

Methodenbericht für den Mietspiegel der Stadt Pforzheim 2020

(inklusive Fortschreibung 2022)



Herausgeber:

Stadt Pforzheim
Amt für Digitalisierung und Organisation
Kommunale Statistikstelle
Schloßberg 15-17
75175 Pforzheim

statistik@pforzheim.de
www.pf.de/statistikstelle



Inhalt

Tabellenverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis.....	2
1. Vorbemerkung	3
2. Vorgaben für empirische Mietspiegel	4
2.1 Gesetzliche Grundlagen.....	4
§558d BGB.....	4
Mietspiegelreformgesetz—MsRG.....	4
DSGVO.....	4
2.2 Gemeinsame Beschlüsse mit den Interessensgruppierungen.....	5
2.3 Charakterisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete	5
2.3 Umsetzung der Vorgaben im Pforzheimer Mietspiegel	6
3. Datengrundlagen für den empirischen Mietspiegel.....	7
3.1 Datenlieferungen der genossenschaftlichen Vermietergesellschaften.....	7
4. Grundgesamtheit und Stichprobe.....	8
4.1 Darstellung der Grundgesamtheit.....	8
4.2 Ziehung der Stichprobe und Rücklauf.....	8
4.2.1 Ausschluss nicht-mietspiegelrelevanter Anschriften.....	8
4.2.2 Repräsentativität der Stichprobe auf Stadtteilebene.....	9
4.2.3 Rücklauf der Mieterbefragung.....	9
5. Gewichtungen der Dual-Frame Stichproben.....	11
5.1 Mietspiegelrelevanz.....	11
5.2 Anteile von Vermieterdaten und Mieterdaten.....	12
5.3 Ermittlung der notwendigen Fallzahlen.....	12
6. Datenaufbereitung und Ausreißerbereinigung.....	14
6.1 Umgang mit Item-Nonresponse: Imputation	15
6.2 Deskriptive Analyse	16
6.3 Indexbildung	17
6.4 Feldbesetzung	18
6.5 Zusammenlegung von Feldern.....	19
6.6 Berechnung der Durchschnittsmieten.....	19
7. Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmieten in der Mietspiegeltabelle.....	20
8. Fortschreibung.....	24
8.1 Datenerhebung	24
8.2 Datenaufbereitung.....	25
8.3 Auswertungen & Anpassung an die Marktentwicklung	25
8.4 Fortgeschriebene Mietspiegeltabelle	27
9. Zeitliche Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Pforzheim.....	31
10. Ausblick auf den Mietspiegel 2025.....	32
Literaturverzeichnis.....	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1. Wohnungsbestand in Pforzheim	8
Tabelle 2. Repräsentativität der Stichprobe nach Stadtteilen	9
Tabelle 3. Historische Entwicklung des Rücklaufs.....	10
Tabelle 4. Ermittlung mietspiegelrelevanter Datensätze.....	11
Tabelle 5. Fallzahlen und Anteile der Dual-Frame Stichprobe.....	13
Tabelle 6. Mietspiegeltabelle 2020.....	20
Tabelle 7. Fortgeschriebene Mietspiegeltabelle 2022.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1. Mieterbefragung: Rücklauf nach Art der Beteiligung	10
Abbildung 2. Rücklauf und verwertbare Fragebogen im Zeitverlauf	10
Abbildung 3. Gegenüberstellung Vermieter- und Mieteranteile.....	12
Abbildung 4. Histogramm der Nettokaltmiete pro qm mit Standardnormalverteilung	16
Abbildung 5. Verteilung der Nettokaltmiete pro qm nach Wohnfläche	17
Abbildung 6. Ortsübliche Vergleichsmiete in Pforzheim seit 1994	31

1. Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht skizziert das methodische Vorgehen bei der Erstellung des Pforzheimer Mietspiegels (mit Gültigkeit ab dem 1. April 2021) und dessen Fortschreibung (mit Gültigkeit ab dem 1. April 2023). Die Statistikstelle der Stadt Pforzheim bemüht sich fortwährend um die größtmögliche Aktualität und die bestmögliche Qualität bei der Erstellung und Konzeptionierung des Pforzheimer Mietspiegels. In enger Kooperation mit den Interessensvertretern Bau und Grund Pforzheim e.V. sowie dem Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e.V. arbeitet die Stadt Pforzheim an einer permanenten Optimierung des Pforzheimer Mietspiegels. Aus diesem Grund ergeben sich öfter Neuerungen oder Änderungen für den Pforzheimer Mietspiegel. Die Vergleichbarkeit der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten bleibt mit den vorangegangenen Mietspiegeln der Stadt Pforzheim jedoch stets gewahrt, sodass die direkten Mietpreisänderungen für Wohnungen derselben Kategorie transparent und vergleichbar bleiben.

