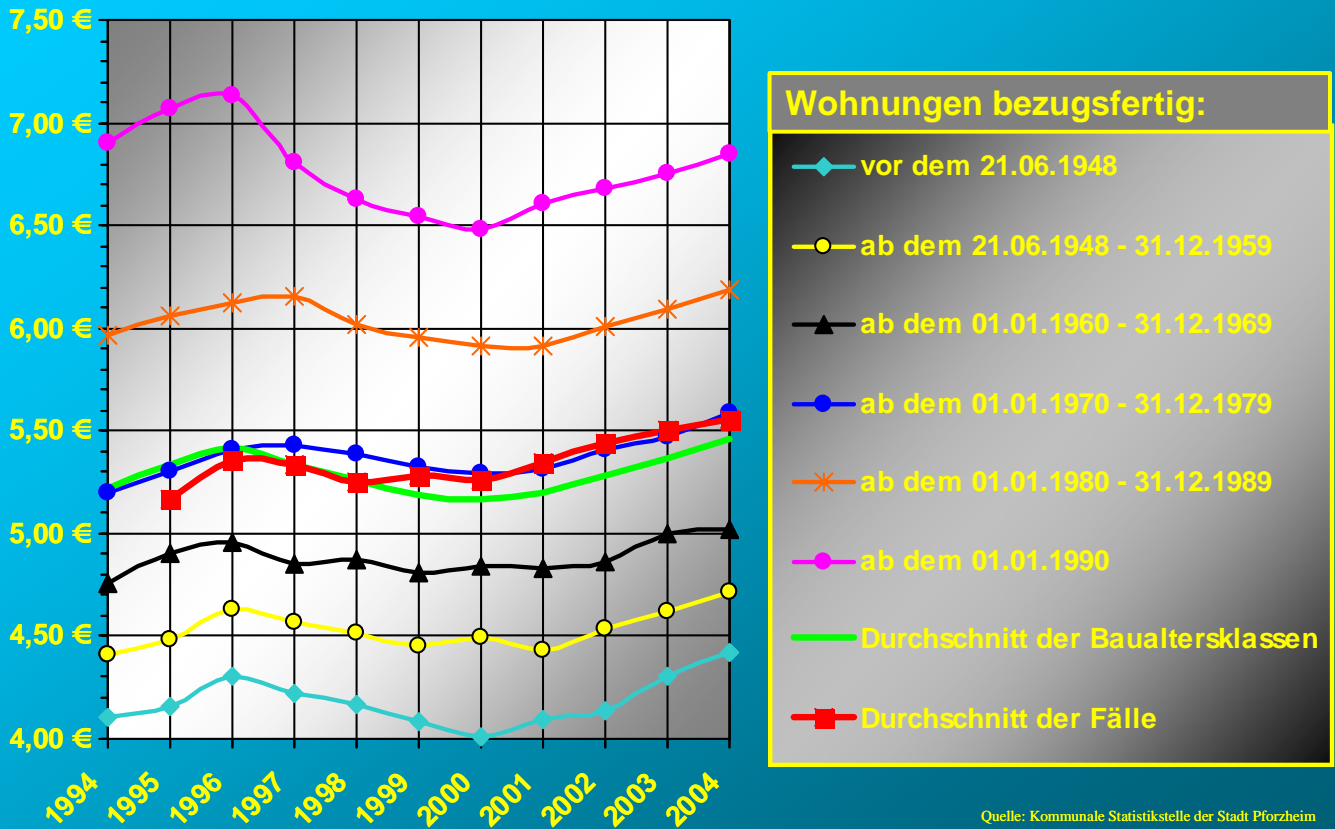




## Entwicklung der Kaltmieten je qm in Pforzheim seit 1994



# Mietspiegel für die Stadt Pforzheim

für nicht preisgebundene Wohnungen nach dem Stand Oktober  
2004

(ohne möblierte Wohnungen und ohne Einfamilienhäuser).

**Gültig vom 31.12.2004 bis 30.12.2005**

- Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB -

**Die Gültigkeit dieses Mietspiegels  
endet am 30.12.2005.**

**Ab 31.12.2005 ist der  
Mietspiegel 2005 gültig!!!**

# Mietspiegel für die Stadt Pforzheim

- Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB -	Seite
<b>Dokumentation über die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Pforzheim</b>	<b>2</b>
Bearbeiter des Mietspiegels	2
<b>1. Erhebung der Mietspiegel - Daten über eine schriftliche Befragung</b>	<b>2</b>
Größe der Grundgesamtheit	2
Stichprobe	2
Rücklauf	3
Plausibilitätsprüfungen und Berücksichtigung von Sanierungsmaßnahmen	4
Fragebogen und Anschreiben zur Befragung	4
<b>2. Auswertung als Tabellenmietspiegel</b>	<b>11</b>
Grundmiete als Ausgangswert	11
Auswertung nach Tabellenfeldern	11
Bewertungskriterien für die Wohnungsqualität	12
Ausweisung von Mietwerten nach Tabellenfeldern	14
Ausgewiesen sind Durchschnittswerte	17
<b>3. Fortschreibung</b>	<b>18</b>
Jährliche Fortschreibung	18
Entwicklung der Mieten	18
<b>4. Beschlussprotokoll</b>	<b>22</b>
<b>5. Mietspiegeltabelle</b>	<b>23</b>

Herausgeber: Kommunale Statistikstelle der Stadt Pforzheim  
Druck: Hausdruckerei der Stadt Pforzheim

# Dokumentation über die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Pforzheim

## Bearbeiter des Mietspiegels

Die Daten zum Mietspiegel der Stadt Pforzheim wurden von der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Pforzheim erhoben und ausgewertet.

## 1. Erhebung der Mietspiegel – Daten über eine schriftliche Befragung

### Größe der Grundgesamtheit

Nach Fortschreibung der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 durch die Kommunale Statistikstelle gab es in Pforzheim zum Jahresende 2003 insgesamt 57.401 Wohnungen. Nach einer Auswertung der Umfrage zum Pforzheimer Wohnungsmarkt 2003 waren im Oktober 2003 rund 43 % der Wohnungen in Eigentum und 57 % in Miete; von den Mietwohnungen sind rund 85 % relevant für den Pforzheimer Mietspiegel, gemessen am gesamten Wohnungsbestand ist dies ein Anteil von rund 49 %. Als absolute Zahl ausgedrückt: Die Grundgesamtheit für die Befragung zum Pforzheimer Mietspiegel betrug rund 28.000 Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes.

In die Erhebung zum qualifizierten Mietspiegel werden nur Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes einbezogen; die Daten von gemieteten Einfamilienhäusern werden, da sie einen besonderen Marktsektor darstellen, nur nachrichtlich erwähnt, sie sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

### Stichprobe

Durch die Stichprobe wurden grundsätzlich die Mieter der jeweiligen Wohnungen angeschrieben und befragt. Die Stichprobenziehung für die Mietspiegelerstellung erfolgte auf der Basis der Kundendatei der Stadtwerke Pforzheim. In dieser Datei waren insgesamt 51.108 Datensätze bzw. Wohnungen enthalten. Aus dieser Datei wurde mittels der Statistiksoftware SPSS zunächst eine Zufallsstichprobe von 8.000 Wohnungen gezogen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die regionale Gewichtung der Wohnungen nach Postleitzahlbezirken proportional erfolgte. Damit wurde sichergestellt, dass die Stichprobe gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt wurde. Am 28.10.2004 wurden nach derselben Methode nochmals 3.000 Haushalte ausgewählt. Damit sollte sichergestellt werden, dass über ausreichend große Fallzahlen eine maximale Differenzierung in einzelne Tabellenfelder erreicht werden konnte. Insgesamt umfasste die Stichprobe (ursprüngliche Stichprobe + Nachbefragung) damit 11.000 Haushalte. In der folgenden Tabelle sind die Anzahl der Wohnungen und die prozentualen Anteile nach Postleitzahlbezirken aufgeführt. Der Vergleich zwischen der Verteilung nach Postleitzahlbezirken in der Datei der Stadtwerke und der Verteilung in der Stichprobe zeigt nur sehr geringe Unterschiede.

