

# Mietspiegel für die Stadt Pforzheim

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB

Gültig ab 01.04.2023



# Mietspiegel für die Stadt Pforzheim

Für nicht preisgebundene Wohnungen  
nach dem Stand Oktober 2022

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB

Herausgeber:

Stadt Pforzheim  
Personal- und Organisationsamt  
Kommunale Statistikstelle

Schutzgebühr: 8,00 € zuzüglich Versandkosten

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Grundlegende Informationen zum Pforzheimer Mietspiegel</b>	4
Bearbeiter des Mietspiegels	4
Funktion des Mietspiegels	4
Qualifizierter Mietspiegel	4
Anwendungsbereich	4
Fortschreibung nach § 558d Abs. 2 BGB	4
Rechtscharakter	4
Änderungen der gesetzlichen Grundlagen	5
Datengrundlage	5
Ausweisung von Mietwerten nach Tabellenfeldern	5
Fortschreibung 2022 nach Stichprobe	5
Mietniveau	5
<b>Anwendung des Mietspiegels für die Stadt Pforzheim</b>	6
Auswertung nach Tabellenfeldern	6
Einordnung einer Wohnung nach Bewertungskriterien	6
Bewertungskriterien für die Ausstattung	7
Bewertungskriterien für die Wohnlage	8
Bewertungskriterien für die Modernisierung	9
Nettokaltmiete vergleichen	9
Ortsübliche Vergleichsmiete: Mietspiegeltabellen	10
<b>Beschlussprotokoll zum Mietspiegel 2021</b>	12
<b>Ergänzungsprotokoll zum Mietspiegel 2023</b>	13
<b>Information und Beratung</b>	14

# Grundlegende Informationen zum Pforzheimer Mietspiegel

## Bearbeiter des Mietspiegels

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

## Funktion des Mietspiegels

Aufgabe des Mietspiegels ist es, für Mieter, Vermieter und deren Interessensverbände eine Übersicht über die Mietpreise im Stadtgebiet Pforzheim herzustellen. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben fließen in die Berechnung des Mietspiegels nur Wohnungen ein, bei denen die Miete, ausgehend von Oktober 2022, in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist. Die statistisch aufbereitete Datengrundlage ermöglicht die Feststellung der ortsüblichen Miete für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Pforzheim. Der Mietspiegel stützt sich auf eine breite Datenbasis, wodurch das Mietniveau objektiv eingeschätzt werden kann. Der Mietspiegel ist auch ein gesetzliches Begründungsmittel für Mieterhöhungen. Die Vermietenden können die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn:

- die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB oder gestiegene Betriebskosten, § 560 BGB),
- die anvisierte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbaren Wohnraum (Größe, Lage, Modernisierungsstand, Ausstattung) nicht übersteigt und
- sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als zwanzig Prozent (Kappungsgrenze) erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB oder gestiegene Betriebskosten, § 560 BGB).

Bei Neuvermietungen können auch abweichende Mieten vereinbart werden.

## Qualifizierter Mietspiegel

Die aktuelle Rechtslage unterscheidet zwischen *einfachem Mietspiegel* und *qualifiziertem Mietspiegel*. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermietenden und der Mietenden anerkannt worden ist. Der vorliegende Mietspiegel wurde von dem Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e. V. und dem Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e. V. als qualifizierter Mietspiegel anerkannt (siehe Beschlussproto-

koll auf Seite 14). An die Qualifizierung des Mietspiegels sind einige Rechtsfolgen geknüpft: Bei Mieterhöhungen hat die Vermieterin bzw. der Vermieter Angaben zur Wohnung nach dem qualifizierten Mietspiegel mitzuteilen. Dies gilt auch dann, wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird, z. B. auf drei Vergleichswohnungen (§ 558a Abs. 3 BGB). Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, wird davon ausgegangen, dass die enthaltenen Werte die ortsübliche Miete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

## Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundenen Wohnraum des freien Wohnungsmarktes im Stadtkreis Pforzheim. Folgende Mietverhältnisse fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen *nicht* in den Anwendungsbereich des Mietspiegels: Öffentlich geförderter oder preislich gebundener Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen), gewerblich genutzter Wohnraum, Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen und Sammelunterkünften, Wohnraum, der nur zum vorübergehendem Gebrauch vermietet wird (z.B. Ferienwohnungen) sowie möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum. Für folgende Mietverhältnisse ist der Mietspiegel nicht unmittelbar anwendbar: Werks- oder Dienstwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind, Untermietverhältnisse, Einzelzimmer, die Teil einer Wohnung sind (z. B. in Wohngemeinschaften).

