

Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim

Aufbau des Mietspiegels der Stadt Pforzheim

04.04.2016
Jürgen Maser



Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim

Gliederung

1) Erhebung der Daten

- Grundgesamtheit
- Stichprobe
- Nicht berücksichtigte Fragebogen
- Baualter und Bewertung von Sanierungsmaßnahmen
- Fortschreibung

2) Auswertung

- Grundmiete
- Auswertung nach Tabellenfeldern
- Bewertung der Wohnqualität
- Ausweisung von Mietwerten nach Tabellenfeldern
- Entwicklung der Mieten

Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim

1) Erhebung der Daten

Grundgesamtheit

Ende 2011 insgesamt **58.798 Whg.** in Pforzheim
davon **57% Mietwohnungen**
davon **85% relevant** für den Mietspiegel
= **49% des gesamten Wohnungsbestands**
= **28.810 Wohnungen**

Stichprobe

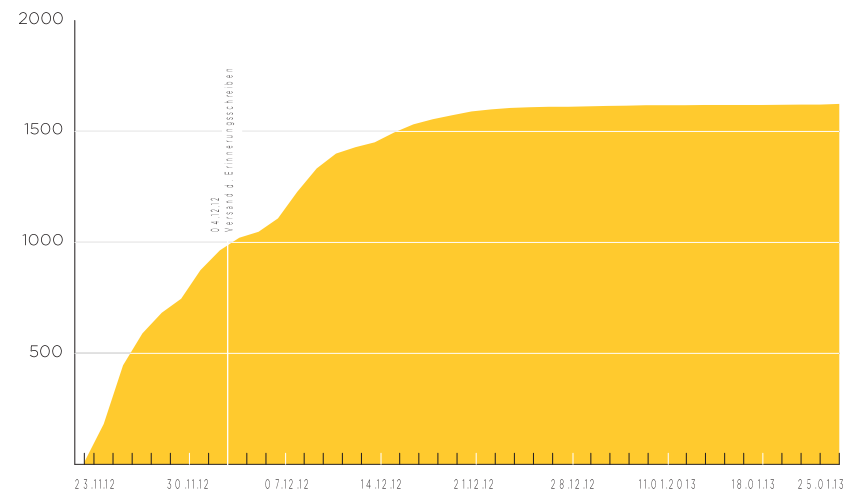
Basis sind **Haushaltsvorstände** aus dem Einwohner-Melderegister (**57.002**).
Hieraus wurden regional proportioniert **12.500 Hhv** gezogen.

Stadtteil	Grundgesamtheit		Stichprobe	
	absolut	%	absolut	%
01 Oststadt	3679	6,5%	808	6,5%
02 Innenstadt	773	1,4%	167	1,3%
03 Weststadt	3927	6,9%	881	7,0%
04 Südweststadt	6789	11,9%	1500	12,0%
05 Au	1980	3,5%	425	3,4%
06 Südoststadt	1867	3,3%	402	3,2%
07 Buckenberg	5761	10,1%	1238	9,9%
08 Nordstadt	11705	20,5%	2519	20,2%
09 Brötzingen	5612	9,8%	1258	10,1%
10 Dillweißenstein	4135	7,3%	915	7,3%
11 Würm	1367	2,4%	303	2,4%
12 Hohenwart	743	1,3%	159	1,3%
13 Büchenbronn	2956	5,2%	633	5,1%
14 Huchenfeld	1910	3,4%	447	3,6%
15 Eutingen	3798	6,7%	845	6,8%
Pforzheim	57002	100,0%	12500	100,0%

Rücklauf

Bis Ende Januar 2013 kamen 1.424 auswertbare Fragebogen zurück. Dies entspricht **4,9% aller Mietspiegel relevanten Whg.** (28.810).

Kumulierter Rücklauf der Mietspiegelerhebung 2012



Nicht berücksichtigte Fragebogen

- Ohne erforderliche Angaben
- Nicht Mietspiegel relevant
- Miethöhe existiert mehr als 4 Jahre

Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim

Baulter u. Bewertung von Sanierungsmaßnahmen

Von Grund auf sanierte Altbauten können die Qualität von Neubauwhg. erreichen.