Auch gegenüber den vorherigen Mietspiegeln gab es bei dem aktuellen Mietspiegel (mit Gültigkeit ab dem 1. April 2021) einige Neuerungen. So wurde zum Beispiel der Fragebogen für die Befragung der Mieter insbesondere zu den Einzelaspekten in den Bereichen Ausstattung, Modernisierungen und Lage an die aktuellen Standards zu den jeweiligen Aspekten angepasst. Insbesondere die vom Vermieter vorgenommenen Modernisierungen in der Wohnung können nun auch durch die Mieter einfacher und zutreffender beantwortet werden, aber auch moderne Ausstattungsmerkmale und erweiterte Lagekriterien können nun umfassender und genauer durch die Revision des Fragebogens erfasst werden. Wohnungen, welche zu einem nennenswerten Teil seit dem Jahr 2000 durch die Vermieter modernisiert wurden, konnten hierdurch in der Mietspiegeltabelle nun separat ausgewiesen werden, wodurch die aufwändige Umrechnung auf das sogenannte mietspiegelrelevante Baualter komplett entfallen konnte. Zudem erfuhr auch das Stichprobendesign eine Überarbeitung. Es folgt nun dem sogenannten Dual-Frame Ansatz, was konkret bedeutet, dass nicht mehr nur Mieterangaben die Grundlage der Berechnungen bilden, sondern nun auch Angaben der Vermieter entsprechend ihres Anteils am mietspiegelrelevanten freien Mietwohnungsmarkt in Pforzheim in die Berechnungen der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen. Auch die Umfragemethode wurde grundlegend modernisiert. Neben der klassischen Teilnahmemöglichkeit per Papierfragebogen und vorfrankiertem Rückversand per Post, konnten die Teilnehmenden ihre Angaben nun auch elektronisch über einen Online-Fragebogen tätigen. Die Verwendung individueller Verifizierungs-codes sicherte hierbei die Anonymität der Teilnehmenden und verhinderte zugleich mögliche Datenmanipulationen.

Im Anschluss an diesen Methodenbericht folgt eine Darstellung zur Methode der Fortschreibung des Mietspiegels zur Gültigkeit ab dem 1. April 2023.

Ihre Kommunale Statistikstelle Pforzheim

2. Vorgaben für empirische Mietspiegel

2.1 Gesetzliche Grundlagen

§558d BGB

Bei dem Mietspiegel der Stadt Pforzheim (MSP) handelt es sich um einen sogenannten qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB. Er wurde anhand anerkannter wissenschaftlicher Methoden erstellt und wird vom Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e.V. sowie dem Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e.V. in Form eines Beschlussprotokolls mitgetragen (vgl. Mietspiegel 2021, S. 14). Der Pforzheimer Mietspiegel wird alle vier Jahre neu erstellt. Nach jeweils zwei Jahren erfolgt eine Fortschreibung des Mietspiegels anhand einer Stichprobe oder der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Nach einem fortgeschriebenen Mietspiegel aus dem Jahr 2019 erfolgte eine Neuauflage des Pforzheimer Mietspiegel mit Gültigkeit ab April 2021.

Mietspiegelreformgesetz—MsRG

Zum 01.07.2021 ist das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) in Kraft getreten. Seitdem sind Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet. Dabei bleibt es den Gemeinden überlassen, ob Sie sich für einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel entscheiden. Sie sind lediglich dazu verpflichtet, bis zum 01.01.2023 mindestens einen einfachen Mietspiegel zu erstellen. Eine Übergangsfrist läuft noch bis zum 01.01.2024. Bereits seit dem 01.01.2020 wurde der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre verlängert. Mietspiegel sind außerdem nach zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen.