## Fortschreibung nach § 558d Abs. 2 BGB

Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Der Pforzheimer Mietspiegel wurde 2020 erhoben und 2022 mittels einer Stichprobe fortgeschrieben.

## 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.

## Änderungen der gesetzlichen Grundlagen

Am 01.07.2022 traten das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) sowie die damit verbundenen Neuerungen in Kraft. Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern sind demnach verpflichtet einen Mietspiegel zu erstellen. Bereits seit dem 01.01.2020 wurde der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre verlängert. Eine der wichtigsten Änderungen betrifft die neu eingeführte Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter (Art 238, §§ 1-4 EGBGB in der durch Art. 2 des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) vom 10. August 2021 geänderten Fassung). Mieter und Vermieter sind dazu verpflichtet, für die Erstellung des Mietspiegels Auskunft über Miete und Merkmale der Wohnung zu geben. Mietspiegel sind nach zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen.

## Datengrundlage

Der vorliegende Mietspiegel wurde auf Grundlage einer repräsentativen Stichprobe unter Mieterinnen und Mietern bei nicht preisgebundenen Wohnungen im Stadtgebiet Pforzheim nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen erstellt. Basis der statistischen Auswertungen zu den ortsüblichen Vergleichsmieten ist ein Datensatz mit mietspiegelrelevanten Wohnungen zum Datenstand Oktober 2022.

## Ausweisung von Mietwerten nach

### Tabellenfeldern

Qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB können nach der Tabellen- oder der Regressionsmethode erstellt werden. Beide zählen zu den sogenannten „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“. Beim vorliegenden Pforzheimer Mietspiegel handelt es sich um einen Tabellenmietspiegel. Das Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) empfiehlt in seiner Veröffentlichung *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln* bei einem qualifizierten Tabellenmietspiegel eine Belegung von mindestens 30 erhobenen Wohnungen je Tabellenfeld. Bei der Berücksichtigung einiger Kriterien ist dies jedoch nicht immer möglich. Hier wurden dann benachbarte Felder zu einem gemeinsamen „Typ“ zusammengefasst; dabei wichen die Ausgangsmietwerte der zusammengefassten Felder nur geringfügig voneinander ab. In Einzelfällen konnten auch dadurch nicht die anvisierten 30 Fälle erreicht werden. In diesen Fällen empfiehlt das BBSR folgendermaßen vorzugehen: „Es kann bei der Erstellung von Mietspiegeln vorkommen, dass die Besetzung einzelner Tabellenfelder nicht ausreicht, um bestimmte Teilmärkte repräsentativ abzubilden. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann für solche Tabellenfelder selbstverständlich dennoch ausgewiesen werden. Allerdings ist durch eine deutlich sichtbare Kennzeichnung unter Angabe der Fallzahl darauf hinzuweisen, dass die-

se Tabellenfelder nicht die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels erfüllen. Werte auf die dies zutrifft, sind im vorliegenden Pforzheimer Mietspiegel mit einem \* gekennzeichnet. Sie weisen weniger als 30 Fälle aus, mindestens jedoch 20. Diese Fallzahlen beziehen sich auf die Mietspiegelumfrage 2020, auf welcher die aktuelle Fortschreibung (siehe unten) basiert.

