

Diese Datei enthält den Mietspiegel des letzten Jahres!

Sollten Sie den aktuellen Mietspiegel benötigen, so können Sie ihn an folgenden Stellen zum Preis von 7,-€ erwerben:

- **Bürgerzentrum im Alten Rathaus**
Östliche 2
Öffnungszeiten:

Montag und Dienstag	7.30-13.00	14.00-16.00
Mittwoch	7.30-13.00	
Donnerstag	8.00-12.00	14.00-18.00
Freitag	8.00-12.00	

- **Pforte im Neuen Rathaus**
Marktplatz 1
Tel.: (07231) 39 20 25
Öffnungszeiten:

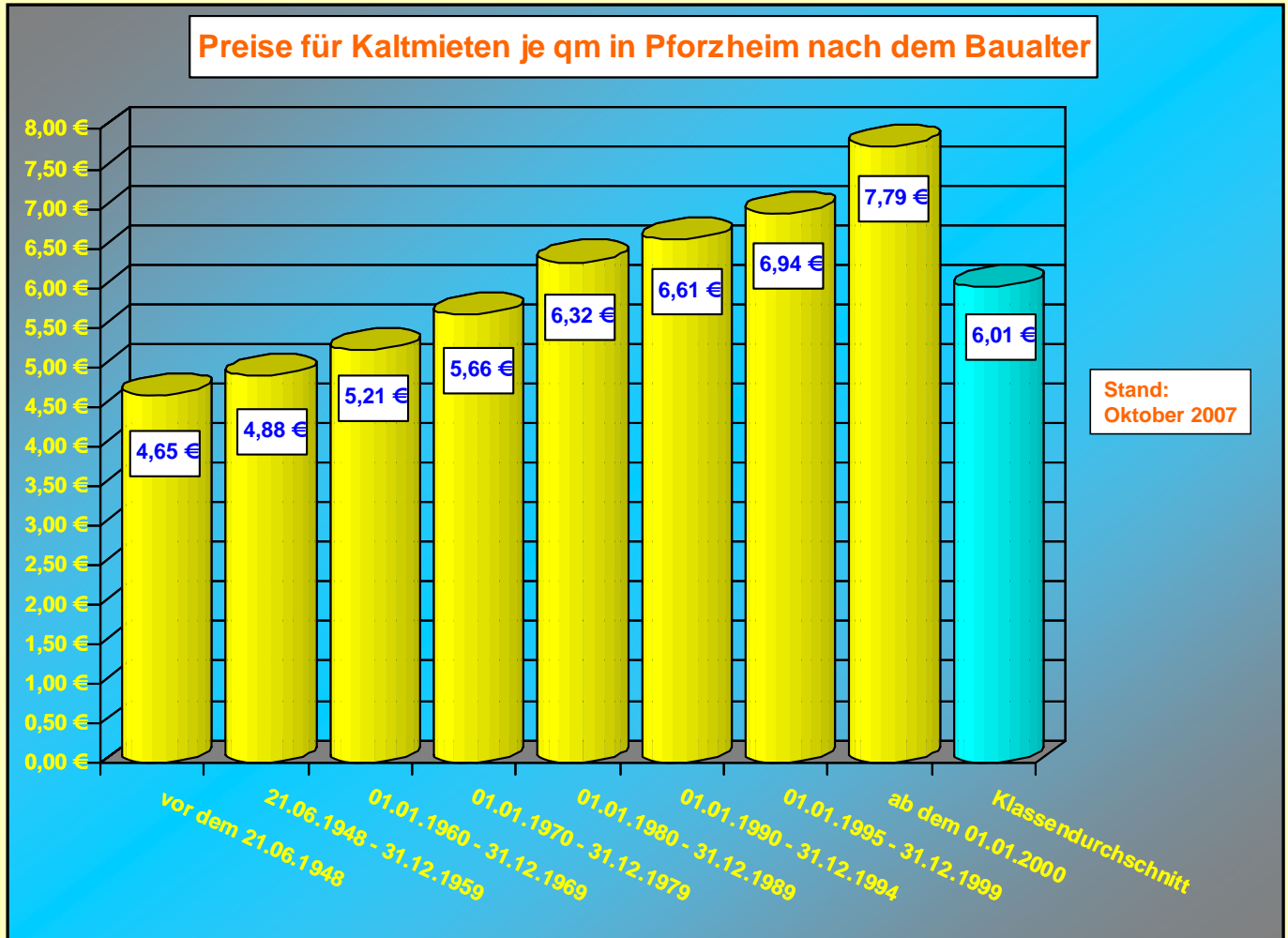
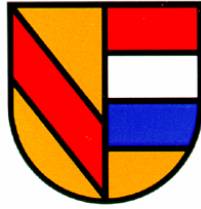
Montag, Dienstag, Mittwoch	8.00-12.00	13.00-16.00
Donnerstag	8.00-12.00	13.00-18.00
Freitag	8.00-12.00	13.00-16.00

- **Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e.V.**
Werner-Siemens-Str. 62
75172 Pforzheim
Tel.: (07231) 2 84 28 80
Fax: (07231) 2 84 28 88
E-mail: info@hug-pforzheim.de
URL: <http://www.hug-pforzheim.de>