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.

DSGVO

Bei der Erstellung des Pforzheimer Mietspiegel wurden personenbezogene Daten verarbeitet. Die Befragten wurden gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) § 13 und § 14 über Ihre Rechte hingewiesen. Ein dem Fragebogen (FB) angefügter Text zum Datenschutz gemäß DSGVO enthielt Passagen über die Kategorien von personenbezogenen Daten, deren Erhebung, Speicherung so wie Art und Zweck der Verarbeitung.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO zur Erfüllung des Vertragszwecks oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen notwendig. Die Verarbeitung der Daten erfolgte außerdem aufgrund von öffentlichem Interesse gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. e DSGVO der Kommune.

Die Befragten wurden auf Ihre Betroffenenrechte gemäß Kapitel 3 DSGVO hingewiesen. Dazu gehören das Auskunftsrecht der betroffenen Person, das Recht auf Berichtigung, das Recht auf Löschung, das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, die Mitteilungspflicht im Zusammenhang mit der Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten oder der Einschränkung der Verarbeitung sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit.

Die Befragten wurden ebenfalls auf die Widerspruchsrechte der Betroffenen nach (Art. 21 Abs. 1 bis 6 DSGVO) gegen die geplante Datenverarbeitung sowie Löschrufen hingewiesen.

Bereits nach Abschluss der Erhebungs- und Plausibilisierungsphase wurden sämtliche personenbezogene Daten von allen anderen Daten getrennt und anonymisiert. Nach Abschluss der Erhebung, spätestens jedoch zur Veröffentlichung des Mietspiegels wurden sämtliche personenbezogenen Daten (enthalten in den so genannten Hilfsmerkmalen) vollumfänglich gelöscht.

2.2 Gemeinsame Beschlüsse mit den Interessensgruppierungen

Die Statistikstelle der Stadt Pforzheim arbeitet seit Jahren mit dem Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e.V. und dem Haus - und Grundbesitzerverein Pforzheim e.V. vertrauensvoll zusammen, um das gemeinsame Ziel weiterzuführen, den Mietspiegel der Stadt Pforzheim, auf eine wissenschaftliche und den freien Mietmarkt adäquat abbildende Basis zu stellen. Für die Neuauflage des Pforzheimer Mietspiegel trafen sich die Vertreter der Interessensgruppierungen und der Statistikstelle erstmals im Februar 2020. Grundsätzlich wurde eine Weiterentwicklung des bereits erfolgreichen und akzeptierten Tabellenmietspiegels beschlossen. Der Fokus der Weiterentwicklung sollte auf einer breiteren Berücksichtigung und einfacheren Anwendungsweise der Ausstattungsmerkmale und Modernisierungsmaßnahmen liegen. Diesbezüglich wurde auch eine Überarbeitung des Fragebogens beschlossen. Im Laufe der Vorbereitungsarbeiten trafen sich die Mitarbeiter der Statistikstelle mit den Interessensvertretern regelmäßig und diskutierten den jeweiligen Stand und die Ziele des Mietspiegel für die Stadt Pforzheim

2.3 Charakterisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Ziel des Pforzheimer Mietspiegel ist die Ausweisung der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß §558d BGB in den einzelnen Tabellenfeldern. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete wird die Nettokaltmiete in Wohnungen des freien Wohnungsmarktes in Pforzheim für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage verstanden, deren Miete in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden ist.

Nicht Teil der ortsüblichen Vergleichsmiete sind:

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. vom Eigentümer selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen.
- Vermietete Wohnungen, welche in den letzten sechs Jahren (bezogen auf den Stichtag 1. Oktober 2020) nicht neu vermietet wurden oder deren Mietzins in diesem Zeitraum nicht verändert wurde
- Möblierte Wohnungen mit überwiegend vom Vermieter gestellten Möbeln. Hierunter fallen jedoch nicht Wohnungen, die – teilweise aufgrund landesgesetzlicher Regelungen – für den Wohnungsmarkt typische Möblierungen aufweisen, z. B. Einbauküchen. Diese sollen bei der Mietspiegelerstellung herangezogen werden.
- im Mietpreis vergünstigte Wohnungen, z.B. Dienstwohnungen oder durch Verwandte vermietete Wohnungen mit sogenannten Gefälligkeitsmieten
- Heimwohnungen, wie z.B. Wohnungen in Studenten- oder Jugendwohnheimen, Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheimen u.a.
- Sozialwohnungen: Wohnungen, welche durch Unterstützungsleistungen der Öffentlichen Hand vergünstigt an bedürftige Personen vermietet werden
- Untermietverhältnisse, wie z.B. oft in Wohngemeinschaften