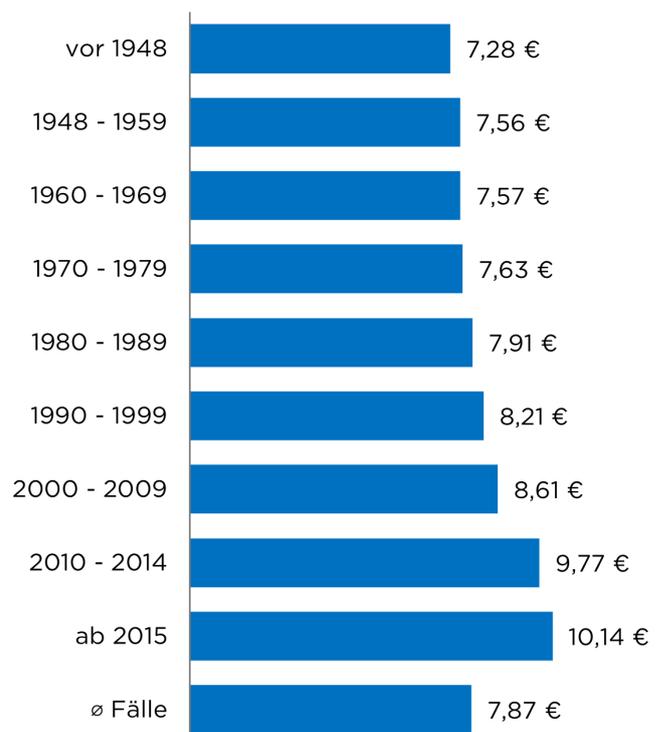
## Fortschreibung 2022 nach Stichprobe

Mit der Fortschreibung des Mietspiegels zwei Jahre nach der Neuerstellung soll der Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst werden. Aus den bereinigten mietspiegelrelevanten Nettokaltmieten der Stichprobe wurde die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete errechnet. Diese liegt im Oktober 2022 bei 7,87 €. Im Jahr 2020 (Mietspiegel 2020/2021) lag der Wert bei 7,30 €, was einer Mietpreissteigerung von + 7,81 % entspricht. Die Mietpreissteigerung von + 7,81 % wurde anschließend auf alle Tabellenfelder des Mietspiegels angewandt.

## Mietniveau

Die durchschnittlichen Mieten je Baualtersklasse sind in der folgenden Abbildung dargestellt. Grundsätzlich weisen ältere Wohnungen geringere Mietpreise auf als Wohnungen jüngerer Baualters. Der Unterschied zwischen der günstigsten Baualtersklasse (vor 1948, 7,28 €) und der teuersten Baualtersklasse (ab 2015, 10,14 €) beträgt 2,86 €.

Schaubild 1: Ortsübliche Vergleichsmiete nach Baualtersklassen (fortgeschrieben)



# Anwendung des Mietspiegels für die Stadt Pforzheim

Mit dem Mietspiegel kann in eigener Verantwortung die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete nach den Kriterien Alter, Größe, Ausstattung, Wohnlage und Modernisierungsstand von Wohnungen im Pforzheimer Stadtgebiet ermittelt werden.

Die angegebenen Werte in den Tabellen auf den Seiten 12 und 13 sind die Durchschnittsmieten für einzelne Baualters-, Größen-, Lage-, Modernisierungs- und Ausstattungsgruppen. Die Werte gelten für leere Wohnräume ohne Nebenkosten der Vermietung. Im Pforzheimer Mietspiegel wurde die Grundmiete erfasst (Nettokaltmiete ohne Heizkosten und ohne sonstige Betriebskosten). In der Grundmiete sind keinerlei Nebenkosten wie Kosten für Heizung, Strom-, Gas- und Wasserverbrauch enthalten.

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

## Auswertung nach Tabellenfeldern

Die in den Tabellen ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten unterscheiden sich in erster Linie über die entsprechenden Baualtersklassen. Innerhalb dieser Baualtersklassen wird dann weiter differenziert nach der **Wohnungsgröße, Ausstattung, Lage und Modernisierung**. Je nach statistischen Zusammenhängen zwischen den verschiedenen Faktoren, wurden mehrere Tabellenfelder zusammengefasst und entsprechend optimierte Durchschnittsmieten ausgewiesen.

### > Baualter

Die Wohnungen wurden nach dem Datum der Baufertigstellung in folgende Baualtersklassen klassifiziert.

- > vor dem 21.06.1948
- > 21.06.1948 bis 31.12.1959
- > 01.01.1960 bis 31.12.1969
- > 01.01.1970 bis 31.12.1979
- > 01.01.1980 bis 31.12.1989
- > 01.01.1990 bis 31.12.1999
- > 01.01.2000 bis 31.12.2009
- > 01.01.2010 bis 31.12.2014
- > ab dem 01.01.2015

### > Wohnungsgröße

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. Um die Vergleichbarkeit zu den Vorjahren zu erhalten, wird diese Einteilung

seitdem beibehalten.

Die Größenklassen gestalten sich wie folgt:

- > unter 60 qm
- > 60 bis unter 80 qm
- > über 80 qm

### > Ausstattung

Ausstattungsmerkmale einer Wohnung sind Merkmale, die die Wohnqualität maßgeblich beeinflussen wie beispielsweise Bad und Heizung. Besondere Ausstattungsmerkmale sind zum Beispiel Fußbodenheizung, eine vollausgestattete Einbauküche und ähnliches. Zur Einteilung einer Wohnung in Standardausstattung oder gehobene Ausstattung gehen Sie bitte wie auf Seite 9 beschrieben vor.