- **Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e.V.**
Berliner Str. 13
75172 Pforzheim
Tel.: (07231) 313511
E-mail: mieterverein.pforzheim@mieterbund.de
URL: <http://www.mietervereinpforzheim.de>

Wenn Sie sich den aktuellen Mietspiegel auf Rechnung zzgl. 1,50€ Versandkosten zusenden lassen wollen, können Sie sich an folgende Adresse wenden:

Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP)
Geschäftsbereich Kommunale Statistik
Marktplatz 4
75175 Pforzheim
Tel.: (07231) 39 20 18
Fax: (07231) 39 33 63
E-mail: statistik@ws-pforzheim.de



Mietspiegel für die Stadt Pforzheim

für nicht preisgebundene Wohnungen nach dem Stand Oktober
2007

(ohne möblierte Wohnungen und ohne Einfamilienhäuser).

Gültig: 31.12.2007 - 28.02.2009

- Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB -

Mietspiegel für die Stadt Pforzheim

- Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB -	Seite
Dokumentation über die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Pforzheim	<u>2</u>
Bearbeiter des Mietspiegels	<u>2</u>
I. Erhebung der Mietspiegel - Daten über eine schriftliche Befragung	<u>2</u>
Größe der Grundgesamtheit	<u>2</u>
Stichprobe	<u>2</u>
Rücklauf	<u>3</u>
Plausibilitätsprüfungen und Berücksichtigung von Sanierungsmaßnahmen	<u>4</u>
Fragebogen und Anschreiben zur Befragung	<u>5</u>
II. Auswertung als Tabellenmietspiegel	<u>12</u>
Grundmiete als Ausgangswert	<u>12</u>
Auswertung nach Tabellenfeldern	<u>12</u>
Bewertungskriterien für die Wohnungsqualität	<u>13</u>
Ausweisung von Mietwerten nach Tabellenfeldern	<u>15</u>
Ausgewiesen sind Durchschnittswerte	<u>19</u>
III. Fortschreibung	<u>19</u>
Jährliche Fortschreibung	<u>19</u>
Entwicklung der Mieten	<u>20</u>
IV. Beschlussprotokoll	<u>24</u>
V. Mietspiegeltabelle	<u>25</u>

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.

I. 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 2006 insgesamt 58.099 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 28.470 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 55.775 Datensätze bzw. Wohnungen enthalten. Aus dieser Datei wurde mittels der Statistiksoftware SPSS eine Zufallsstichprobe von 12.500 Wohnungen gezogen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die regionale Gewichtung der Wohnungen nach Stadtteilen und Postleitzahlbezirken proportional erfolgte. Damit wurde sichergestellt, dass die Stichprobe gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt wurde. In der folgenden Tabelle sind die Anzahl der Wohnungen und die prozentualen Anteile nach Stadtteilen bzw. Postleitzahlbezirken aufgeführt. Der Vergleich zwischen der Verteilung nach Stadtteilen bzw. Postleitzahlbezirken in der Datei der Stadtwerke und der Verteilung in der Stichprobe zeigt nur sehr geringe Unterschiede.

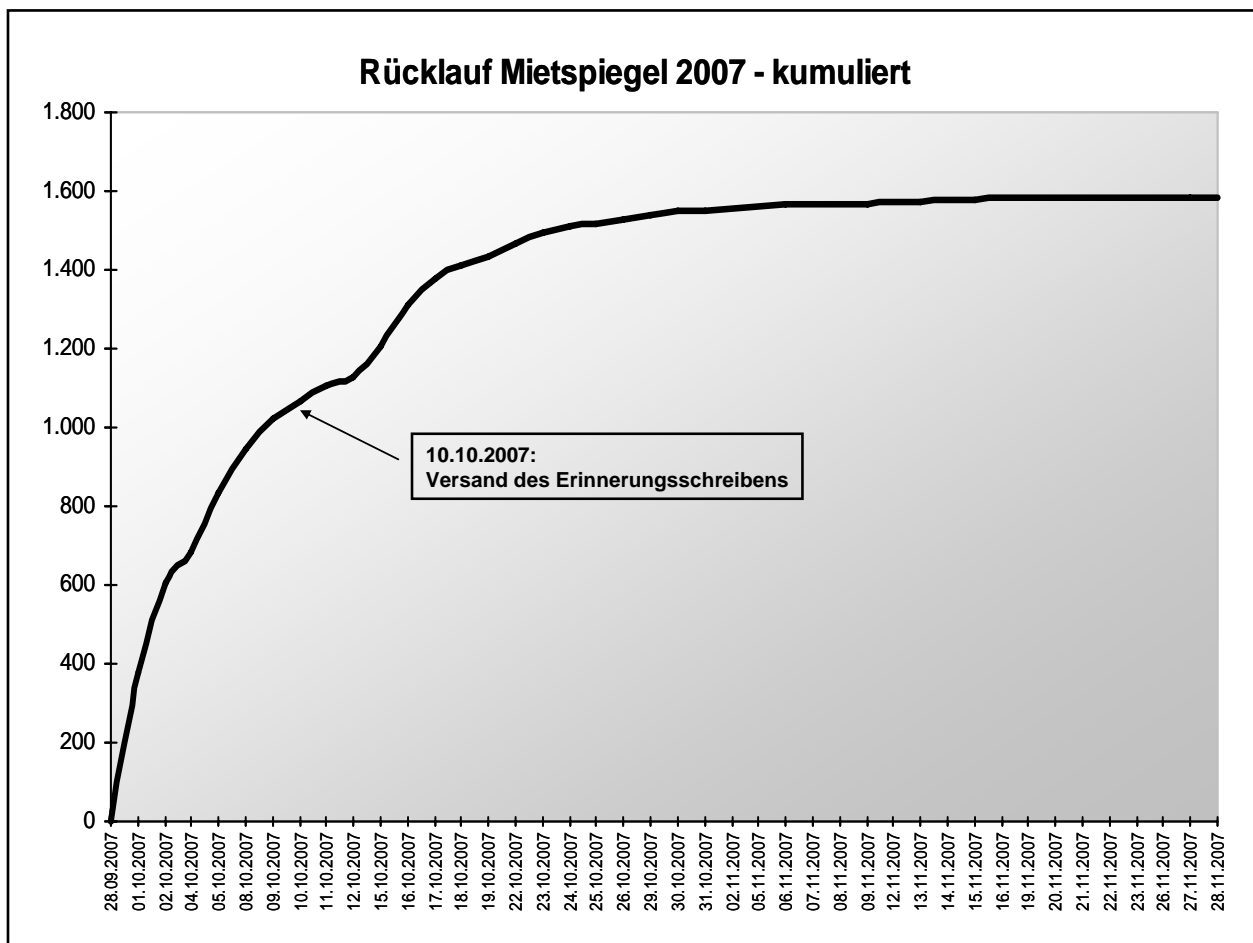
Verteilung der Grundgesamtheit und der Stichprobe

