenzmiete von nur 20 % der Wohnungen. Dies kann nach seiner Einschätzung durchaus zu einer Absenkung der Referenzmiete (Mietobergrenze) führen. Bei der Aufbereitung der Datensätze zum neuen Mietspiegel erscheint es uns durchaus als lohnenswert diesen Aspekt weiter zu verfolgen und zu prüfen, ob durch den Einsatz differenzierterer Methoden in dieser Hinsicht eine Optimierung der Ergebnisse erreicht werden kann.

Angefragte Daten zum Wohnungsbestand

In unserem Gespräch schilderten Sie uns die Probleme insbesondere kleiner Bedarfsgemeinschaften bei der Suche entsprechend kleiner Wohnungen. Dies dürfte, was auch aus dem Gutachten Herrn Prof. Kauermann herauszulesen ist, nicht einer eventuell zu niedrig angesetzten Mietobergrenze geschuldet sein, sondern eher auf einen insgesamt zu niedrigen Bestand kleinerer Wohneinheiten zurückzuführen sein.

Sie fragten diesbezüglich nach entsprechenden Daten. Dazu konnten wir aus den uns zur Verfügung stehenden Quellen folgendes auswerten:

Von den 60.635 Pforzheimer Wohnungen waren zum Stand 31.12.2015 2.287 Einzimmerwohnungen und 6.377 Zweizimmerwohnungen existent. Leider veröffentlicht das Statistische Landesamt nicht die Wohnungsgrößen in Quadratmetern dieser Wohnungen.

Zum Stand Zensus 2011 gab es 7.403 Wohnungen bis einschließlich 45 qm, wovon 5.710 mindestens 30 qm Wohnfläche hatten. Von den 7.403 Wohnungen bis 45 qm waren 619 von Eigentümern bewohnt und 6.309 zu Wohnzwecken vermietet.

Ende 2015 gab es in Pforzheim 2.741 Einpersonen-Bedarfsgemeinschaften und 27.474 Single-Haushalte (nach soziologischer Haushaltsdefinition).

gez. Riedel, Maser, Gronbach
WSP – Fachbereich Kommunale Statistik