### > Wohnlage

Neben objektiven Gesichtspunkten gelten für die Wohnlage mitunter auch sehr subjektive Kriterien: So wird zum Beispiel der Wert einer zentralen Lage je nach biographischer Situation und Lebensstil von Mieterinnen und Mietern unterschiedlich beurteilt. Die Einstufung der Wohnlage erfolgt nach Nähe und Qualität verschiedener Lagekriterien. Zur Einteilung in mittlere und gehobene Wohnlage siehe Seite 10.

### > Modernisierung

Gerade bei älteren Wohnungen ist die Modernisierung ein entscheidender Faktor für die Wohnqualität. Ab wann eine Wohnung als (teil)modernisiert gilt, sehen Sie auf Seite 11.

## Einordnung einer Wohnung nach Bewertungskriterien

Um eine Wohnung entsprechend der Tabellenfelder nach Ausstattung, Wohnlage und Modernisierungsstand einzuordnen, gehen Sie bitte wie folgt vor:

> Bewerten Sie die jeweiligen Aspekte Ihrer Wohnung auf den nächsten drei Seiten und notieren Sie die entsprechenden Punkte in der rechten Tabellenspalte.

> Summieren Sie die Gesamtpunkte und notieren Sie die Gesamtwertung auf jeder dieser Seiten.

> In der Mietspiegeltabelle ab Seite 12 können Sie die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Baualters- und Wohnungsgrößenklasse nach Lage, Ausstattung und Modernisierungsstand Ihrer Wohnung vergleichen.

## Bewertungskriterien für die Ausstattung

Um die Ausstattung einzuschätzen, summieren Sie alle Punkte, die auf die Wohnung zutreffen und teilen Sie sie aufgrund dieser Bewertung dann nach der Gesamtbewertung in „Standard“ oder „gehoben“ ein. Bewertet werden darf nur der Zustand der Wohnung wie vom Vermieter gestellt ohne Renovierungen und Investitionen des Mieters.

### Teil 1: Heizung, Küche, Lage im Haus

#### > Heizungsart, mit der die Wohnung (überwiegend) beheizt wird:

		Hier Werte eintragen
Einzelöfen (z. B. Elektro, Gas, Öl oder Kohle)	0 Punkte	
Nachtspeicherheizung	0 Punkte	
Zentralheizung / Fernheizung / Etagenheizung mit Heizkörpern an der Wand	1 Punkt	
Fußbodenheizung	2 Punkte	

#### > Küche (wenn keine separate Küchenmiete über die Nebenkosten abgerechnet wird)

Keine vom Vermieter gestellte Küche	0 Punkte	
Eine vom Vermieter gestellte einfache Kochnische oder Pantryküche	1 Punkt	
Eine vom Vermieter gestellte vollausgestattete An-/Einbauküche	2 Punkte	

#### > Lage der Wohnung im Haus:

Souterrain	0 Punkte	
Ab 5. Geschoss ohne Aufzug	0 Punkte	
Erdgeschoss bis 4. Geschoss	1 Punkt	
Ab 5. Geschoss, wenn ein Aufzug vorhanden ist	1 Punkt	
<b>Summe Teil 1:</b>		

### Teil 2: Welche Bewertung trifft auf die Wohnung zu?

Merkmal	gut	durchschnittlich	schlecht/ nicht vorhanden	Hier Werte eintragen
Balkon(e) / Terrasse(n) / Garten	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Fahrradkeller /-garage	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Müllstandort /-container	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Abstellräume (z. B. Keller, Dachboden)	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Rollläden / Jalousien	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Bad / Sanitärräume	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Fußbodenbelag	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Fenster / Türen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Helligkeit in der Wohnung	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Aussicht aus der Wohnung	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Schalldämmung nach innen und außen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Wände und Decken in der Wohnung	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Außenfassade	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Eingangsbereich des Hauses	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
<b>Summe Teil 2:</b>				
<b>Gesamtsumme (Teil 1 und Teil 2):</b>				

Die maximal erreichbare Punktzahl liegt bei 33 Punkten.

#### > Gesamtwertung der Wohnungsausstattung

Standardausstattung	Gesamtsumme bis 20 Punkte
Gehobene Ausstattung	Gesamtsumme ab 21 Punkte

## Bewertungskriterien für die Wohnlage

Um die Wohnlage einzuschätzen, summieren Sie alle Punkte, die auf die Wohnlagekriterien Teil 1 und 2 zutreffen und teilen Sie diese aufgrund dieser Bewertung dann nach der Gesamtwertung in „Standard“ oder „gehoben“ ein.

Teil 1: Wie gut sind folgende Einrichtungen zu Fuß von der Wohnung erreichbar?