Stadtteil/ PLZ-Bezirk/ Stadt		Grundgesamtheit		Stichprobe	
		Anzahl	%	Anzahl	%
Stadtteil	01 Oststadt	3599	6,5%	808	6,5%
	02 Innenstadt	776	1,4%	181	1,4%
	03 Weststadt	3772	6,8%	866	6,9%
	04 Südweststadt	6807	12,2%	1535	12,3%
	05 Au	1985	3,6%	437	3,5%
	06 Südoststadt	1858	3,3%	388	3,1%
	07 Buckenberg	5595	10,0%	1249	10,0%
	08 Nordstadt	11118	19,9%	2469	19,8%
	09 Brötzingen	5481	9,8%	1230	9,8%
	10 Dillweißenstein	4131	7,4%	925	7,4%
	11 Würm	1309	2,3%	321	2,6%
	12 Hohenwart	693	1,2%	143	1,1%
	13 Büchenbronn	3024	5,4%	680	5,4%
	14 Huchenfeld	1943	3,5%	441	3,5%
	15 Eutingen	3684	6,6%	827	6,6%
	Pforzheim	55775	100,0%	12500	100,0%
PLZ	75172	7193	12,9%	1634	13,1%
	75173	6782	12,2%	1525	12,2%
	75175	9379	16,8%	2056	16,4%
	75177	8294	14,9%	1837	14,7%
	75179	6120	11,0%	1374	11,0%
	75180	6481	11,6%	1462	11,7%
	75181	11526	20,7%	2612	20,9%
		Pforzheim	55775	100,0%	12500

Rücklauf

Der Rücklauf der Fragebogen erfolgte auf postalischem Weg. Die angeschriebenen Haushalte hatten zu diesem Zweck Freiumschläge erhalten. Am 26.09.2007 wurden die Fragebogen an die Haushalte verschickt. Der Rücklauf setzte dann mit dem 28.09.2007 ein. Am 10.10.2007 wurde an alle Haushalte ein Erinnerungs- und Dankschreiben geschickt, das den Rücklauf nochmals erhöhte (vgl. Abbildung Rücklauf). Die letzten Fragebogen, die in die Mietspiegelauswertung einfließen, erreichten die Kommunale Statistikstelle am 28.11.2007.

Insgesamt 1.584 Fragebogen wurden zurück gesandt, hiervon waren 1.531 auswertbar. Dies ist ein Anteil von 5,4 % an der Gesamtzahl von 28.470 Mietspiegel - relevanten Wohnungen (einschließlich gemieteter Einfamilienhäuser) 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 schallisoliert)
- * 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 wird zuerst das Durchschnittsjahr berechnet.

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
- ❖ 1. 1. 1995 – 31.12.1999
- ❖ Ab dem 1. 1. 2000

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 nur ausfüllen und möglichst bald mit dem beiliegenden Umschlag zurücksenden,
wenn Sie in einer Mietwohnung leben!