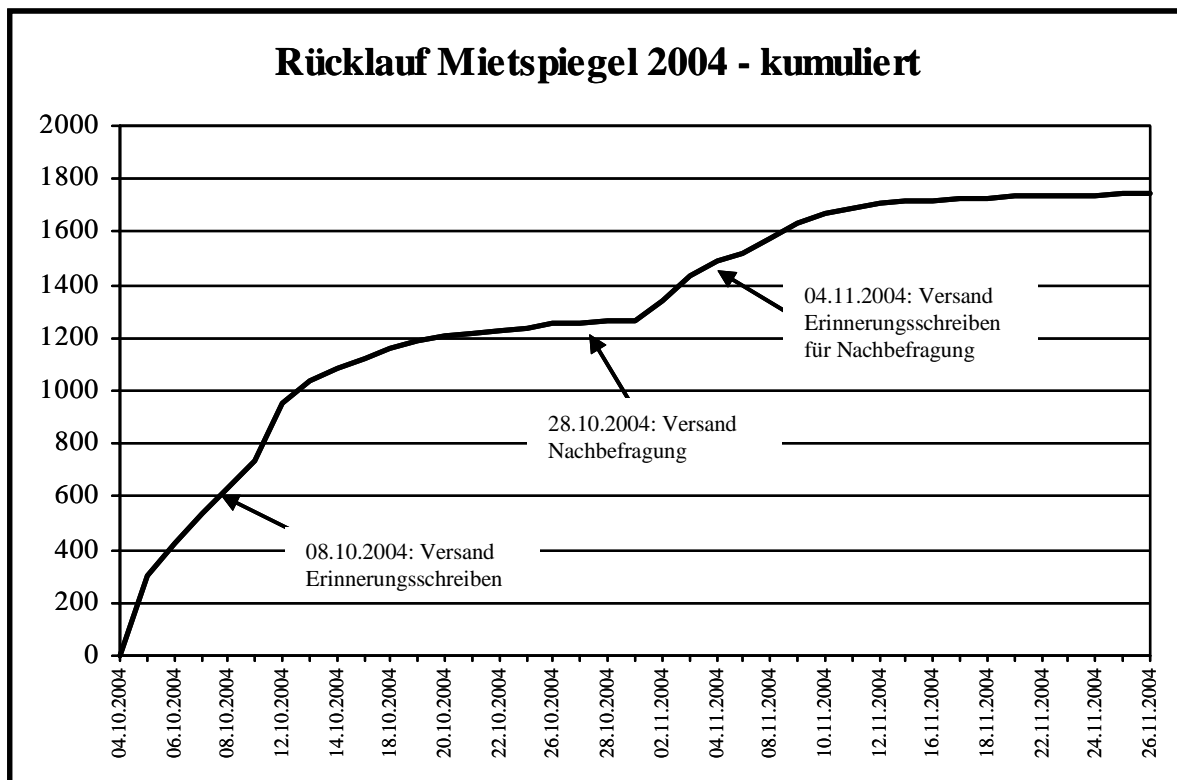
## Verteilung der Grundgesamtheit und der Stichprobe

PLZ-Bereich/ Stadt	Grundgesamtheit		Stichprobe		Nachbefragung		Stichprobe und Nachbefragung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
75172	6719	13,1%	1055	13,2%	398	13,3%	1453	13,2%
75173	6241	12,2%	951	11,9%	359	12,0%	1310	11,9%
75175	8852	17,3%	1424	17,8%	534	17,8%	1958	17,8%
75177	7734	15,1%	1209	15,1%	445	14,8%	1654	15,0%
75179	5562	10,9%	890	11,1%	359	12,0%	1249	11,4%
75180	5751	11,3%	945	11,8%	324	10,8%	1269	11,5%
75181	10249	20,1%	1526	19,1%	581	19,4%	2107	19,2%
<b>Pforzheim</b>	<b>51108</b>	<b>100,0%</b>	<b>8000</b>	<b>100,0%</b>	<b>3000</b>	<b>100,0%</b>	<b>11000</b>	<b>100,0%</b>

## Rücklauf

Der Rücklauf der Fragebogen erfolgte auf postalischem Weg. Die angeschriebenen Haushalte hatten zu diesem Zweck Freiumschläge erhalten. Am 01.10.2004 wurden die Fragebogen an die Haushalte verschickt. Der Rücklauf setzte dann mit dem 04.10.2004 ein. Am 08.10.2004 wurde an alle Haushalte ein Erinnerungs- und Dankschreiben geschickt, das den Rücklauf nochmals erhöhte (vgl. Abbildung Rücklauf). Am 28.10.2004 wurde die angesprochene Nachbefragung gestartet. Eine Woche später, am 04.11.2004, wurde auch hier eine Erinnerungsaktion durchgeführt. Nachbefragung und zugehörige Erinnerung erhöhten den Rücklauf ebenfalls. Die letzten Fragebogen, die in die Mietspiegelauswertung einfließen, erreichten die Kommunale Statistikstelle am 26.11.2004.

Insgesamt 1.747 Fragebogen wurden zurück gesandt, hiervon waren 1.485 auswertbar. Dies ist ein Anteil von 5,3 % an der Gesamtzahl von 28.000 Mietspiegel - relevanten Wohnungen in Pforzheim.



## Plausibilitätsprüfungen und Berücksichtigung von Sanierungsmaßnahmen

Fragebogen, die nicht die notwendigen Angaben enthalten, nicht zum Kreis der Mietspiegel - relevanten Wohnungen zählen und/oder deren Miethöhe seit mehr als 4 Jahren besteht, fließen nicht in die Berechnung der Mietspiegel – Tabellen ein.

Das **Baualter** als wichtigster Faktor der Miethöhe kann bei Sanierungsmaßnahmen nicht ohne Plausibilitätsprüfung übernommen werden. Ein von Grund auf sanierter Altbau hat so z.B. die Qualität und auch den Preis einer Neubauwohnung. Im Pforzheimer Mietspiegel wird daher nach dem Datum und nach den Bereichen von **grundlegenden Sanierungsmaßnahmen** (keine Schönheitsreparaturen und/oder Instandhaltungsmaßnahmen) gefragt:

- \* Bad und Sanitärbereich
- \* Heizung und Warmwasserversorgung
- \* Wasser- und Abwasserleitungen
- \* Elektroleitungen und Schalter / Steckdosen
- \* Wärmedämmung der Außenwände
- \* Wärme- und Lärmschutzmaßnahmen an den Fenstern
- \* Moderne Eingangstür zur Wohnung (Wärme- und Schall – isoliert)
- \* Grundriss der Wohnung

Decken sich diese Angaben mit den Angaben über die Ausstattung der Wohnung, so wird folgendes Schema bei der Ermittlung des (Sanierungs-) Baualters angesetzt:

- \* Je angegebenem Sanierungsbereich wird 1 Punkt vergeben.
- \* Bei (maximal erreichbaren) 8 Punkten wird das Sanierungsdatum als Baudatum eingesetzt.
- \* Bei weniger als 8 Punkten wird die Zeitspanne zwischen Bau- und Sanierungsalter anteilmäßig berechnet; bei 7 Punkten ergibt dies 7/8, bei 6 Punkten 6/8, bei 5 Punkten 5/8 usw.
- \* Bei unterschiedlichen Sanierungszeitpunkten zuerst das Durchschnittsjahr berechnen.