Wohnlagekriterien Teil 1	zu Fuß gut erreichbar (unter 500m)	zu Fuß noch erreichbar (500 – 1500m)	zu Fuß kaum bis gar nicht erreichbar (über 1500 m)	Hier Werte eintragen
Kultureinrichtungen / Gastronomie	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheke)	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Öffentlicher Nahverkehr (Bus- und Bahnhaltestellen)	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Schulen / Kinderbetreuungseinrichtungen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Freizeitanlagen (z.B. Grünflächen, Sportanlage, Kinderspielflächen)	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
<b>Summe Teil 1:</b>				

Teil 2: Welche Qualität haben folgende Aspekte im Wohngebiet?

Wohnlagekriterien Teil 2	gut	durchschnittlich	schlecht	Hier Werte eintragen
Gestaltung der Straßen und Häuser	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Ruhe im Wohngebiet	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Parkplatzsituation	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Sauberkeit	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Sicherheit bei Dunkelheit	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
Freizeitanlagen (z. B. Grünflächen, Sportanlage oder Kinderspielflächen)	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	
<b>Summe Teil 2:</b>				
<b>Gesamtsumme (Teil 1 und Teil 2):</b>				

Die maximal erreichbare Punktzahl liegt bei 26 Punkten.

### > Gesamtwertung der Wohnlage

Standard	Gesamtsumme bis 17 Punkte
Gehobene Wohnlage	Gesamtsumme ab 18 Punkte

## Bewertungskriterien für die Modernisierung

Um den Modernisierungsstand der Wohnung einzuschätzen, summieren Sie alle Punkte, in denen Modernisierungen stattfanden und teilen Sie diese anschließend nach der Gesamtbewertung in „nicht modernisiert“ oder „(teil)modernisiert“ ein. Bewertet werden dürfen nur vom Vermieter durchgeführte Modernisierungen seit dem 01.01.2000.

Welche Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, wurden **seit dem 01.01.2000 vom Vermieter durchgeführt**?

Modernisierungsbereich	wurde modernisiert	wurde nicht modernisiert	Hier Werte eintragen
Bad und Sanitärbereich	1 Punkt	0 Punkte	
Heizung und Warmwasserversorgung	1 Punkt	0 Punkte	
Elektroinstallationen	1 Punkt	0 Punkte	
Wärmedämmung der Außenwände	1 Punkt	0 Punkte	
Wärmedämmung des Daches	1 Punkt	0 Punkte	
Wärmedämmung der Kellerdecke	1 Punkt	0 Punkte	
Fenster	1 Punkt	0 Punkte	
Eingangstüre für die Wohnung	1 Punkt	0 Punkte	
Eingangstüre für das Haus	1 Punkt	0 Punkte	
<b>Summe:</b>			

Die maximal erreichbare Punktzahl liegt bei 9 Punkten.

### > Gesamtwertung der Modernisierung

nicht modernisiert	Summe bis 3 Punkte
(teil)modernisiert	Summe ab 4 Punkte

## Nettokaltmiete vergleichen

Nachdem Sie die Bewertung der Ausstattung, der Wohnlage und des Modernisierungsstands vorgenommen haben, können Sie in den folgenden Tabellen die entsprechende ortsübliche Vergleichsmiete ablesen. Diese Kriterien sind für die Einordnung Ihrer Wohnung in die Tabelle auf den nächsten Seiten relevant:

- > Baualter
- > Wohnungsgröße
- > Wohnlage
- > Ausstattung und
- > Modernisierung

## Ortsübliche Vergleichsmiete: Mietspiegel Tabellen

Um eine Wohnung in die entsprechende Lage, Ausstattungs- und Modernisierungskategorie einzuordnen, muss die Anleitung auf den vorherigen Seiten herangezogen werden.

### Baualter 1: vor dem 21.06.1948

Wohnlage	Wohnungsgröße	Modernisierung			
		nicht modernisiert		(teil)modernisiert	
		Ausstattung		Ausstattung	
		Standard	gehoben	Standard	gehoben
Standard	unter 60 qm	7,14 €/qm	7,14 €/qm	7,77 €/qm	7,77 €/qm
	60 - 80 qm	7,29 €/qm	7,29 €/qm	7,32 €/qm	7,32 €/qm
	über 80 qm	6,62 €/qm	6,62 €/qm	7,32 €/qm	7,32 €/qm
gehoben	unter 60 qm	7,14 €/qm	7,14 €/qm	7,77 €/qm	7,77 €/qm
	60 - 80 qm	7,34 €/qm	7,34 €/qm	7,77 €/qm	7,77 €/qm
	über 80 qm	7,34 €/qm	7,34 €/qm	7,77 €/qm	7,77 €/qm