**Pforzheimer Bürgerbefragung 2007 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: manfred.mischke@stadt-pforzheim.de
- Herr Maser Tel.: 07231/39 – 2143 e-mail: juergen.maser@stadt-pforzheim.de
- Herr Binder Tel.: 07231/39 – 1554 e-mail: eckhard.binder@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 Ruhe im Wohngebiet (z.B. Beeinträchtigung durch oder Fehlen von Verkehrslärm)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Entfernung zum nächsten Supermarkt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Gestaltung der Straßen und Häuser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zahl und Qualität der Grünflächen für gute Luft und Freizeitgestaltung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

2. Wann wurde Ihr Haus bzw. Ihre Wohnung fertig gestellt?

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)

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

4. Wie ist der Bad- und Sanitärbereich ausgestattet? (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"/>
Wie viele WC's gibt es in Ihrer Wohnung?	<input style="width: 30px;" type="text"/> Anzahl
Wo gibt es in Ihrer Wohnung ein WC?	
WC im Badezimmer	<input type="radio"/>
WC separat vom Badezimmer	<input type="radio"/>
WC außerhalb der abgeschlossenen Wohnung	<input type="radio"/>

5. Wurde das Haus oder Ihre Wohnung grundlegend modernisiert oder saniert? (Nur Investitionen des Eigentümers und keine Schönheitsreparaturen wie z.B. Tapezieren)	
Ja <input type="radio"/>	Nein <input type="radio"/>
Wenn ja , in welchem Jahr wurde welcher Bereich saniert?	Jahr
Bad und Sanitärbereich	ca. <input style="width: 30px;" type="text"/>
Heizung und Warmwasserversorgung	ca. <input style="width: 30px;" type="text"/>
Wasser- und Abwasserleitungen	ca. <input style="width: 30px;" type="text"/>
Elektroleitungen und Schalter / Steckdosen	ca. <input style="width: 30px;" type="text"/>
Wärmedämmung der Außenwände	ca. <input style="width: 30px;" type="text"/>
Wärme- und Lärmschutzmaßnahmen an den Fenstern	ca. <input style="width: 30px;" type="text"/>
Moderne Eingangstür zur Wohnung (Wärme und Schall isoliert)	ca. <input style="width: 30px;" type="text"/>
Grundriss der Wohnung	ca. <input style="width: 30px;" type="text"/>

6. Wie viele Quadratmeter ist Ihre Wohnung groß?	<input style="width: 60px;" type="text"/> qm
Berechnung der Wohnfläche:	
<p>Nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) umfasst die Wohnfläche einer Wohnung 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 Dachschrägen 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. Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sind ebenfalls zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen (§ 4).</p>	

7. Denken Sie an die <u>Grundausrüstung 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 Balkon / Terrasse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Qualität der Böden (z.B. Teppich- oder Parkettböden)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Ausstattung von Wänden und Decken (z.B. mit Holz)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Qualität der Fenster und Türen (z.B. Isolierverglasung, Naturholztüren)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Größe und Ausstattung von zugehörigen Kellerräumen und/oder Dachboden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Außenwand mit Wärmeisolierung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

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

9. Zu welchem Typ gehört das Haus, in dem Sie wohnen? (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. Wenn Sie in einem Mehrfamilienhaus wohnen, in welchem Geschoss liegt Ihre Wohnung? (Bitte Zutreffendes ankreuzen)		
Souterrain	<input type="radio"/>	Ist ein Aufzug vorhanden?
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"/>	Ja <input type="radio"/> Nein <input type="radio"/>

11. Um was für eine Art handelt es sich bei Ihrer Wohnung? (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"/>

12. Wie hoch ist im Oktober 2007 die monatliche Grundmiete (auch Nettokaltmiete genannt)? Darin sind keinerlei Nebenkosten wie Heizung, Garage, Müllabfuhr, Hausmeisterkosten, Strom- und Wasserverbrauch enthalten.

|_|_|_|_| €

13. Seit wann gilt der heutige Mietpreis? Monat: |_|_| Jahr: |_|_|_|_|

14. Ist Ihre Wohnung Ihr Eigentum oder ist sie gemietet?
(Bitte Zutreffendes ankreuzen)

Eigentum <input type="radio"/>	Mietwohnung <input type="radio"/>
Wenn Ihre Wohnung gemietet ist, handelt es sich dabei um ...	
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"/>

15. Welche monatlichen Nebenkosten zahlen Sie zu Ihrer Wohnungsmiete (ohne Garage u. Stellplatz)?

Nebenkosten für Heizung:	_ _ _ _	€	}	Wenn Sie die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser nicht trennen können, wie viel bezahlen Sie für beides zusammen?
Nebenkosten für Warmwasser:	_ _ _ _	€		
Sonstige Nebenkosten (z.B. für Hausmeister, Pflege der Außenanlagen, Kabelanschluss, usw.):	_ _ _ _	€		

16. Wenn Sie eine Garage oder einen Stellplatz gemietet haben, wie viel Miete bezahlen Sie hierfür im Monat?

Einzelgarage:	_ _ _ _	€
Doppelgarage:	_ _ _ _	€
Abschließbarer Stellplatz in Tiefgarage oder Parkhaus:	_ _ _ _	€
Nicht abschließbarer Stellplatz in Tiefgarage oder Parkhaus:	_ _ _ _	€
Stellplatz im Freien:	_ _ _ _	€

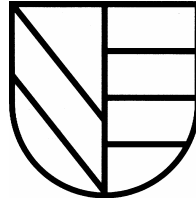
Ich danke Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe.