Zusammengefasst ausgedrückt soll die ortsübliche Vergleichsmiete einer aktuellen Miete des freien Wohnungsmarktes entsprechen. Maßgebliche Faktoren, welche einen Einfluss auf diese Miete haben können, wie z.B. Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung oder Modernisierungsmaßnahmen, sollen hierbei berücksichtigt werden.

2.3 Umsetzung der Vorgaben im Pforzheimer Mietspiegel

In Pforzheim wurden die o.g. Vorgaben inklusiver aller der dort aufgeführten Bedingungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete direkt umgesetzt. Stichtag für die ortsübliche Vergleichsmiete war der 1. Oktober 2020, bzw. die Nettokaltmiete für den Monat Oktober des Jahres 2020. Es wurden ausschließlich Mieten in den vergangenen sechs Jahren, also neu abgeschlossene Mietverträge oder Mietverträge des freien Wohnungsmarktes, bei welchen sich der Mietzins zwischen Oktober 2014 und Oktober 2020 änderte, berücksichtigt. Um die Unterscheidung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu berücksichtigen, differenziert der Pforzheimer Tabellenmietspiegel nach

- 9 Baualtersklassen (von 1948 bis 2009 in Jahrzehnten, danach 5 –Jahres Schritte und einer Kategorie ab 2015)
- 3 Wohnungsgrößenklassen (unter 60 qm, 60-80 qm, über 80 qm)
- 2 Ausstattungsklassen (standard, gehoben)
- 2 Modernisierungskategorien (nicht modernisiert, (teil)modernisiert)
- 2 Wohnlageklassen (standard, gehoben)

Es wurde angestrebt, für alle der 216 möglichen Kombinationen ($9 \cdot 3 \cdot 2 \cdot 2 \cdot 2$) eine Mindestfallzahl von 30 Fällen pro Tabellenfeld zu erreichen. Wenn dies nicht möglich war, sollten möglichst ähnliche Kombinationen anhand statistischer Methoden zusammengeführt werden, um die angestrebte Mindestfallzahl zu erreichen. Als statistisches Lagemaß für die ortsübliche Vergleichsmiete in den entsprechenden Tabellenfeldern sollte, wie bislang in Pforzheim üblich, der arithmetische Mittelwert herangezogen werden.

3. Datengrundlagen für den empirischen Mietspiegel

3.1 Datenlieferungen der genossenschaftlichen Vermietergesellschaften

Bei den gemeinsamen Besprechungen mit den Interessensvertretern wurde der Statistikstelle die Unterstützung des Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e.V. zur Befragung der größten Baugenossenschaften in Pforzheim zugesichert. Nach Recherche von Ansprechpartnern wurden die Baugenossenschaften mit der Bitte kontaktiert, die Statistikstelle dahingehend zu unterstützen. Alle kontaktierten Ansprechpartner sicherten der Statistikstelle ihre Unterstützung zu und füllten einen Testdatensatz aus, welcher größtenteils dem Mieterdatensatz entsprach.

In einem zweiten Schritt lieferten die Baugenossenschaften der Statistikstelle die Anschriften ihrer Gesamtdatenbestände, sodass die Statistikstelle diese aus der Grundgesamtheit der Mieterdaten herausfiltern konnte (weiteres dazu siehe unten). Auch bei den Vermieterdaten wurden nicht sämtliche Bestände für die Mietspiegelerstellung benötigt – insofern dienten die Gesamtdatenbestände zudem noch als Grundlage für die Ziehung einer Zufallsstichprobe für die Vermieterdaten.