### Beispiel:

Der Mietspiegel unterscheidet nach folgenden Baualtersgruppen:

- ❖ Vor dem 21. 6. 1948
- ❖ 21. 6. 1948 – 31. 12. 1959
- ❖ 1. 1. 1960 – 31. 12. 1969
- ❖ 1. 1. 1970 – 31. 12. 1979
- ❖ 1. 1. 1980 – 31. 12. 1989
- ❖ 1. 1. 1990 – 31. 12. 1994
- ❖ Ab dem 1. 1. 1995

Eine 1940 gebaute Wohnung wurde 1983 saniert:

Bei 8 Sanierungspunkten = eingruppiert in „1. 1. 1980 – 31. 12. 1989“ (4 Baualtersgruppen vor)

Bei 4 Sanierungspunkten = eingruppiert in „1. 1. 1960 – 31. 12. 1969“ (2 Baualtersgruppen vor)

Bei 2 Sanierungspunkten = eingruppiert in „1. 1. 1948 – 31. 12. 1959“ (1 Baualtersgruppe vor)

### Fragebogen und Anschreiben zur Befragung

Auf den nächsten Seiten ist der Fragebogen abgebildet, der zur Mietspiegelerstellung an die Haushalte geschickt wurde. Im Anschluss daran sind die Anschreiben abgedruckt, die gleichzeitig mit der Versendung der Fragebogen bzw. mit dem Erinnerungsschreiben an die befragten Haushalte gingen.

Bitte möglichst bald mit dem beiliegenden Umschlag zurücksenden!

**Pforzheimer Bürgerbefragung 2004 zum Mietspiegel für Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes**



Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich an die Kommunale Statistikstelle, Zehnthofstr. 10 – 12, wenden:

- Herr Dr. Mischke    Tel.: 07231/39 – 2142    e-mail: [mischkm@stadt-pforzheim.de](mailto:mischkm@stadt-pforzheim.de)
- Herr Maser        Tel.: 07231/39 – 2143    e-mail: [maserj@stadt-pforzheim.de](mailto:maserj@stadt-pforzheim.de)
- Herr Binder        Tel.: 07231/39 – 1554    e-mail: [bindere1@stadt-pforzheim.de](mailto:bindere1@stadt-pforzheim.de)

sind Ihnen gerne behilflich.

**1. Denken Sie an Ihr Wohngebiet: Was ist gut, was ist durchschnittlich, was ist schlecht?**

	gut	durchschnittlich	schlecht
Die <b>Ruhe</b> im Wohngebiet (z.B. Beeinträchtigung durch oder Fehlen von Verkehrslärm)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die <b>Entfernung</b> zum nächsten Supermarkt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die <b>Gestaltung</b> der Straßen und Häuser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zahl und Qualität der <b>Grünflächen</b> für gute Luft und Freizeitgestaltung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**2. Wann wurde Ihr Haus bzw. Ihre Wohnung fertiggestellt?**

vor dem 21.06.1948	<input type="radio"/>
21.06.1948 – 31.12.1959	<input type="radio"/>
01.01.1960 – 31.12.1969	<input type="radio"/>
01.01.1970 – 31.12.1979	<input type="radio"/>
01.01.1980 – 31.12.1989	<input type="radio"/>
01.01.1990 – 31.12.1994	<input type="radio"/>
01.01.1995 – 31.12.1999	<input type="radio"/>
ab dem 01.01.2000	<input type="radio"/>

**3. Wie wird Ihre Wohnung beheizt?**  
(Bitte alles Zutreffende ankreuzen)

<b>Zentralheizung:</b>	- mit Heizkörpern an der Wand	<input type="radio"/>	- als Fußbodenheizung	<input type="radio"/>			
Zusätzlicher Kachelofen oder offener Kamin		<input type="radio"/>					
Elektro-Einzelöfen	<input type="radio"/>	Gas-Einzelöfen	<input type="radio"/>	Öl-Einzelöfen	<input type="radio"/>	Kohle-Einzelöfen	<input type="radio"/>

<b>4. Wie ist der Bad- und Sanitärbereich ausgestattet?</b> (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)		
Kein Bad in der Wohnung	<input type="radio"/>	
Badezimmer mit Waschbecken und Dusche	<input type="radio"/>	
Badezimmer mit Waschbecken und Badewanne	<input type="radio"/>	
Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und separater Dusche	<input type="radio"/>	
Badezimmer mit 2 Waschbecken / Doppelwaschbecken	<input type="radio"/>	
<b>Wie viele WC's gibt es in Ihrer Wohnung?</b>	<input type="text"/>	Anzahl
<b>Wo gibt es in Ihrer Wohnung ein WC?</b>		
WC im Badezimmer	<input type="radio"/>	
WC separat vom Badezimmer	<input type="radio"/>	
WC außerhalb der abgeschlossenen Wohnung	<input type="radio"/>	

<b>5. Wurde das Haus oder Ihre Wohnung grundlegend modernisiert oder saniert?</b> ( Nur Investitionen des Eigentümers und keine Schönheitsreparaturen wie z.B. Tapezieren)		
<b>Ja</b>	<input type="radio"/>	<b>Nein</b> <input type="radio"/>
Wenn <b>ja</b> , in welchem Jahr wurde welcher Bereich saniert?		<b>Jahr</b>
Bad und Sanitärbereich	ca.	<input type="text"/>
Heizung und Warmwasserversorgung	ca.	<input type="text"/>
Wasser- und Abwasserleitungen	ca.	<input type="text"/>
Elektroleitungen und Schalter / Steckdosen	ca.	<input type="text"/>
Wärmedämmung der Außenwände	ca.	<input type="text"/>
Wärme- und Lärmschutzmaßnahmen an den Fenstern	ca.	<input type="text"/>
Moderne Eingangstür zur Wohnung (Wärme und Schall isoliert)	ca.	<input type="text"/>
Grundriss der Wohnung	ca.	<input type="text"/>

<b>6. Wie viele Quadratmeter ist Ihre Wohnung groß?</b>	<input type="text"/>	<b>qm</b>
<b>Berechnung der Wohnfläche:</b>		
<p>Nach der <b>Wohnflächenverordnung</b> (WoFIV) umfasst die <b>Wohnfläche einer Wohnung</b> die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören (§ 2 Abs. 1). Außerdem zählen dazu Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sowie Balkone, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören (§2 Abs. 2). Nicht zur Wohnfläche gehören Grundflächen von Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen (§2 Abs. 3).</p> <p>Bei <b>Dachschrägen</b> sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer Höhe von mindestens zwei Metern vollständig anzurechnen. Bei einer Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Meter ist die Grundfläche zur Hälfte anzurechnen. <b>Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume</b> sind ebenfalls zur Hälfte anzurechnen. <b>Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen</b> sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen (§ 4).</p>		

7. Denken Sie an die <u>Grundausstattung Ihrer Wohnung</u> (also keine eigenen Investitionen). Was ist da <u>gut</u> , was ist <u>durchschnittlich</u> , was ist <u>schlecht bzw. fehlt</u> ?	gut	durchschnittlich	schlecht bzw. fehlt
Die Größe und Ausstattung von <b>Balkon / Terrasse</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Qualität der <b>Böden</b> (z.B. Teppich- oder Parkettböden)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Ausstattung von <b>Wänden und Decken</b> (z.B. mit Holz)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Qualität der <b>Fenster und Türen</b> (z.B. Isolierverglasung, Naturholztüren)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Größe und Ausstattung von zugehörigen <b>Kellerräumen</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Außenwand mit <b>Wärmeisolierung</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

8. <b>Verfügt Ihre Wohnung über eine moderne An- bzw. Einbauküche?</b>	Ja <input type="radio"/>	Nein <input type="radio"/>
Wenn <b>ja</b> , wird diese vom <u>Vermieter gestellt</u> <input type="radio"/> oder ist sie <u>Eigentum des Mieters</u> <input type="radio"/>		

9. <b>Zu welchem Typ gehört das Haus, in dem Sie wohnen?</b> (Bitte Zutreffendes ankreuzen)
Einfamilienhaus <input type="radio"/>
Zweifamilienhaus <input type="radio"/>
Mehrfamilienhaus mit 3 – 6 Wohnungen <input type="radio"/>
Mehrfamilienhaus mit 7 – 10 Wohnungen <input type="radio"/>
Mehrfamilienhaus mit 11 und mehr Wohnungen <input type="radio"/>