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 · Kommunale Statistikstelle · 75158 Pforzheim



Stadt Pforzheim

Die Oberbürgermeisterin

Herrn / Frau

Im September 2007

Mietspiegel - Umfrage 2007

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

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 beigegeführten 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 zählt Ihre Wohnung nicht zum Kreis der Mietspiegelwohnungen und eine Antwort auf mein Schreiben erübrigt sich. Wenn Sie zukünftig von uns nicht mehr angeschrieben werden wollen, dann können Sie dies durch eine kurze Erklärung erreichen, die sich auf der Rückseite dieses Schreibens befindet. Wir nehmen Sie dann auf in eine Datei für Wohnungen, die nicht für den Mietspiegel relevant sind.

Alle sonstigen 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:

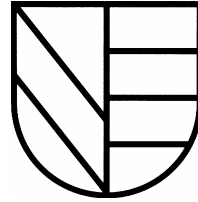
Herr Dr. Mischke, Tel. 39-2142 oder Herr Maser, Tel. 39-2143

geben Ihnen gerne weitere Auskünfte.

Mit freundlichen Grüßen

Christel Augenstein
Oberbürgermeisterin

Stadt Pforzheim · Kommunale Statistikstelle · 75158 Pforzheim



Stadt Pforzheim

Die Oberbürgermeisterin

Herrn / Frau

Im Oktober 2007

Umfrage zum Pforzheimer Mietspiegel 2007

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. Sie können zukünftige Anschreiben von uns verhindern, wenn Sie uns die Erklärung auf der Rückseite dieses Schreibens zusenden. Wir nehmen Sie dann auf in eine Datei für Wohnungen, die nicht für den Mietspiegel relevant sind.

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

II. Auswertung als Tabellenmietspiegel

Grundmiete als Ausgangswert

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

„Wie hoch ist im Oktober 2007 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.
- ❖ 01. 01. 1995 - 31.12.1999 erstellt.
- ❖ ab dem 01.01.2000 erstellt.

Wie bei **Sanierungsmaßnahmen** zu verfahren ist, siehe Seite 4 und 5 „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

in „gut“, „durchschnittlich“ oder „schlecht“ einzustufen. 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“ (Balkon / Terrasse, Böden, Wände und Decken, Fenster und Türen, Kellerräume, Wärmeisolierung) und „Ausstattung mit einer An- / Einbauküche“ (Einzelheiten siehe Fragebogen). Für die Ausstattung können dann ebenfalls Bewertungen getroffen werden, die in Punkte umgerechnet werden.

Nachfolgend ist das konkrete Berechnungsschema dargestellt.

Bewertungskriterien für die Wohnungsqualität

1. 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

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: 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 Schallisolierung

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.

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

Einfachwohnungen sind Wohnungen, die kein eigenes Bad und / oder kein WC in der Wohnung und / oder einzeln stehende und nicht zentral gesteuerte Öl- oder Kohleöfen haben.

Ausweisung von Mietwerten nach Tabellenfeldern

Das für die Erstellung von Mietspiegeln renommierte 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, bis auf eine Ausnahme, 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 21.06.1948“ und „vom 21.06.1948 - 31.12.1959 erstellt“ Einfachwohnungen ausgewiesen, die kein eigenes Bad und / oder kein WC in der Wohnung und / oder einzeln stehende und nicht zentral gesteuerte Öl- oder Kohleöfen 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	35
60 bis 80 qm	47
über 80 qm	32

Baualter 1: Wohnungen bezugsfertig vor dem 21.06.1948

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		Typ	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	D1	D1
	über 80 qm	C1	C1

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A1	31
Typ B1	28
Typ C1	34
Typ D1	29

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	E2	E2
gehoben	unter 60 qm	B2	B2
	60 bis 80 qm	D2	D2
	über 80 qm	E2	E2

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A2	25
Typ B2	41
Typ C2	50
Typ D2	44
Typ E2	54

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	E3
gehoben	unter 60 qm	F3	B3
	60 bis 80 qm	G3	D3
	über 80 qm	H3	I3

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A3	35
Typ B3	28
Typ C3	66
Typ D3	38
Typ E3	32
Typ F3	27
Typ G3	44
Typ H3	28
Typ I3	30

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	B4
	60 bis 80 qm	C4	D4
	über 80 qm	E4	F4
gehoben	unter 60 qm	B4	B4
	60 bis 80 qm	D4	G4
	über 80 qm	F4	H4

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A4	27
Typ B4	39
Typ C4	34
Typ D4	34
Typ E4	27
Typ F4	45
Typ G4	40
Typ H4	44

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	D5
	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	26
Typ C5	26
Typ D5	27
Typ E5	26
Typ F5	36

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	C6	C6
gehoben	unter 60 qm	A6	A6
	60 bis 80 qm	B6	B6
	über 80 qm	C6	C6

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A6	35
Typ B6	41
Typ C6	31

Baualter 7: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1995 bis 31.12.1999

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

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A7	26
Typ B7	35
Typ C7	30

Baualter 8: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.2000

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben
		Typ	Typ
durchschnittlich	unter 60 qm	A8	A8
	60 bis 80 qm	B8	B8
	über 80 qm	B8	B8
gehoben	unter 60 qm	A8	A8
	60 bis 80 qm	B8	B8
	über 80 qm	B8	B8

Wohnungstyp	Erfasste Wohnungen
Typ A8	26
Typ B8	38

Einfamilienhäuser

Bezugsfertig	Erfasste Einfamilienhäuser
vor dem 01.01.1960	8
01.01.1960 bis 31.12.1979	12
ab dem 01.01.1980	13

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.