Die eigentliche Befragung der Baugenossenschaften erfolgte in etwa zeitgleich mit der Mieterbefragung zwischen Oktober 2020 und Dezember 2020. Der Stichprobenumfang der Vermieterdaten entsprach dem geschätzten mietspiegelrelevanten Anteil der genossenschaftlichen Wohnungen in Pforzheim – relativ zu deren Marktanteilen untereinander. Je nach Rücklauf der Mieterbefragung wurden die Baugenossenschaften bereits zum Zeitpunkt der Stichprobenziehung darüber informiert, dass eventuell eine Nachstichprobe notwendig wäre, um die Repräsentativität zwischen Mieter- und Vermieterangaben zu gewährleisten (weitere Ausführungen dazu siehe Kapitel 5).

4. Grundgesamtheit und Stichprobe

Im Pforzheimer Mietspiegel werden ausschließlich die Mieten des mietspiegelrelevanten Wohnraums berichtet. Im folgenden Abschnitt wird das Vorgehen zur Ermittlung mietspiegelrelevanten Wohnraums erläutert.

4.1 Darstellung der Grundgesamtheit

Laut dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Pforzheim lag der Wohnungsbestand in Pforzheim im Jahr 2019 (neuere Daten waren zum damaligen Zeitpunkt nicht verfügbar) bei 61.678 Wohnungen. Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 ergaben, dass 59,2% des Pforzheimer Wohnungsbestandes zu Wohnzwecken vermietet sind. Somit ergibt sich ein geschätzter Bestand von 36.513 Mietwohnungen in Pforzheim. Zieht man von diesen 36.513 Mietwohnungen die der Stadt Pforzheim bekannten 1.158 Sozial- und die 1.236 Heimwohnungen ab, so ergibt sich eine Grundgesamtheit für den freien Pforzheimer Wohnungsmarkt von 34.119 Wohnungen. Da die Mietspiegeldaten auf Basis eines sogenannten Dual-Frame-Ansatzes bei Mietern und Vermietern eingeholt wurden, ist die Gewichtung der beiden Teilsegmente wichtig, um am Ende eine Auswertung mit repräsentativen Ergebnissen durchführen zu können. Es ist bekannt, dass 8.836 Wohnungen bzw. knapp 26% des Gesamtbestandes von Wohnungen des freien Wohnungsmarkts in Besitz der befragten Vermieter bzw. Genossenschaften sind.

Tabelle 1. Wohnungsbestand in Pforzheim

Merkmal	Anzahl Wohnungen / Anteile
Wohnungsbestand (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2019, S. 36, Tab. 2)	61.678
Anteil der zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen aus Zensus 2011	59,2%
Geschätzte Anzahl der zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen	36.513
Wohnungen mit Mietpreisbindung zum Zeitpunkt der Mietspiegelerhebung (Sozialwohnungen)	1.158
Heimwohnungen	1.236
Wohnungen des freien Wohnungsmarkts	34.119
Wohnungsbestände der Genossenschaften	8.836
Grundgesamtheit Wohnungen Mieterbefragung	25.283

4.2 Ziehung der Stichprobe und Rücklauf

Die Stichprobenziehung für die Mietspiegelerstellung erfolgte auf Basis der volljährigen Haushaltsvorstände aus dem Einwohnermelderegister. In dieser Datei befanden sich 68.188 Datensätze von Personen, die als Haushaltsvorstand gekennzeichnet waren.

4.2.1 Ausschluss nicht-mietspiegelrelevanter Anschriften

Vor der Stichprobenziehung wurden die Anschriften der Baugesellschaften sowie Anschriften von Heim- und Sozialwohnungen entfernt. Aus den Haushalten der übrigen Anschriften wurde eine

einfache Zufallsstichprobe von 15.000 Haushalten mit dem Statistikprogramm SPSS gezogen. Da leider der adressbezogene Bestand an Eigentumswohnungen nicht vorlag, konnten diese nicht abgefiltert werden, weshalb auch Eigentümer angeschrieben wurden.

4.2.2 Repräsentativität der Stichprobe auf Stadtteilebene

In einer Auswertung der Verteilung der Anschriften auf die Stadtteile in der Stichprobe konnten keine nennenswerten Abweichungen zur Grundgesamtheit festgestellt werden. Die Stichprobe kann damit als repräsentativ angesehen werden.