10. <b>Wenn Sie in einem Mehrfamilienhaus wohnen, in welchem Geschoss liegt Ihre Wohnung?</b> (Bitte Zutreffendes ankreuzen)	
Souterrain <input type="radio"/>	<b>Ist ein Aufzug vorhanden?</b>  Ja <input type="radio"/> Nein <input type="radio"/>
Erdgeschoss <input type="radio"/>	
1. Stockwerk <input type="radio"/>	
2. Stockwerk <input type="radio"/>	
3. Stockwerk <input type="radio"/>	
4. Stockwerk <input type="radio"/>	
5. Stockwerk oder höher <input type="radio"/>	

11. <b>Um was für eine Art handelt es sich bei Ihrer Wohnung?</b> (Bitte Zutreffendes ankreuzen)
Einfamilienhaus <input type="radio"/>
Abgeschlossene Wohnung (alle Zimmer sind über einen gemeinsamen Wohnungseingang erreichbar) <input type="radio"/>
Nicht abgeschlossene Wohnung (mindestens ein Zimmer ist nicht über den gemeinsamen Wohnungseingang erreichbar) <input type="radio"/>
Penthousewohnung <input type="radio"/>
Maisonettewohnung (über mehr als <u>ein</u> Stockwerk mit innenliegender Treppe) <input type="radio"/>
Appartement (Wohn- und Schlafräum mit Kochnische und separatem Bad / WC) <input type="radio"/>
Möblierte Wohnung <input type="radio"/>
Heimwohnung (z.B. Altenheim, Pflegeheim, Studentenwohnheim) <input type="radio"/>

<b>12. Nur bei Mietwohnungen:</b>	
Wie hoch ist im Oktober 2004 die <b>monatliche Grundmiete</b> (auch Nettokaltmiete genannt)? Darin sind <b>keinerlei Nebenkosten</b> wie Heizung, Garage, Müllabfuhr, Hausmeisterkosten, Strom- und Wasserverbrauch <b>enthalten</b> .	
	_ _ _ _ _
<b>13. Seit wann gilt der heutige Mietpreis?</b>	Monat:  _ _  Jahr:  _ _ _ _ _

<b>14. Ist Ihre Wohnung Ihr Eigentum oder ist sie gemietet?</b> (Bitte Zutreffendes ankreuzen)	
<b>Eigentum</b> <input type="radio"/>	<b>Mietwohnung</b> <input type="radio"/>
<b>Wenn Ihre Wohnung gemietet ist, handelt es sich dabei um ...</b>	
eine Wohnung des freien Wohnungsmarkts	<input type="radio"/>
eine Sozialwohnung	<input type="radio"/>
eine im Mietpreis vergünstigte Werks- / Dienstwohnung	<input type="radio"/>
eine über Verwandte / Bekannte im Mietpreis vergünstigte Wohnung	<input type="radio"/>

<b>15. Nur bei Mietwohnungen:</b>	
<b>Welche monatlichen Nebenkosten haben Sie bei Ihrer Miete?</b>	
Nebenkosten insgesamt:	_ _ _ _ _  €
Nebenkosten für Heizung:	_ _ _ _ _  €
Nebenkosten für Warmwasser:	_ _ _ _ _  €
Nebenkosten für Garage:	_ _ _ _ _  €
Nebenkosten für Stellplatz:	_ _ _ _ _  €

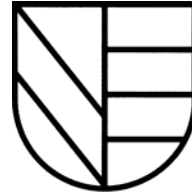
Ich danke Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe.

Ihre Daten werden nach den Richtlinien des Landesstatistikgesetzes, des Landesdatenschutzgesetzes und des Bundesdatenschutzgesetzes völlig anonym gespeichert und verarbeitet. Sie werden ausschließlich zur Erstellung des Mietspiegels verwendet. Die Daten werden in der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Pforzheim bearbeitet. Sie ist aus Datenschutzgründen besonders abgeschottet gegenüber anderen Dienststellen der Verwaltung.



Christel Augenstein

Oberbürgermeisterin



Stadt Pforzheim

Die Oberbürgermeisterin

Stadt Pforzheim · Kommunale Statistikstelle · 75158 Pforzheim

Herrn / Frau

Im September 2004

### Mietspiegel - Umfrage 2004

*Liebe Mütbürgerinnen und Mütbürger,*

die Stadt Pforzheim gibt in Abstimmung mit dem Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e.V. sowie dem Mieterverein Pforzheim und Umgebung e.V. jährlich einen Mietspiegel heraus, der eine wichtige Orientierungshilfe für nicht preisgebundene Wohnungen bietet. Die Daten hierzu werden aus einer Befragung Pforzheimer Haushalte gewonnen.

Auch Ihr Haushalt wurde im Rahmen dieser Stichprobe ausgewählt. Wenn Sie Ihre Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt gemietet haben, dann bitte ich Sie herzlich, den beigefügten Fragebogen auszufüllen und mit dem zugehörigen Umschlag an die Kommunale Statistikstelle zurückzusenden. Ihre Angaben sind für uns von großer Bedeutung.

Sollte Ihre Wohnung allerdings

- öffentlich gefördert,
- eine Werks- oder Dienstwohnung,
- vom Vermieter möbliert,
- preisgünstiger von Verwandten angemietet,
- ein Einfamilienhaus oder
- Ihr selbstgenutztes Eigentum sein,

dann erübrigt sich eine Antwort auf mein Schreiben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir uns dennoch an Sie gewandt haben. Wir können aus unseren Adressdaten nicht erkennen, ob Ihre Wohnung zum Kreis der Mietspiegelwohnungen gehört oder nicht.

Ihre Angaben werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Datenschutz wird traditionell wie bei allen Bürgerinnen- und Bürgerumfragen der Kommunalen Statistikstelle groß geschrieben. Ihre Daten werden völlig anonym, d.h. ohne Name und Adresse, nach den Richtlinien des Landesstatistikgesetzes, des Bundesdatenschutzgesetzes und des Landesdatenschutzgesetzes gespeichert. Eine Rücklaufkontrolle wird nicht durchgeführt.

Für Ihre Mithilfe bedanke ich mich bei Ihnen herzlich.

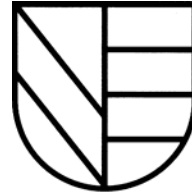
Sollten Sie Rückfragen haben, dann können Sie sich an die Kommunale Statistikstelle, Zehnthofstr. 10 -12, wenden:

Herr Dr. Mischke, Tel. 39-2142 oder  
Herr Maser, Tel. 39-2143

geben Ihnen gerne weitere Auskünfte.

Mit freundlichen Grüßen

Christel Augenstein



Stadt Pforzheim

Die Oberbürgermeisterin

Stadt Pforzheim · Kommunale Statistikstelle · 75158 Pforzheim

Herrn / Frau

Im Oktober 2004

### Umfrage zum Pforzheimer Mietspiegel 2004

*Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,*

meinen herzlichen Dank an alle, die den Fragebogen ausgefüllt an uns zurückgesandt haben. Sie haben uns damit sehr geholfen.

Wenn Sie Ihre Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt gemietet und uns noch nicht geantwortet haben, so bitte ich Sie, dies in den nächsten Tagen nachzuholen. Je mehr Antworten wir erhalten, umso aussagekräftiger wird der Mietspiegel. Wenn Sie Ihren Fragebogen verlegt haben, dann können Sie einen neuen erhalten bei der Kommunalen Statistikstelle, Zehnthofstr. 10 - 12, 75158 Pforzheim, Telefon 39-2142 (Herr Dr. Mischke) oder 39-2143 (Herr Maser).

Wenn Ihre Wohnung nicht auf dem freien Wohnungsmarkt gemietet wurde oder Ihr Eigentum ist, dann betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos. Wir haben leider keine Adressdatei, die uns sagt, welche Wohnung für den Mietspiegel von Bedeutung ist.

Datenschutz wird bei uns in Pforzheim groß geschrieben. Auch bei dieser Umfrage führen wir wie in den Vorjahren keinerlei Rücklaufkontrolle durch. Deshalb wird dieses Schreiben an alle versandt, die in unserer Stichprobe gezogen wurden, ganz gleich ob sie schon geantwortet haben oder auch nicht.