III. 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. I.).

Entwicklung der Mieten (jeweils Stand Oktober)

Die Mieten des freien Wohnungsmarkts in Pforzheim stiegen bis zum Jahr 1996 kontinuierlich an. 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 ein und die Mietpreise fielen etwas. Begünstigt wurde die Entwicklung durch plötzlich einsetzende deutliche Wanderungsverluste bei zunächst immer noch merklichen Wohnungszugängen. Der Rückgang bei den Mietpreisen hielt an bis zum Jahr 2000, seit 2001 steigen sie wieder. Sehr niedrige Zahlen bei den Baufertigstellungen und eine weitere Zuwanderungswelle in den Jahren 2001 bis 2003, vornehmlich aus den neuen Bundesländern, dürften Ursachen für diese Trendumkehr gewesen sein. Seit 2004 ist der Wanderungsgewinn Pforzheims deutlich geringer; parallel hierzu verlangsamte sich nun der Anstieg der Mietpreise.

Von Oktober 2000 bis zum Oktober 2006 betrug in Pforzheim die durchschnittliche jährliche Mietpreissteigerung 1,2% bezogen auf die Gesamtzahl der erfassten Wohnungen und 1,3% bezogen auf den Durchschnitt der Baualtersklassen. Im gesamten Land Baden-Württemberg gab es im gleichen Zeitraum ein durchschnittliches jährliches Plus von 1,5%. Dies sind im Vergleich zu Pforzheim 0,3 Prozentpunkte mehr bezogen auf alle Wohnungen und 0,2 Prozentpunkte mehr bezogen auf den Baualtersklassendurchschnitt. Von 2006 auf 2007 errechnen wir für Pforzheim bezogen auf die Gesamtzahl der Fälle eine Preisreduzierung von 0,3% und bezogen auf den Durchschnitt der Baualtersklassen eine Steigerung von 1,1%. Die Schere zwischen dem Durchschnitt der Fälle und dem Durchschnitt der Baualtersklassen ist auf eine unterschiedliche Entwicklung der Antwortquoten zurückzuführen: Diese ist bei den Altbauwohnungen höher als bei den Neubauwohnungen. Zum jetzigen Zeitpunkt halten wir den Klassendurchschnitt für den zutreffenden Wert. Das Statistische Landesamt veröffentlicht für Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum eine Steigerung der Mietpreise von 1,6%.

Verglichen mit dem Jahr 2006 ermittelt der neue Pforzheimer Mietspiegel die größte Preissteigerung bei den Wohnungen der 50er und 60er Jahre und bei den ab 1995 gebauten Neubauwohnungen. Die Mietpreiserhöhung beträgt hier zwischen 1,7% und 2,0%. Bei den Wohnungen, die zwischen 1970 und 1994 gebaut wurden, liegt die Mietpreisentwicklung zwischen + 0,4% und - 0,4%.

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 5,63 €/qm. Dies sind im Vergleich zum Vorjahr 2 Cent weniger. Allerdings sind die Preise je nach Baualter, Wohnlage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen sehr unterschiedlich. Sie sind im Einzelnen in den Mietspiegeltabellen im Kap. V. dargestellt. In der billigsten Kategorie werden jetzt 4,19 €/qm (15 Cent mehr als im letzten Jahr) und in der teuersten 8,17 €/qm (5 Cent mehr als im letzten Jahr) verlangt.

Die jährlich empirisch gewonnenen Daten werden 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 Kaltmieten 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 €	-	-
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,22 €	-	-
	Durchschnitt der Fälle	-	-	-
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
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,33 €	+ 2,1%	1020
	Durchschnitt der Fälle	5,17 €	-	1020
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
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,42 €	+ 1,8%	1154
	Durchschnitt der Fälle	5,36 €	+ 3,7%	1154
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
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,34 €	- 1,6%	1267
	Durchschnitt der Fälle	5,33 €	- 0,7%	1267
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
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,26 €	- 1,4%	1331
	Durchschnitt der Fälle	5,25 €	- 1,4%	1331
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	4,80 €	- 1,4%	253
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,32 €	- 1,2%	226
	01.01.1980 - 31.12.1989	5,94 €	- 1,3%	148
	01.01.1990 - 31.12.1994	6,49 €	-	165
	ab dem 01.01.1995	6,60 €	-	103
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,19 €	- 1,4%	1226
Durchschnitt der Fälle	5,28 €	+ 0,6%	1226	