Tabelle 2. Repräsentativität der Stichprobe nach Stadtteilen

Stadtteil	Grundgesamtheit		Stichprobe		Abweichung der Anteile in %-Punkten
	Anzahl Haushalte	Anteil an allen Haushalten	Anzahl Haushalte	Anteil an allen Haushalten	
Oststadt	3.367	6,02%	929	6,19%	0,2
Innenstadt	1.137	2,03%	308	2,05%	0,0
Weststadt	4.001	7,15%	1.064	7,09%	-0,1
Südweststadt	7.046	12,59%	1.907	12,71%	0,1
Au	2.022	3,61%	541	3,61%	0,0
Südoststadt	2.130	3,81%	530	3,53%	0,3
Buckenberg	4.533	8,10%	1.234	8,23%	0,1
Nordstadt	11.635	20,80%	3.110	20,73%	-0,1
Brötzingen	4.295	7,68%	1.160	7,73%	0,1
Dillweißenstein	4.009	7,17%	1.054	7,03%	-0,1
Würm	1.410	2,52%	376	2,51%	0,0
Hohenwart	770	1,28%	206	1,37%	0,0
Büchenbronn	3.429	6,13%	920	6,13%	0,0
Huchenfeld	2.043	3,65%	570	3,80%	0,1
Eutingen	4.120	7,36%	1.091	7,27%	-0,1
Gesamt	55.947	100,0%	15.000	100,0%	-

4.2.3 Rücklauf der Mieterbefragung

Mieterbefragung (per Fragebogen und Online)

Am 5. Oktober 2020 startete die Mietspiegelbefragung. Insgesamt 15.000 Haushalte wurden postalisch kontaktiert, der Fragebogen lag dem Anschreiben bei. Erstmals hatten Befragte die Möglichkeit auch online zu antworten. Durch das vorherige Abfiltern der meisten Heim- und Sozialwohnungen, konnte der Versand gezielter an Haushalte des freien Wohnungsmarkts versandt werden, wodurch der Rücklauf, absolut gesehen, im Vergleich zu vorherigen Mietspiegelerhebungen in Pforzheim gestiegen ist. Auch die Tatsache, dass viele Befragte aufgrund von Coronaeinschränkungen besser zu Hause erreichbar waren und mehr Zeit hatten, könnte positiven Einfluss

auf den Rücklauf gehabt haben. Der Anteil verwertbarer Fragebogen fiel hingegen geringer aus (vgl. Tabelle 3). Die Onlinequote betrug 26% der Stichprobe (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1. Mieterbefragung: Rücklauf nach Art der Beteiligung

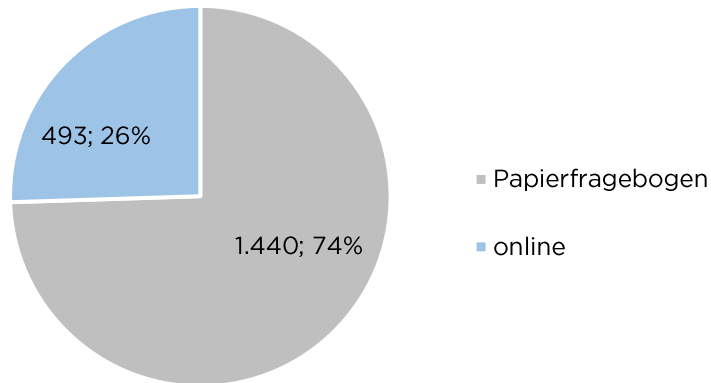
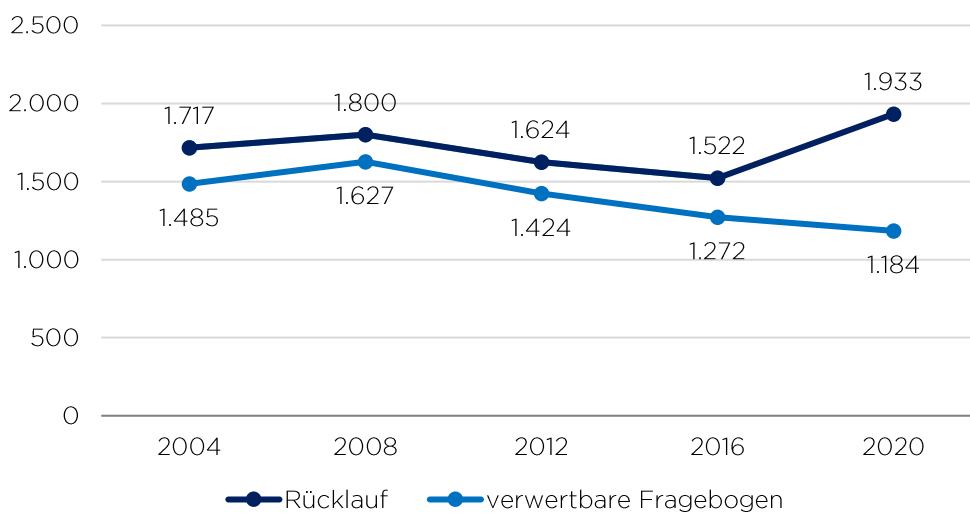