Für Ihr Verständnis und Ihre Mitwirkung danke ich Ihnen herzlich.

Mit freundlichen Grüßen

Christel Augenstein  
Oberbürgermeisterin

## 2. Auswertung als Tabellenmietspiegel

### Grundmiete als Ausgangswert

Im Pforzheimer Mietspiegel wurde die Grundmiete erfasst (Nettokaltmiete ohne Heizkosten und ohne kalte Betriebskosten). Die konkret gestellte Frage lautete:

„Wie hoch ist im Oktober 2004 die monatliche Grundmiete (auch Nettokaltmiete genannt)? Darin sind keinerlei Nebenkosten wie Heizung, Garage, Müllabfuhr, Hausmeisterkosten, Strom- und Wasserverbrauch enthalten.“

### Auswertung nach Tabellenfeldern

Grundgliederungskonzept ist das **Baualter**, das nach folgenden Zeitspannen abgefragt wird:

- ❖ vor dem 21. 6. 1948 erstellt.
- ❖ 21. 06. 1948 – 31. 12. 1959 erstellt.
- ❖ 01. 01. 1960 – 31. 12. 1969 erstellt.
- ❖ 01. 01. 1970 - 31. 12. 1979 erstellt.
- ❖ 01. 01. 1980 – 31. 12. 1989 erstellt.
- ❖ 01. 01. 1990 – 31. 12. 1994 erstellt.
- ❖ ab dem 01. 01. 1995 erstellt.

Wie **bei Sanierungsmaßnahmen** zu verfahren ist, siehe Seite 4 „Plausibilitätsprüfungen und Berücksichtigung von Sanierungsmaßnahmen“.

Innerhalb der Baualtersklassen wird dann weiter differenziert nach der **Wohnungsgröße**. Erfasst als Quadratmeterzahl wurde sie eingeteilt in folgende Größenklassen:

- ❖ unter 60 qm
- ❖ 60 – 80 qm
- ❖ über 80 qm

Zur Berücksichtigung von **Dachschrägen, Balkonen, Loggien, Dachgärten, Terrassen, Wintergärten, Schwimmbädern etc.** siehe Anmerkungen im Fragebogen zu Frage 6.

Für die Bewertung der **Wohnlage** wurde bei der Befragung gebeten, die Indikatoren

- ❖ Lautstärke des Straßenverkehrs
- ❖ Entfernung zum nächsten Supermarkt
- ❖ Gestaltung der Straßen und Häuser
- ❖ Freizeitwert am Wochenende

als „gut“, „durchschnittlich“ oder „schlecht“ zu bewerten. Hierzu wurden 1, 2, oder 3 Punkte vergeben (von schlecht nach gut). Wohnungen, deren Lage über alle Kriterien hinweg besser als „durchschnittlich“ beurteilt wurden (= ab 9 Punkten), wurden der Wohnlage „gehoben“ zugeordnet, alle anderen der Wohnlage „durchschnittlich“.

Die Bewertung der **Wohnungsausstattung** erfolgt über die Kriterien „sanitäre Ausstattung“, „Wärmeversorgung“, „Beschreibung der Grundausstattung“ (Bad, Balkon, Böden, Wände und Decken, Fenster und Türen, Kellerräume) und „Ausstattung der Küche“ (Einzelheiten siehe Fragebogen). Für die Ausstattung können dann ebenfalls Bewertungen getroffen werden, die in Punkte umgerechnet werden.

Auf der nächsten Seite ist das konkrete Berechnungsschema dargestellt.

## Bewertungskriterien für die Wohnungsqualität

### 1. Heizungssystem

Einzelstehende Öl- und Kohleöfen:	Einfache Wohnung
Einzelstehende 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

### 2. Sanitärsystem

#### A) Ausstattung des Bades

Kein Bad:	Einfache Wohnung
Waschbecken mit Dusche oder Wanne:	1 Punkt
Waschbecken mit Dusche und Wanne:	2 Punkte
Mehr als 1 Waschbecken:	1 Extrapunkt

#### B) Ausstattung mit WCs

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

### 3. Sonstige Ausstattung der Wohnung

#### A) Sonderausstattung mit Räumen / Flächen

Balkon / Terrasse: schlecht = 0 Punkte, durchschnittlich = 0,5 Punkte, gut = 1 Punkt  
Keller / Dachboden: schlecht = 0 Punkte, durchschnittlich = 0,5 Punkte, gut = 1 Punkt

#### B) Wände und Böden

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

#### C) Wärme- und Schallsolierung

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

Anmerkung: Die Punkte für die Kategorien A, B, C werden jeweils addiert und ggf. zu einer vollen Punktzahl aufgerundet.

#### D) Ausstattung der Küche

Wenn vom Vermieter eine moderne An- Einbauküche gestellt wird, wird hierfür 1 Extrapunkt angerechnet.

#### 4. Haustyp und Wohnungstyp

##### A) Haustyp

Einfamilienhaus:	Wird einer eigenen Kategorie zugeordnet.
Zweifamilienhaus:	2 Punkte
Haus mit 3 – 10 Wohneinheiten:	1 Punkt
Haus ab 11 Wohneinheiten:	0 Punkte

##### B) Lage der Wohnung 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

##### C) Art der Wohnung

Einfamilienhaus:	Wird einer eigenen Kategorie zugeordnet.
Nicht abgeschlossene Wohnung:	0 Punkte
Abgeschlossene Wohnung:	1 Punkt
Penthousewohnung:	2 Punkte

Maisonettewohnung und Appartement werden nach der Marktentwicklung beobachtet, bilden jedoch vorerst keine eigene Kategorie, werden als geschlossene Wohnung behandelt.

Möblierte Wohnungen und Heimwohnungen werden im Mietspiegel nicht abgebildet.

#### Gesamt – Wertung der Wohnungsausstattung

Einfache Wohnungen werden über Filter bei den Kategorien Heizungssystem und Sanitärssystem aussortiert.

Durchschnittliche Wohnungsausstattung:	bis 10,0 Punkte
Gehobene Wohnungsausstattung:	ab 10,5 Punkte

## Ausweisung von Mietwerten nach Tabellenfeldern

Das für die Erstellung von Mietspiegeln renommierteste deutsche Institut FUTUR, eine Einrichtung der Universität Regensburg, lässt bei einem qualifizierten Tabellen – Mietspiegel nur Felder mit einer Belegung von wenigstens 25 erhobenen Wohnungen zu.

Auf der Ebene der Baualters- und der Wohnungsgrößenklassen kann der Pforzheimer Mietspiegel Mietwerte für alle Tabellenfelder ausweisen. Bei der Berücksichtigung der weiteren Kriterien „Wohnlage“ und „Wohnungsausstattung“ ist dies jedoch nicht immer möglich. Hier wurden dann benachbarte Felder zu einem gemeinsamen „Typ“ zusammengefasst; dabei wichen die Ausgangs - Mietwerte der zusammengefassten Felder ohne eine Ausnahme nur geringfügig voneinander ab. Bemerkenswert ist auch, dass in Pforzheim die Wohnungsausstattung zumeist stärker den Mietpreis differenziert als die Wohnlage.

Bis zum Jahr 2001 wurden in den Mietspiegeln der Stadt Pforzheim für die Baualtersklassen „vor dem 21. 6. 1948“ und „vom 21. 6. 1948 – 31. 12. 1959 erstellt“ Einfachwohnungen ausgewiesen, die kein eigenes Bad und / oder kein WC in der Wohnung und / oder keine zentral gesteuerte Heizung hatten. Dieser Wohnungs - Typ ist über Sanierungsmaßnahmen inzwischen so selten in Pforzheim geworden, dass er ohne Differenzierung nach Baualter nur nach drei Wohnungsgrößenklassen ausgewiesen werden kann.

Die folgenden Tabellen zeigen die Zusammenlegung der einzelnen Tabellenfelder zu Typen und die Fallzahlen der einzelnen Typen.