Bis zu **8 Sanierungsbereiche** können berücksichtigt werden, denen Gewichtungen von 0,05 bis 0,20 zugewiesen werden. Der maximal mögliche Gesamtumfang entspricht 1,00.

Sanierungsbereich	Jahr der Sanierung		Jahr der Gebäudeerstellung		Diferenz zwischen Sanierung und Gebäudeerstellung		Gewichtung		Ergebnis der Gewichtung
0	1	-	2	=	3	*	4	=	5
Bad, Sanitär	1998	-	1965	=	33,00	*	0,20	=	6,60
Heizung, Warmwasser		-		=		*	0,20	=	
Kaltwasser, Abwasser		-		=		*	0,10	=	
Elektroleitungen, Schalter, Steckdosen	2005	-	1965	=	40,00	*	0,10	=	4,00
Wärmedämmung der Außenwände	2005	-	1965	=	40,00	*	0,20	=	8,00
Wärme und Schall isolierende Fenster		-		=		*	0,10	=	
Wärme und Schall isolierende Eingangstür zur Wohnung	2007	-	1965	=	42,00	*	0,05	=	2,10
Grundriss		-		=		*	0,05	=	
									20,70
									1965
									1985,70

Fortschreibung (§558d Abs. 2 BGB)

Alle **2 Jahre** ist der qualifizierte Mietspiegel der Marktentwicklung anzupassen. Dies erfolgt entweder über eine **Stichprobe** oder den **Verbraucherindex für Deutschland** (Stat. Bundesamt). Nach **4 Jahren** muss der qualifizierte Mietspiegel neu erstellt werden.

2014 Anpassung über Verbraucherindex.

2016 erfolgt wieder eine Erhebung (Umfrage).

Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim

2) Auswertung

Grundmiete

Nettokaltmiete ohne Heiz- und sonstige Betriebskosten

Auswertung erfolgt in Tabellenfeldern.

Baualter

Vor dem 21.06.1948

21.06.1948 – 31.12.1959

01.01.1960 – 31.12.1969

01.01.1970 – 31.12.1979

01.01.1980 – 31.12.1989

01.01.1990 – 31.12.1999

Ab 01.01.2000

**Jüngste Baualtersklasse
soll untergliedert werden!**

Wohnungsgröße

Zusammengefasst in

Unter 60qm

60 – 80qm

Über 80qm

Wohnlage

Bewertung über:

Lautstärke Straßenverkehr

Entfernung Supermarkt

Gestaltung Straßen u. Häuser

Freizeitwert

Schlecht = 1 Pkt.

Durchschnittlich = 2 Pkt.

Gut = 3 Pkt.

Summe über alle Kriterien:

≥ 9 Pkt. → gehoben

< 9 Pkt. → durchschnittlich

Wohnausstattung

Bewertung über:

Sanitäre Ausstattung

Wärmeversorgung

Grundausstattung (Balkon/Terrasse, Böden, Wände, Fenster, ...)

An-/Einbauküche

Haus- und Wohnungstyp

Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim

2) Auswertung: Darstellung der Ergebnisse

Baualter: von ... bis

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
durchschnittlich	unter 60 qm		
	60 bis 80 qm		
	über 80 qm		
gehoben	unter 60 qm		
	60 bis 80 qm		
	über 80 qm		

Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim

Heizungssystem

Einzel stehende Öl- und Kohleöfen	Einfache Wohnung
Einzel stehende Elektro- und Gasöfen	1 Punkt
Zentralheizung mit Heizkörpern an der Wand	2 Punkte
Zentralheizung als Fußbodenheizung	3 Punkte
Für zusätzlichen Kachelofen/ offenen Kamin	1 Extrapunkt

Sanitärsystem

> Bad

Kein Bad	Einfache Wohnung
Waschbecken mit Dusche oder Wanne	1 Punkt
Waschbecken mit Dusche und Wanne	2 Punkte

> WC

WC außerhalb der Wohnung	Einfache Wohnung
Ein WC in der Wohnung	1 Punkt
Zwei und mehr WCs in der Wohnung	2 Punkte