### Baualter 2: 21.06.1948 - 31.12.1959

Wohnlage	Wohnungsgröße	Modernisierung			
		nicht modernisiert		(teil)modernisiert	
		Ausstattung		Ausstattung	
		Standard	gehoben	Standard	gehoben
Standard	unter 60 qm	7,18 €/qm	7,18 €/qm	8,04 €/qm	8,04 €/qm
	60 - 80 qm	6,89 €/qm	6,89 €/qm	7,50 €/qm	7,50 €/qm
	über 80 qm	6,89 €/qm	6,89 €/qm	7,50 €/qm	7,50 €/qm
gehoben	unter 60 qm	7,18 €/qm	7,18 €/qm	8,04 €/qm	8,04 €/qm
	60 - 80 qm	6,89 €/qm	6,89 €/qm	7,50 €/qm	7,50 €/qm
	über 80 qm	6,89 €/qm	6,89 €/qm	7,50 €/qm	7,50 €/qm

### Baualter 3: 01.01.1960 - 31.12.1969

Wohnlage	Wohnungsgröße	Modernisierung			
		nicht modernisiert		(teil)modernisiert	
		Ausstattung		Ausstattung	
		Standard	gehoben	Standard	gehoben
Standard	unter 60 qm	7,68 €/qm	7,68 €/qm	8,47 €/qm	8,47 €/qm
	60 - 80 qm	7,19 €/qm	7,19 €/qm	7,48 €/qm	7,48 €/qm
	über 80 qm	6,92 €/qm	6,92 €/qm	7,19 €/qm	7,19 €/qm
gehoben	unter 60 qm	7,68 €/qm	7,68 €/qm	8,47 €/qm	8,47 €/qm
	60 - 80 qm	7,19 €/qm	7,19 €/qm	7,48 €/qm	7,48 €/qm
	über 80 qm	6,92 €/qm	6,92 €/qm	7,19 €/qm	7,19 €/qm

### Baualter 4: 01.01.1970 - 31.12.1979

Wohnlage	Wohnungsgröße	Modernisierung			
		nicht modernisiert		(teil)modernisiert	
		Ausstattung		Ausstattung	
		Standard	gehoben	Standard	gehoben
Standard	unter 60 qm	7,84 €/qm	8,55 €/qm	7,84 €/qm	8,55 €/qm
	60 - 80 qm	7,46 €/qm	7,46 €/qm	7,46 €/qm	7,46 €/qm
	über 80 qm	7,29 €/qm	7,40 €/qm	7,29 €/qm	7,40 €/qm
gehoben	unter 60 qm	7,84 €/qm	8,55 €/qm	7,84 €/qm	8,55 €/qm
	60 - 80 qm	7,75 €/qm	7,75 €/qm	7,75 €/qm	7,75 €/qm
	über 80 qm	7,29 €/qm	7,40 €/qm	7,29 €/qm	7,40 €/qm

### Baualter 5: 01.01.1980 - 31.12.1989

Wohnlage	Wohnungsgröße	Modernisierung			
		nicht modernisiert		(teil)modernisiert	
		Ausstattung		Ausstattung	
		Standard	gehoben	Standard	gehoben
Standard	unter 60 qm	8,47 €/qm	8,47 €/qm	8,47 €/qm	8,47 €/qm
	60 - 80 qm	8,11 €/qm	8,11 €/qm	8,11 €/qm	8,11 €/qm
	über 80 qm	7,53 €/qm	7,53 €/qm	7,53 €/qm	7,53 €/qm
gehoben	unter 60 qm	8,47 €/qm	8,47 €/qm	8,47 €/qm	8,47 €/qm
	60 - 80 qm	8,11 €/qm	8,11 €/qm	8,11 €/qm	8,11 €/qm
	über 80 qm	7,53 €/qm	7,53 €/qm	7,53 €/qm	7,53 €/qm

Baualter 6: 01.01.1990 - 31.12.1999

Wohnlage	Wohnungsgröße	Modernisierung			
		nicht modernisiert		(teil)modernisiert	
		Ausstattung		Ausstattung	
		Standard	gehoben	Standard	gehoben
Standard	unter 60 qm	9,03 €/qm	9,03 €/qm	9,03 €/qm	9,03 €/qm
	60 - 80 qm	7,82 €/qm	7,82 €/qm	7,82 €/qm	7,82 €/qm
	über 80 qm	7,82 €/qm	7,82 €/qm	7,82 €/qm	7,82 €/qm
gehoben	unter 60 qm	9,03 €/qm	9,03 €/qm	9,03 €/qm	9,03 €/qm
	60 - 80 qm	7,99 €/qm	7,99 €/qm	7,99 €/qm	7,99 €/qm
	über 80 qm	7,99 €/qm	7,99 €/qm	7,99 €/qm	7,99 €/qm