Tabelle 3. Historische Entwicklung des Rücklaufs

Jahr	Mieterbefragung Absolut			Mieterbefragung Anteile		
	Stichproben- größe	Rücklauf	verwertbare Fragebogen	Stichproben- größe	Rücklauf	verwertbare Fragebogen
2004	11.000	1.717	1.485	11.000	15,6%	86,5%
2008	15.000	1.800	1.627	15.000	12,0%	90,4%
2012	12.500	1.624	1.424	12.500	13,0%	87,7%
2016	15.000	1.522	1.272	15.000	10,1%	83,6%
2020	15.000	1.933	1.184	15.000	12,9%	61,3%

Abbildung 2. Rücklauf und verwertbare Fragebogen im Zeitverlauf



5. Gewichtungen der Dual-Frame Stichproben

Seit 2016 basiert der Pforzheimer Mietspiegel auf einem Dual-Frame Ansatz, d.h. es fließen sowohl Daten aus einer Mieterbefragung als auch Datenlieferungen der Vermieter in den Mietspiegel ein. Dieser erfolgreiche Ansatz wurde auch 2020 beibehalten. Um repräsentative Ergebnisse zu erhalten, ist die Gewichtung der beiden Frames (Mieter und Vermieter) wichtig. Hierfür werden im folgenden Absatz zunächst die mietspiegelrelevanten Wohnungen der Mieterstichprobe identifiziert, bevor im Anschluss der korrespondierende Anteil der Vermieterdaten als Stichprobe aus dem Gesamtbestand der Vermieterdaten bestimmt wird.

5.1 Mietspiegelrelevanz

Abgeleitet von den Verhältnissen des Mieterdatensatzes beträgt der Anteil mietspiegelrelevanter Datensätze an allen Datensätzen von Wohnungen des freien Wohnungsmarktes 70%. Entscheidend für diesen Orientierungswert aus der Mieterbefragung ist der Anteil der tatsächlich mietspiegelrelevanten Datensätze an dem Teil des freien Mietwohnungsmarktes. Weiterhin müssen für diesen Wert auch die vergünstigten und möblierten Wohnungen des freien Mietwohnungsmarktes berücksichtigt werden, da auch diese dem freien Wohnungsmarkt hinzuzurechnen sind. Da Eigentumswohnungen sowie Sozial- und Heimwohnungen ohnehin nicht Teil des freien Mietwohnungsmarktes sind, sind diese Rückläufer neutral zu betrachten und haben damit keinen Einfluss auf den Anteil der mietspiegelrelevanten Wohnungen. Somit beträgt der Anteil der insgesamt 1.184 mietspiegelrelevanten Wohnungen an allen 1.686 Wohnungen im Datensatz der Mieterbefragung 70%.