Sonstige Ausstattung

> Räume u. Flächen

Balkon und/od. Terrasse		Keller	
schlecht	0 Punkte	schlecht	0 Punkte
durchschnittlich	0,5 Punkte	durchschnittlich	0,5 Punkte
gut	1 Punkt	gut	1 Punkt

> Wände u. Böden

Böden		Wände und Decken	
schlecht	0 Punkte	schlecht	0 Punkte
durchschnittlich	0,5 Punkte	durchschnittlich	0,5 Punkte
gut	1 Punkt	gut	1 Punkt

> Wärme- u. Schallsisolierung

Fenster und Türen		Außenwandisolierung	
schlecht	0 Punkte	schlecht	0 Punkte
durchschnittlich	0,5 Punkte	durchschnittlich	0,5 Punkte
gut	1 Punkt	gut	1 Punkt

> Küche

Moderne An-/Einbauküche vom Vermieter gestellt → 1 Extrapunkt

Haus- und Wohnungstyp

> Haustyp

Einfamilienhaus	Zuordnung zu eigener Kategorie
Zweifamilienhaus	2 Punkte
Haus mit 3 - 10 Wohneinheiten	1 Punkt
Haus ab 11 Wohneinheiten	0 Punkte

> Lage der Whg. im Haus

Souterrain	0 Punkte
Erdgeschoss bis 4. Geschoss	1 Punkt
Ab 5. Geschoss, wenn ein Aufzug vorhanden ist	2 Punkte
Ab 5. Geschoss ohne Aufzug	0 Punkte

> Art der Whg.

Einfamilienhaus	Zuordnung zu eigener Kategorie
Nicht abgeschlossene Wohnung	0 Punkte
Abgeschlossene Wohnung	1 Punkt
Penthousewohnung	2 Punkte

Gesamtwertung der Wohnungsausstattung

Einfachwohnungen (Einfache Wohnungen werden über Filter bei den Kategorien Heizungssystem und Sanitärsystem aussortiert.)	Wohnungen, die kein eigenes Bad und / oder kein WC in der Wohnung und / oder einzeln stehende und nicht zentral gesteuerte Öl- oder Kohleöfen haben.
Durchschnittliche Wohnungsausstattung	bis 10,0 Punkte
Gehobene Wohnungsausstattung	ab 10,5 Punkte

Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim

Auswertung von Mietwerten nach Tabellenwerten

Das renommierte Institut FUTUR an der Universität Regensburg lässt bei einem qualifizierten Tabellen-Mietspiegel nur Felder mit einer Mindestbelegung von wenigstens **25 Wohnungen** zu.

Dies konnte bei fast allen Baualtersklassen erreicht werden. Ausnahmen stellen nur die Einfachwohnungen und die Baualtersklasse ab 01.01.2000 dar. Hier hilft nur die Regressionsmethode weiter.

Einfachwhg.: Preis je qm = 5,69 € - (Median * 0,009 €)
 Ab 01.01.2000: Preis je qm = 8,69 € - (Median * 0,008 €)

Bei der Berücksichtigung der weiteren Kriterien (Lage u. Ausstattung) mussten benachbarte Felder zusammen gefasst werden, um die Mindestanzahl zu erreichen. Die Ausgangswerte der Einzelfelder weichen dabei ausnahmslos nur geringfügig von einander ab.

Die Ausstattung differenziert meistens den Mietpreis stärker als die Lage.

Bsp. Whg. bezugsfertig 01.01.1960 – 31.12.1969

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		Typ	Typ
durchschnittlich	unter 60 qm	A3	C3
	60 bis 80 qm	D3	F3
	über 80 qm	G3	H3
gehoben	unter 60 qm	B3	C3
	60 bis 80 qm	E3	F3
	über 80 qm	G3	H3

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A3	32
Typ B3	27
Typ C3	30
Typ D3	41
Typ E3	28
Typ F3	47
Typ G3	50
Typ H3	57
Summe:	312

Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim

Entwicklung der Mieten (Zeitreihe)