Jahr	Baualter	Kaltmiete in €qm	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Anzahl der Fälle
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 €	+ 0,7%	250
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,29 €	- 0,6%	246
	01.01.1980 - 31.12.1989	5,91 €	- 0,6%	124
	01.01.1990 - 31.12.1994	6,38 €	- 1,7%	161
	ab dem 01.01.1995	6,62 €	+ 0,3%	115
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,17 €	- 0,5%	1231
	Durchschnitt der Fälle	5,26 €	- 0,5%	1231
2001	vor dem 21.06.1948	4,09 €	+ 2,1%	107
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,43 €	- 1,4%	204
	01.01.1960 - 31.12.1969	4,83 €	- 0,1%	222
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,31 €	+ 0,3%	235
	01.01.1980 - 31.12.1989	5,91 €	+ 0,1%	165
	01.01.1990 - 31.12.1994	6,47 €	+ 1,4%	129
	ab dem 01.01.1995	6,73 €	+ 1,7%	146
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,20 €	+ 0,6%	1213
	Durchschnitt der Fälle	5,35 €	+ 1,6%	1213
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 €	+ 1,9%	243
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,01 €	+ 1,7%	175
	01.01.1990 - 31.12.1994	6,51 €	+ 0,6%	206
	ab dem 01.01.1995	6,87 €	+ 2,0%	185
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,28 €	+ 1,5%	1497
	Durchschnitt der Fälle	5,44 €	+ 1,8%	1497
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 €	+ 1,2%	334
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,09 €	+ 1,4%	214
	01.01.1990 - 31.12.1994	6,52 €	+ 0,1%	179
	ab dem 01.01.1995	6,99 €	+ 1,8%	173
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,37 €	+ 1,9%	1628
	Durchschnitt der Fälle	5,50 €	+ 1,1%	1628
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
	01.01.1990 - 31.12.1994	6,61 €	+ 1,4%	169
	ab dem 01.01.1995	7,10 €	+ 1,5%	165
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,46 €	+ 1,7%	1485
	Durchschnitt der Fälle	5,56 €	+ 1,2%	1485

Jahr	Baualter	Kaltmiete in €/qm	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Anzahl der Fälle
2005	vor dem 21.06.1948	4,52 €	+ 2,3%	140
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,78 €	+ 1,4%	233
	01.01.1960 - 31.12.1969	5,08 €	+ 1,2%	379
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,66 €	+ 1,3%	241
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,31 €	+ 1,9%	178
	01.01.1990 - 31.12.1994	6,62 €	+ 0,2%	159
	ab dem 01.01.1995	7,10 €	+/- 0,0%	167
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,54 €	+ 1,3%	1497
	Durchschnitt der Fälle	5,61 €	+ 0,8%	1497
2006	vor dem 21.06.1948	4,61 €	+ 2,0%	136
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,79 €	+ 0,3%	236
	01.01.1960 - 31.12.1969	5,12 €	+ 0,9%	312
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,68 €	+ 0,4%	281
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,32 €	+ 0,1%	181
	01.01.1990 - 31.12.1994	6,58 €	- 0,7%	129
	01.01.1995 - 31.12.1999	6,82 €	-	100
	ab dem 01.01.2000	7,64 €	-	73
	Durchschnitt der Baualtersklassen	5,94 €	+ 0,7%	1448
Durchschnitt der Fälle	5,65 €	+ 0,8%	1448	
2007	vor dem 21.06.1948	4,65 €	+ 0,8%	161
	21.06.1948 - 31.12.1959	4,88 €	+ 1,9%	256
	01.01.1960 - 31.12.1969	5,21 €	+ 1,7%	359
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,66 €	- 0,4%	307
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,32 €	+ 0,2%	178
	01.01.1990 - 31.12.1994	6,61 €	+ 0,4%	109
	01.01.1995 - 31.12.1999	6,94 €	+ 1,7%	92
	ab dem 01.01.2000	7,79 €	+ 2,0%	69
	Durchschnitt der Baualtersklassen	6,01 €	+ 1,1%	1531
Durchschnitt der Fälle	5,63 €	- 0,3%	1531	

Die Prozentuierung in der Zeitreihe erfolgt auf der Basis der nicht gerundeten Werte.

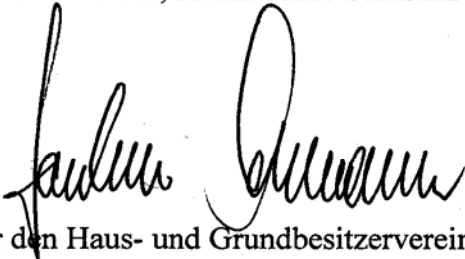
IV. Beschlussprotokoll

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 widergespiegelt 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 2007 mit Gültigkeitsdatum ab dem 31.12.2007 zu. Die Daten von gemieteten Einfamilienhäusern, Garagen und Stellplätzen sowie den durchschnittlichen Heizkosten werden nur nachrichtlich erwähnt. Sie sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

Pforzheim, den 14.12.2007



Jürgen Maser
Protokollführer, Kommunale Statistikstelle der Stadt Pforzheim



Für den Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e.V.



Für den Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e.V.

V. 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 5,4%-Stichprobe mit 1.531 (ohne gemietete Einfamilienhäuser) 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 modernisiert (keine laufenden Schönheitsreparaturen), so kann der Abschluss der Renovierung für die Zuordnung herangezogen werden (siehe hierzu Kap. „Plausibilitätsprüfungen und Berücksichtigung von Sanierungsmaßnahmen“ auf S. 4 und 5).

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 den Ergebnissen der Untersuchung „Der Pforzheimer Wohnungsmarkt 2003“ abgeleitet. Bei Appartements sind Mietpreisschläge in freier Vereinbarung möglich.

C. Ausstattung

Ausstattungsmerkmale einer Wohnung sind in erster Linie Bad und Heizung. Besondere Ausstattungsmerkmale sind z.B. Spezialverglasung, Teppichböden, Parkettböden, Einbauküche, aufwändige Fliesen und/ oder Sanitärarmaturen, Naturholztüren, Holzdecken u.ä.. Zur Einteilung in einfache, mittlere und gehobene Ausstattung siehe Kapitel II. „Auswertung als Tabellenmietspiegel“ auf S. 11f.