Baualter 7: 01.01.2000 - 31.12.2009

Wohnlage	Wohnungsgröße	Modernisierung			
		nicht modernisiert		(teil)modernisiert	
		Ausstattung		Ausstattung	
		Standard	gehoben	Standard	gehoben
Standard	unter 60 qm	8,56 €/qm	8,56 €/qm	8,56 €/qm	8,56 €/qm
	60 - 80 qm	8,56 €/qm	8,56 €/qm	8,56 €/qm	8,56 €/qm
	über 80 qm	8,67 €/qm*	8,67 €/qm*	8,67 €/qm*	8,67 €/qm*
gehoben	unter 60 qm	8,56 €/qm	8,56 €/qm	8,56 €/qm	8,56 €/qm
	60 - 80 qm	8,56 €/qm	8,56 €/qm	8,56 €/qm	8,56 €/qm
	über 80 qm	8,67 €/qm*	8,67 €/qm*	8,67 €/qm*	8,67 €/qm*

Baualter 8: Ab dem 01.01.2010 - 31.12.2014

Wohnlage	Wohnungsgröße	Modernisierung			
		nicht modernisiert		(teil)modernisiert	
		Ausstattung		Ausstattung	
		Standard	gehoben	Standard	gehoben
Standard	unter 60 qm	10,90 €/qm*	10,90 €/qm*	10,90 €/qm*	10,90 €/qm*
	60 - 80 qm	9,81 €/qm	9,81 €/qm	9,81 €/qm	9,81 €/qm
	über 80 qm	9,57 €/qm	9,57 €/qm	9,57 €/qm	9,57 €/qm
gehoben	unter 60 qm	10,90 €/qm*	10,90 €/qm*	10,90 €/qm*	10,90 €/qm*
	60 - 80 qm	9,81 €/qm	9,81 €/qm	9,81 €/qm	9,81 €/qm
	über 80 qm	9,57 €/qm	9,57 €/qm	9,57 €/qm	9,57 €/qm

Baualter 9: Ab dem 01.01.2015

Wohnlage	Wohnungsgröße	Modernisierung			
		nicht modernisiert		(teil)modernisiert	
		Ausstattung		Ausstattung	
		Standard	gehoben	Standard	gehoben
Standard	unter 60 qm	10,90 €/qm*	10,90 €/qm*	10,90 €/qm*	10,90 €/qm*
	60 - 80 qm	9,81 €/qm	9,81 €/qm	9,81 €/qm	9,81 €/qm
	über 80 qm	9,92 €/qm	9,92 €/qm	9,92 €/qm	9,92 €/qm
gehoben	unter 60 qm	10,90 €/qm*	10,90 €/qm*	10,90 €/qm*	10,90 €/qm*
	60 - 80 qm	9,81 €/qm	9,81 €/qm	9,81 €/qm	9,81 €/qm
	über 80 qm	9,92 €/qm	9,92 €/qm	9,92 €/qm	9,92 €/qm

Einfamilienhäuser\*\*

Bezugsfertig	Durchschnittlicher monatl. Mietpreis
vor dem 21.06.1948	7,98 €/qm
21.06.1948 - 31.12.1969	7,83 €/qm
01.01.1970 - 31.12.1999	7,99 €/qm
ab dem 01.01.2000	10,10 €/qm

Durchschnittliche Nettokaltmiete / qm für mietspiegelrelevante Wohnungen:  
**7,87 €**

Garagen und Stellplätze\*\*

Art von Garage/ Stellplatz	Durchschnittlicher monatl. Preis
PKW-Stellplatz im Freien	35,91 €
PKW-Stellplatz überdacht	40,04 €
PKW-Stellplatz in Garage	51,07 €

Mietpreissteigerung nach Stichprobenfortschreibung:  
**+ 7,81 %**

\* Diese Werte weisen nicht die Mindestfeldbesetzung von 30 Fällen auf, jedoch mindestens 20. Die Aussagekraft ist dadurch eingeschränkt.

\*\* Die Daten von gemieteten Einfamilienhäusern, Garagen und Stellplätzen werden nur nachrichtlich erwähnt. Sie sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Die monatlichen Mietpreise wurden ebenfalls fortgeschrieben.