### Wohnungen mit einfacher Ausstattung

Wohnungsgröße	Erfasste Wohnungen
unter 60 qm	26
60 bis 80 qm	30
über 80 qm	30

### Baualter 1: Wohnungen bezugsfertig vor dem 21.06.1948

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich Typ	gehoben Typ
durchschnittlich	unter 60 qm	A1	A1
	60 bis 80 qm	B1	B1
	über 80 qm	C1	C1
gehoben	unter 60 qm	A1	A1
	60 bis 80 qm	B1	B1
	über 80 qm	C1	C1

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A1	27
Typ B1	35
Typ C1	38

**Baualter 2: Wohnungen bezugsfertig ab dem 21.06.1948 bis 31.12.1959**

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		Typ	Typ
durchschnittlich	unter 60 qm	A2	B2
	60 bis 80 qm	C2	D2
	über 80 qm	F2	F2
gehoben	unter 60 qm	B2	B2
	60 bis 80 qm	E2	D2
	über 80 qm	F2	F2

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A2	38
Typ B2	43
Typ C2	46
Typ D2	27
Typ E2	27
Typ F2	41

**Baualter 3: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1960 bis 31.12.1969**

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		Typ	Typ
durchschnittlich	unter 60 qm	A3	B3
	60 bis 80 qm	C3	D3
	über 80 qm	E3	F3
gehoben	unter 60 qm	B3	G3
	60 bis 80 qm	H3	D3
	über 80 qm	F3	I3

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A3	40
Typ B3	27
Typ C3	40
Typ D3	42
Typ E3	26
Typ F3	34
Typ G3	25
Typ H3	35
Typ I3	34

**Baualter 4: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1970 bis 31.12.1979**

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		Typ	Typ
durchschnittlich	unter 60 qm	A4	A4
	60 bis 80 qm	C4	D4
	über 80 qm	F4	G4
gehoben	unter 60 qm	B4	B4
	60 bis 80 qm	D4	E4
	über 80 qm	G4	H4

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A4	28
Typ B4	31
Typ C4	34
Typ D4	38
Typ E4	34
Typ F4	29
Typ G4	39
Typ H4	36

#### Baualter 5: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1980 bis 31.12.1989

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		Typ	Typ
durchschnittlich	unter 60 qm	A5	B5
	60 bis 80 qm	C5	C5
	über 80 qm	E5	E5
gehoben	unter 60 qm	A5	B5
	60 bis 80 qm	C5	D5
	über 80 qm	E5	F5

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A5	27
Typ B5	30
Typ C5	30
Typ D5	29
Typ E5	28
Typ F5	27

#### Baualter 6: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1990 bis 31.12.1994

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		Typ	Typ
durchschnittlich	unter 60 qm	A6	A6
	60 bis 80 qm	B6	B6
	über 80 qm	D6	D6
gehoben	unter 60 qm	A6	A6
	60 bis 80 qm	B6	C6
	über 80 qm	D6	E6

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A6	43
Typ B6	26
Typ C6	29
Typ D6	33
Typ E6	38

## Baualter 7: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1995

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		Typ	Typ
durchschnittlich	unter 60 qm	A7	A7
	60 bis 80 qm	C7	C7
	über 80 qm	E7	E7
gehoben	unter 60 qm	A7	B7
	60 bis 80 qm	C7	D7
	über 80 qm	E7	E7

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A7	26
Typ B7	30
Typ C7	26
Typ D7	37
Typ E7	46

## Einfamilienhäuser

Bezugsfertig	Erfasste Wohnungen
vor dem 01.01.1960	7
01.01.1960 bis 31.12.1979	8
ab dem 01.01.1980	8

Die Daten von gemieteten Einfamilienhäusern werden, da sie einen besonderen Marktsektor darstellen, nur nachrichtlich erwähnt, sie sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

## Ausgewiesen sind Durchschnittswerte

Der Pforzheimer Mietspiegel enthält in den einzelnen Tabellenfeldern die Durchschnittswerte nach Wohnungs - Typen. Berechnet wurden sie als arithmetisches Mittel.

### 3. Fortschreibung

#### Jährliche Fortschreibung

Der Pforzheimer Mietspiegel wird jährlich jeweils zum Stand Oktober fortgeschrieben. Die Fortschreibung erfolgt über eine empirische Haushaltsbefragung. Die Befragung wird in schriftlicher Form durchgeführt. Die Adressdaten werden zeitnah über eine Zufallsstichprobe aus der Kundendatei der Stadtwerke Pforzheim GmbH gewonnen (s. hierzu Kap. 1).

#### Entwicklung der Mieten

Die Mieten des freien Wohnungsmarkts in Pforzheim stiegen bis zum Jahr 1996 kontinuierlich. Zuwanderungsprozesse aus Osteuropa und steigende Haushaltszahlen haben in der ersten Hälfte der 1990er Jahre einen merklichen Druck auf den Pforzheimer Wohnungsmarkt ausgeübt. Nach 1996 trat dann eine Entspannung auf dem Pforzheimer Wohnungsmarkt ein und die Mietpreise fielen etwas. Begünstigt wurde die Entwicklung durch eine Zunahme bei den Baufertigstellungen. Der Rückgang bei den Mietpreisen hielt an bis zum Jahr 2000, seit 2001 steigen sie wieder. Rückläufige Zahlen bei den Baufertigstellungen ab der zweiten Hälfte der 1990er Jahre und gestiegene Zuwanderungen in den letzten Jahren, vornehmlich aus den neuen Bundesländern, dürften Ursachen für diese Trendumkehr sein.

Betrug die Mietpreissteigerung von Oktober 2000 bis Oktober 2001 über den Durchschnitt der Baualtersklassen + 0,6% und + 1,6% über den Gesamtbestand der Wohnungen, so waren es von Oktober 2001 bis Oktober 2002 bereits + 1,5% beim Durchschnitt der Baualtersklassen und + 1,8% beim Gesamtbestand, von Oktober 2002 bis Oktober 2003 + 1,9% beim Durchschnitt der Baualtersklassen und + 1,1% beim Gesamtbestand und von Oktober 2003 bis Oktober 2004 + 1,7% beim Durchschnitt der Baualtersklassen und + 1,2% beim Gesamtbestand. Damit verlief die Entwicklung in Pforzheim im Zeitraum von 2000 bis 2003 ein wenig unter der Entwicklung im Land Baden - Württemberg. Hier lag die Teuerung bei den Wohnungsmieten ohne Nebenkosten von Oktober 2000 bis Oktober 2001 bei + 1,8%, von Oktober 2001 bis Oktober 2002 bei + 2,1% und von Oktober 2002 bis Oktober 2003 bei + 1,5%. Im letzten Jahr, also von Oktober 2003 bis Oktober 2004, betrug die Steigerung der Mieten im Landesdurchschnitt + 1,4%. Damit liegt die Landesentwicklung zwischen dem Durchschnitt der Baualtersklassen und dem Durchschnitt über den Gesamtbestand in Pforzheim. Die Mietpreisentwicklung in Pforzheim ist somit im letzten Jahr in etwa der Entwicklung im Land gefolgt.

Die größte Mietpreissteigerung war bei den Altbauwohnungen, die vor dem 21.06.1948 gebaut wurden, mit + 2,7% festzustellen. Allerdings lag die Preissteigerung etwas unter der des Vorjahres (+ 3,7%). Bei den Nachkriegswohnungen betrug die Preissteigerung exakt + 1,8% wie im Vorjahr. Damit dürfte nach wie vor eine spürbare Nachfrage nach relativ preiswertem Wohnraum in Pforzheim vorhanden sein. Die niedrigste Steigerung erfuhr die Preise bei den Wohnungen aus den 1960er Jahren mit + 0,3%. Bei ihnen war allerdings ein Plus von 2,9% im letzten Jahr zu verzeichnen, die zu einer Beruhigung bei der aktuellen Entwicklung geführt hat. Alle anderen Baualtersklassen verzeichneten Preissteigerungen, die etwas über der Entwicklung im Vorjahr und der im Land Baden - Württemberg lagen. So betrug die Mietpreissteigerung bei den Wohnungen aus den 1970er Jahren + 2,0% (Vorjahr + 1,1%), bei den Wohnungen aus den 1980er Jahren + 1,7% (Vorjahr + 1,4%) und bei den Neubauwohnungen ab den 1990er Jahren + 1,5% (Vorjahr + 1,0%). Bei

allen drei Altersgruppen dürften leichte Nachholeffekte gegenüber der etwas schwachen Entwicklung im Vorjahr die aktuellen Preisentwicklungen mit beeinflusst haben.