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 II. „Auswertung als Tabellenmietspiegel“ auf S. 11f.

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	4,52 €
60 bis 80 qm	4,40 €
über 80 qm	4,19 €

Baualter 1: Wohnungen bezugsfertig vor dem 21.06.1948

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich €/ qm	gehoben €/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	5,00 €	5,00 €
	60 bis 80 qm	4,68 €	4,68 €
	über 80 qm	4,57 €	4,57 €
gehoben	unter 60 qm	5,00 €	5,00 €
	60 bis 80 qm	4,69 €	4,69 €
	über 80 qm	4,57 €	4,57 €

Baualter 2: Wohnungen bezugsfertig ab dem 21.06.1948 bis 31.12.1959

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich €/ qm	gehoben €/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	5,13 €	5,34 €
	60 bis 80 qm	4,78 €	4,99 €
	über 80 qm	4,75 €	4,75 €
gehoben	unter 60 qm	5,34 €	5,34 €
	60 bis 80 qm	4,99 €	4,99 €
	über 80 qm	4,75 €	4,75 €

Baualter 3: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1960 bis 31.12.1969

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich €/ qm	gehoben €/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	5,52 €	5,81 €
	60 bis 80 qm	5,02 €	5,41 €
	über 80 qm	4,98 €	4,98 €
gehoben	unter 60 qm	5,57 €	5,81 €
	60 bis 80 qm	5,19 €	5,41 €
	über 80 qm	5,02 €	5,18 €

Baualter 4: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1970 bis 31.12.1979

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich €/ qm	gehoben €/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	6,11 €	6,23 €
	60 bis 80 qm	5,49 €	5,71 €
	über 80 qm	5,24 €	5,32 €
gehoben	unter 60 qm	6,23 €	6,23 €
	60 bis 80 qm	5,71 €	5,92 €
	über 80 qm	5,32 €	5,62 €

Baualter 5: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1980 bis 31.12.1989

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich €/ qm	gehoben €/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	6,53 €	6,83 €
	60 bis 80 qm	6,26 €	6,42 €
	über 80 qm	5,94 €	5,94 €
gehoben	unter 60 qm	6,53 €	6,83 €
	60 bis 80 qm	6,26 €	6,42 €
	über 80 qm	5,94 €	6,30 €

Baualter 6: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1990 bis 31.12.1994

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich €/ qm	gehoben €/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	6,95 €	6,95 €
	60 bis 80 qm	6,46 €	6,46 €
	über 80 qm	6,34 €	6,34 €
gehoben	unter 60 qm	6,95 €	6,95 €
	60 bis 80 qm	6,46 €	6,46 €
	über 80 qm	6,34 €	6,34 €

Baualter 7: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.1995 bis 31.12.1999

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich €/ qm	gehoben €/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	7,29 €	7,29 €
	60 bis 80 qm	6,86 €	6,86 €
	über 80 qm	6,78 €	6,78 €
gehoben	unter 60 qm	7,29 €	7,29 €
	60 bis 80 qm	6,86 €	6,86 €
	über 80 qm	6,78 €	6,78 €

Baualter 8: Wohnungen bezugsfertig ab dem 01.01.2000

Wohnlage	Wohnungsgröße	Ausstattung	
		durchschnittlich €/ qm	gehoben €/ qm
durchschnittlich	unter 60 qm	8,17 €	8,17 €
	60 bis 80 qm	7,52 €	7,52 €
	über 80 qm	7,52 €	7,52 €
gehoben	unter 60 qm	8,17 €	8,17 €
	60 bis 80 qm	7,52 €	7,52 €
	über 80 qm	7,52 €	7,52 €

Einfamilienhäuser, Garagen und Stellplätze, durchschnittliche Heizkosten

Einfamilienhäuser

Bezugsfertig	Erfasste Einfamilienhäuser	Durchschnittlicher Mietpreis in €/qm
vor dem 01.01.1960	8	5,18 €
01.01.1960 bis 31.12.1979	12	5,63 €
ab dem 01.01.1980	13	6,97 €

Garagen und Stellplätze

Art von Garage/ Stellplatz	Erfasste Anzahl	Durchschnittlicher Preis
Einzelgarage	341	41,19 €
Ein Stellplatz in einer Doppelgarage	62	38,98 €
Abschließbarer Stellplatz in Tiefgarage oder Parkhaus	118	40,11 €
Nicht abschließbarer Stellplatz in Tiefgarage oder Parkhaus	98	39,86 €
Stellplatz im Freien	79	21,48 €

Nebenkosten für Heizung je Monat und je Quadratmeter

Durchschnittliche Heizungskosten je qm und Monat	Erfasste Anzahl der Wohnungen
1,04 €	1311

Verbindlichkeit der Angaben

Die Daten von gemieteten Einfamilienhäusern, Garagen und Stellplätzen sowie den durchschnittlichen Heizkosten werden nur nachrichtlich erwähnt. Sie sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

Der Mietspiegel ist in allen Teilen urheberrechtlich geschützt.