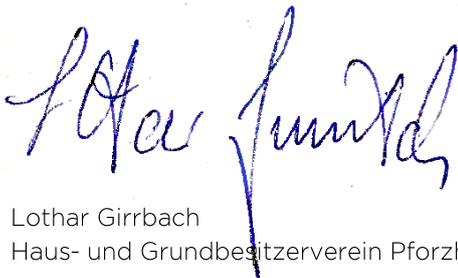
# Beschlussprotokoll zum Mietspiegel 2021

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 in dieser Veröffentlichung repräsentativ widerspiegelt wird. Der vorgelegte Mietspiegel wurde mit wissenschaftlichen Methoden erstellt. Es handelt sich somit um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB. Der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein stimmen dem vorgelegten Mietspiegel 2020 mit Gültigkeitsdatum ab dem 01.04.2021 zu. Die Daten von gemieteten Einfamilienhäusern, Garagen und Stellplätzen werden nur nachrichtlich erwähnt. Sie sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

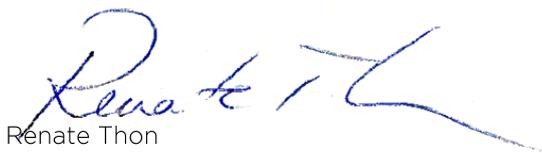
Pforzheim, den 11.03.2021



Christoph Riedel  
Protokollführer  
Stadt Pforzheim, Kommunale Statistikstelle



Lothar Girrbaach  
Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e. V.



Renate Thon  
Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e. V.

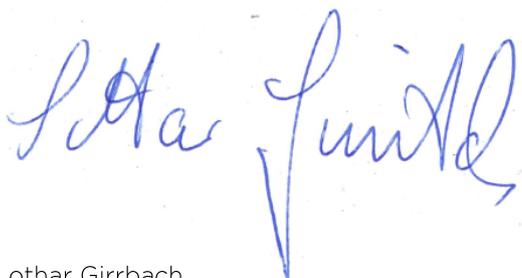
# Ergänzungsprotokoll zum Mietspiegel 2023

Der Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e. V. und der Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e. V. stimmen der Mietpreisanpassung nach Fortschreibung auf Basis einer Stichprobe aller privaten Haushalte um + 7,81 Prozent vom Oktober 2020 zum Oktober 2022 zu (nach § 23 Mietspiegelverordnung vom 28. Oktober 2021 BGB und § 558d Abs. 2 BGB). Der neue Mietspiegel ist ab 01.04.2023 gültig.

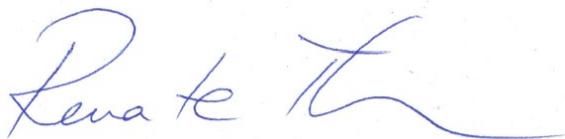
Pforzheim, den 29.03.2023



Daniel Beckemeier  
Protokollführer  
Stadt Pforzheim, Kommunale Statistikstelle



Lothar Girrbach  
Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e. V.



Renate Thon  
Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e. V.

# Information und Beratung

Auskünfte über den Mietspiegel geben:

- > **Stadt Pforzheim - Personal- und Organisationsamt  
Kommunale Statistikstelle**

E-Mail: [statistik@pforzheim.de](mailto:statistik@pforzheim.de)

Telefon: 07231 39-2018

Weitere Information zum Verkauf unter [www.pf.de/statistikstelle](http://www.pf.de/statistikstelle)

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

Lindenstr. 19  
75175 Pforzheim

E-Mail: [info@hug-pf.de](mailto:info@hug-pf.de)

Telefon: 07231 42647-22

[www.hug-pf.de/](http://www.hug-pf.de/)

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

Westliche Karl-Friedrich-Str. 292  
75172 Pforzheim

E-Mail: [info@mietervereinpforzheim.de](mailto:info@mietervereinpforzheim.de)

Telefon: 07231 313511

[www.mietervereinpforzheim.de](http://www.mietervereinpforzheim.de)



## Impressum

Mietspiegel für die  
Stadt Pforzheim

### Herausgeber:

Stadt Pforzheim  
Personal- und Organisationsamt  
Kommunale Statistikstelle  
Schloßberg 15-17  
75175 Pforzheim

[statistik@pforzheim.de](mailto:statistik@pforzheim.de)

Der Mietspiegel ist in allen Teilen  
urheberrechtlich geschützt.

Bildmotiv Umschlag:  
Holderweg 9-11 in Pforzheim

Bildrechte:  
STADTBAU GmbH PFORZHEIM /  
Stefanie Morlok Fotografie