Bei den ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Grundmiete**, auch **Nettokaltmiete** genannt. Dies ist der Mietpreis für leere Wohnräume ohne Nebenkosten. So sind nicht enthalten Kosten für: Wasser, Abwasser, Kaminfeger, Müllabfuhr, Grundsteuer, Versicherungen, Treppenhausbeleuchtung, Aufzug, Treppenhausreinigung, Hausmeister, Pflege der Außenanlagen, Heizung, Warmwasser, Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt jetzt in Pforzheim 5,56 €/qm. Dies sind im Vergleich zum Vorjahr 6 Cent mehr. Allerdings sind die Preise je nach Baualter, Wohnlage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen sehr unterschiedlich. Sie sind im Einzelnen in den Mietspiegeltabellen im Kap. 5 dargestellt. In der billigsten Kategorie werden jetzt 3,97 €/qm und in der teuersten 7,58 €/qm verlangt.

Die jährlich empirisch gewonnen Daten wurden seit 1994 in einer Zeitreihe aufbereitet. Da am 01.01.2002 der Euro die D-Mark abgelöst hat, wurden aus Vergleichsgründen die alten DM-Beträge mit dem amtlichen Kurs, nach dem 1,00 € 1,95583 DM entspricht, umgerechnet. Ein Überblick über die Entwicklung nach Baualtersklassen seit 1994 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

### Entwicklung der Kaltmiete nach Baualtersklassen in Pforzheim

Jahr	Baualter	Kaltmiete in €/qm	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Anzahl der Fälle
1994	vor dem 21.06.1948	4,10	-	-
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,41	-	-
	01.01.1960 - 31.12.1969	4,76	-	-
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,20	-	-
	01.01.1980 - 31.12.1989	5,97	-	-
	ab dem 01.01.1990	6,90	-	-
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>5,22</b>	-	-
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	-	-	-
1995	vor dem 21.06.1948	4,16	+ 1,7%	205
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,48	+ 1,6%	234
	01.01.1960 - 31.12.1969	4,90	+ 2,9%	194
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,30	+ 2,1%	122
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,06	+ 1,6%	100
	ab dem 01.01.1990	7,07	+ 2,5%	165
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>5,33</b>	<b>+ 2,1%</b>	<b>1020</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>5,17</b>	-	<b>1020</b>
1996	vor dem 21.06.1948	4,30	+ 3,3%	172
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,63	+ 3,4%	271
	01.01.1960 - 31.12.1969	4,96	+ 1,3%	214
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,41	+ 1,9%	160
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,12	+ 0,9%	135
	ab dem 01.01.1990	7,13	+ 0,9%	202
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>5,42</b>	<b>+ 1,8%</b>	<b>1154</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>5,36</b>	<b>+ 3,7%</b>	<b>1154</b>

Jahr	Baualter	Kaltmiete in €/qm	Veränderung gegen- über dem Vorjahr	Anzahl der Fälle
1997	vor dem 21.06.1948	4,22	- 2,0%	153
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,57	- 1,2%	268
	01.01.1960 - 31.12.1969	4,85	- 2,3%	249
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,43	+ 0,4%	210
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,15	+ 0,6%	152
	ab dem 01.01.1990	6,81	- 4,5%	235
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>5,34</b>	<b>- 1,6%</b>	<b>1267</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>5,33</b>	<b>- 0,7%</b>	<b>1267</b>
1998	vor dem 21.06.1948	4,17	- 1,1%	166
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,51	- 1,4%	253
	01.01.1960 - 31.12.1969	4,87	+ 0,5%	301
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,39	- 0,7%	227
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,02	- 2,1%	127
	ab dem 01.01.1990	6,63	- 2,7%	257
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>5,26</b>	<b>- 1,4%</b>	<b>1331</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>5,25</b>	<b>- 1,4%</b>	<b>1331</b>
1999	vor dem 21.06.1948	4,08	- 2,1%	138
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,45	- 1,2%	189
	01.01.1960 - 31.12.1969	4,81	- 1,4%	255
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,32	- 1,2%	226
	01.01.1980 - 31.12.1989	5,95	- 1,3%	149
	ab dem 01.01.1990	6,54	- 1,3%	269
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>5,19</b>	<b>- 1,4%</b>	<b>1226</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>5,28</b>	<b>+ 0,6%</b>	<b>1226</b>
2000	vor dem 21.06.1948	4,01	- 1,9%	131
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,49	+ 0,8%	201
	01.01.1960 - 31.12.1969	4,84	+ 0,6%	252
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,29	- 0,6%	246
	01.01.1980 - 31.12.1989	5,91	- 0,7%	124
	ab dem 01.01.1990	6,48	- 0,9%	277
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>5,17</b>	<b>- 0,5%</b>	<b>1231</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>5,26</b>	<b>- 0,5%</b>	<b>1231</b>
2001	vor dem 21.06.1948	4,09	+ 2,1%	107
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,43	- 1,3%	206
	01.01.1960 - 31.12.1969	4,83	+/- 0,0%	222
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,31	+ 0,3%	235
	01.01.1980 - 31.12.1989	5,91	+ 0,1%	165
	ab dem 01.01.1990	6,61	+ 2,0%	278
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>5,20</b>	<b>+ 0,6%</b>	<b>1213</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>5,35</b>	<b>+ 1,6%</b>	<b>1213</b>
2002	vor dem 21.06.1948	4,14	+ 1,3%	148
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,54	+ 2,5%	236
	01.01.1960 - 31.12.1969	4,86	+ 0,6%	301
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,41	+ 2,0%	246
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,01	+ 1,7%	175
	ab dem 01.01.1990	6,68	+ 1,1%	391
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>5,28</b>	<b>+ 1,5%</b>	<b>1497</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>5,44</b>	<b>+ 1,8%</b>	<b>1497</b>

Jahr	Baualter	Kaltmiete in €/qm	Veränderung gegen- über dem Vorjahr	Anzahl der Fälle
2003	vor dem 21.06.1948	4,30	+ 3,7%	140
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,62	+ 1,8%	263
	01.01.1960 - 31.12.1969	5,00	+ 2,9%	325
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,47	+ 1,1%	334
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,09	+ 1,4%	214
	ab dem 01.01.1990	6,75	+ 1,0%	352
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>5,37</b>	<b>+ 1,9%</b>	<b>1628</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>5,50</b>	<b>+ 1,1%</b>	<b>1628</b>
2004	vor dem 21.06.1948	4,42	+ 2,7%	134
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,71	+ 1,8%	248
	01.01.1960 - 31.12.1969	5,02	+ 0,3%	327
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,59	+ 2,0%	271
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,19	+ 1,7%	171
	ab dem 01.01.1990	6,85	+ 1,5%	334
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>5,46</b>	<b>+ 1,7%</b>	<b>1485</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>5,56</b>	<b>+ 1,2%</b>	<b>1485</b>

#### 4. Beschlussprotokoll

Zwischen dem Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e.V. und dem Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e.V. besteht Einigkeit darüber, dass die vorgelegten Ergebnisse plausibel sind und die Situation des Pforzheimer Wohnungsmarktes für freifinanzierte Wohnungen repräsentativ widerspiegelt wird. Der vorgelegte Mietspiegel wurde mit wissenschaftlichen Methoden erstellt. Es handelt sich somit um einen **Qualifizierten Mietspiegel** nach § 558 d BGB. Der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein stimmen dem vorgelegten Mietspiegel 2004 mit Gültigkeitsdatum ab dem 31.12.2004 zu. Die Daten von gemieteten Einfamilienhäusern werden, da sie einen besonderen Marktsektor darstellen, nur nachrichtlich erwähnt, sie sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

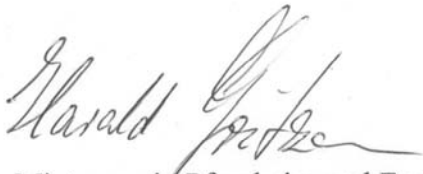
Pforzheim, den 09.12.2004



Jürgen Maser  
Protokollführer, Kommunale Statistikstelle der Stadt Pforzheim



Für den Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e.V.



Für den Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e.V.

## 5. Mietspiegeltabelle

### Beratung:

**Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e.V.**

**Büro: Werner – Siemens - Str. 62, 75173 Pforzheim, Telefon 07231 / 2 84 28 80**

**Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e.V.**

**Büro: Berliner Str. 13, 75172 Pforzheim, Telefon 07231 / 31 35 11**

### Allgemeine Hinweise zur Handhabung des Mietspiegels

Die Informationen aus dem Mietspiegel bieten Orientierungshilfen, anhand derer in eigener Verantwortung die Miethöhe gefunden werden kann, die nach den Kriterien Alter, Größe, Ausstattung und Wohnlage der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Basis ist eine repräsentative 5,3%-Stichprobe mit 1.485 schriftlich befragten Haushalten. Die angegebenen Werte sind der Mietendurchschnitt für einzelne Baualters-, Größen- und Qualitätsgruppen.

Die Werte gelten für leere Wohnräume ohne Nebenkosten der Vermietung. Nicht enthalten sind: Wasser, Abwasser, Kaminfeger, Müllabfuhr, Grundsteuer, Versicherung, Treppenhausbeleuchtung, Aufzug, Treppenhausreinigung, Hausmeister, Pflege der Außenanlagen, Heizung, Warmwasser, Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss. Die Miete wird im Einzelfall nach folgenden Kriterien festgelegt: Allgemeinzustand von Haus und Wohnung, Grundrissgestaltung und Lage im Haus, Adressenlage, Ausstattungsgrad bei Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation, sonstige Ausstattung.

### A. Baualter

Die Wohnungen wurden nach dem Datum der Baufertigstellung in sieben Altersgruppen klassifiziert. Wurde ein Altbau von Grund auf renoviert, so kann der Abschluss der Renovierung für die Zuordnung herangezogen werden (siehe hierzu Kap. „Plausibilitätsprüfungen und Berücksichtigung von Sanierungsmaßnahmen“ auf S. 4).

### B. Wohnflächen

Die Höhe der Miete ist abhängig von der Größe der Wohnung. Der Mietpreis je qm sinkt im Allgemeinen, je größer die Wohnung ist. Die Größengruppen wurden aus der Stichprobe abgeleitet. Bei Appartements sind Mietpreiszuschläge in freier Vereinbarung möglich.

### C. Ausstattung

Ausstattungsmerkmale einer Wohnung sind in erster Linie Bad und Zentralheizung (einschließlich Gasautomatik-Einzelöfen/Nachtspeicheröfen/Etagenheizung). Besondere Ausstattungsmerkmale sind z.B. Spezialverglasung, Teppichböden, Parkettböden, Einbauküche, aufwendige Fliesen und/oder Sanitärarmaturen, Naturholztüren, Holzdecken u.ä.. Zur Einteilung in einfache, mittlere und gehobene Ausstattung siehe Kapitel 2. „Auswertung als Tabellenmietspiegel“ auf S. 13f.

### D. Wohnlage

Die Wohnlage ist ein sehr subjektives Kriterium, so wird z.B. der Wert einer zentralen Lage je nach Lebenseinstellung des einzelnen Mieters sehr unterschiedlich beurteilt. Die Einstufung der Wohnlage erfolgte nach der Einschätzung der befragten Mieter. Zur Einteilung in mittlere und gehobene Wohnlage siehe Kapitel 2. „Auswertung als Tabellenmietspiegel“ auf S. 13f.

## E. Rechtscharakter

Der Mietspiegel ist eine unverbindliche Orientierungshilfe zur Ermittlung von ortsüblichen Vergleichsmieten. Bei Mietstreitigkeiten kann die Stadt Pforzheim weder als Gutachter noch als Schlichter auftreten.

Dieser Mietspiegel wird im Verfahren zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe der Ermittlung der Obergrenze im Rahmen der Höchstbetragsregelung des § 6 AFWoG/LAFWoG zu Grunde gelegt.

### Wohnungen mit einfacher Ausstattung

Wohnungsgröße	€/ qm
unter 60 qm	4,56 €
60 bis 80 qm	4,26 €
über 80 qm	3,97 €

### Baualter 1: Wohnungen bezugsfertig vor dem 21.06.1948

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich €/ qm	gehoben €/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	4,75 €	4,75 €
	60 bis 80 qm	4,53 €	4,53 €
	über 80 qm	4,29 €	4,29 €
gehoben	unter 60 qm	4,75 €	4,75 €
	60 bis 80 qm	4,53 €	4,53 €
	über 80 qm	4,29 €	4,29 €

### Baualter 2: Wohnungen bezugsfertig ab dem 21.06.1948 bis 31.12.1959

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich €/ qm	gehoben €/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	4,87 €	4,95 €
	60 bis 80 qm	4,58 €	4,92 €
	über 80 qm	4,52 €	4,52 €
gehoben	unter 60 qm	4,95 €	4,95 €
	60 bis 80 qm	4,68 €	4,92 €
	über 80 qm	4,52 €	4,52 €

### Baualter 3: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1960 bis 31.12.1969

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich €/ qm	gehoben €/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	5,22 €	5,61 €
	60 bis 80 qm	4,93 €	5,20 €
	über 80 qm	4,65 €	4,79 €
gehoben	unter 60 qm	5,61 €	5,71 €
	60 bis 80 qm	4,93 €	5,20 €
	über 80 qm	4,79 €	4,87 €

**Baualter 4: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1970 bis 31.12.1979**

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		€/ qm	€/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	5,88 €	5,88 €
	60 bis 80 qm	5,48 €	5,53 €
	über 80 qm	5,16 €	5,36 €
gehoben	unter 60 qm	6,28 €	6,28 €
	60 bis 80 qm	5,53 €	5,64 €
	über 80 qm	5,36 €	5,53 €

**Baualter 5: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1980 bis 31.12.1989**

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		€/ qm	€/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	6,48 €	6,57 €
	60 bis 80 qm	6,01 €	6,01 €
	über 80 qm	5,88 €	5,88 €
gehoben	unter 60 qm	6,48 €	6,57 €
	60 bis 80 qm	6,01 €	6,16 €
	über 80 qm	5,88 €	6,06 €

**Baualter 6: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1990 bis 31.12.1994**

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		€/ qm	€/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	6,98 €	6,98 €
	60 bis 80 qm	6,58 €	6,58 €
	über 80 qm	6,33 €	6,33 €
gehoben	unter 60 qm	6,98 €	6,98 €
	60 bis 80 qm	6,58 €	6,63 €
	über 80 qm	6,33 €	6,45 €

**Baualter 7: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1995**

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		€/ qm	€/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	7,14 €	7,14 €
	60 bis 80 qm	6,94 €	6,94 €
	über 80 qm	6,82 €	6,82 €
gehoben	unter 60 qm	7,14 €	7,58 €
	60 bis 80 qm	6,94 €	7,13 €
	über 80 qm	6,82 €	6,82 €

**Einfamilienhäuser, Garagen und Stellplätze**

Bezugsfertig	€/ qm
vor dem 01.01.1960	4,81 €
01.01.1960 bis 31.12.1979	5,50 €
ab dem 01.01.1980	6,62 €

<b>Garage:</b>	<b>38,37 €</b>	<b>Stellplatz:</b>	<b>24,16 €</b>
----------------	----------------	--------------------	----------------

Die Daten von gemieteten Einfamilienhäusern, Garagen und Stellplätzen werden, da sie einen besonderen Marktsektor darstellen, nur nachrichtlich erwähnt, sie sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

Der Mietspiegel ist in allen Teilen urheberrechtlich geschützt.