Tabelle 4. Ermittlung mietspiegelrelevanter Datensätze

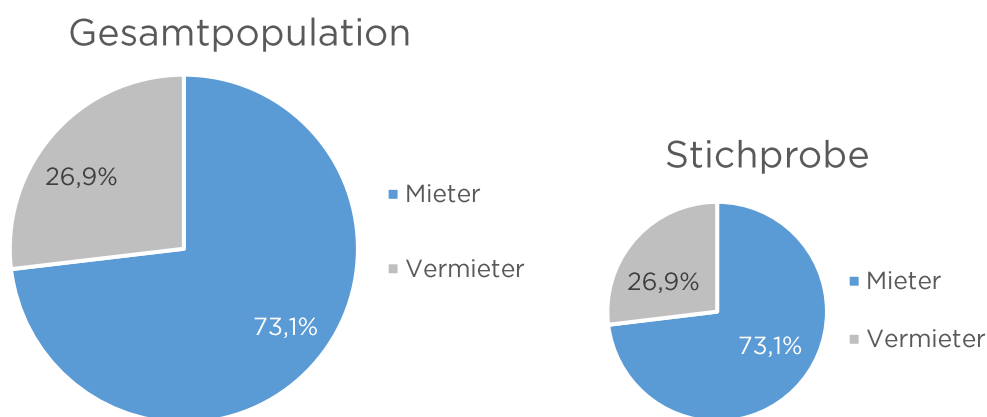
Kategorie	Anzahl Papier-FB	Anzahl Online-FB	Gesamt
Freier Mietwohnmarkt			
Mietspiegelrelevante Datensätze	882	302	1.184
Mietpreis älter als 10/2014	234	121	355
vergünstigte und möblierte Wohnungen	116	31	147
Summe freier Mietwohnmarkt	1.232	454	1.686
Sonstiger Wohnraum			
Eigentum	148	33	181
Sozial- und Heimwohnungen	26	2	28
leere FB und ohne ausreichende Angaben	34	4	38
Summe sonstiger Wohnraum	208	39	247
Summe insgesamt	1.440	493	1.933

5.2 Anteile von Vermieterdaten und Mieterdaten

Um Verzerrungen durch die Vermieterdaten bei der Auswertung und den Ergebnissen zu vermeiden, ist es wichtig, dass die Zusammensetzung der Wohnungen nach deren Anteilen am Mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkt erfolgt.

Ziel der Gewichtungen der jeweiligen Frames der Stichprobe ist es demnach, dass sich die Anteile von Vermieter- und Mieterangaben in den jeweiligen mietspiegelrelevanten Anteilen von Gesamtpopulation und Gesamtstichprobe wie in der untenstehenden Grafik wiederfinden.

Abbildung 3. Gegenüberstellung Vermieter- und Mieteranteile



5.3 Ermittlung der notwendigen Fallzahlen

Die Ermittlung der für die Dual-Frame Stichprobe notwendigen Fallzahlen kann anhand der untenstehenden Tabelle 5 direkt nachvollzogen werden.

Im Vorfeld der Gewichtungen der Dual-Frame Stichprobe und zur Vorbereitung des Stichprobendesigns für den Mietspiegel, haben die genossenschaftlichen Vermieter der kommunalen Statistikstelle ihre Datenbestände zu den aktuell in Vermietung befindlichen Wohnungen (Spalte A) mitsamt den wichtigsten Grunddaten zur Verfügung gestellt (Anschriften, Datum der letzten Mietänderung, Art des Mietverhältnisses u.a.), sodass durch die Statistikstelle die mietspiegelrelevanten Anteile der jeweiligen Vermieterdatenbestände (Spalte D) ermittelt werden konnten.

Die Gewichtungsschritte zur Ermittlung der jeweiligen Mieter- und Vermieteranteile in der Dual-Frame Stichprobe geschahen analog zur untenstehenden Tabelle wie folgt:

Wie in Tabelle 1 in Kapitel 4.1 bereits dargestellt, beträgt die geschätzte Anzahl an Mietwohnungen in Pforzheim 36.513 Wohnungen. Abzüglich der städtisch bekannten Wohnungen mit Mietpreisbindungen und Heimwohnungen ergibt sich eine geschätzte Gesamtpopulation von 34.119 Woh-

nungen des freien Wohnungsmarktes in Pforzheim (Summe Spalte A). Die Bestände (und Anschriften) der großen genossenschaftlichen Vermieter (Spalte A) sind ebenfalls bekannt, woraus sich eine Gesamtpopulation von 25.283 Wohnungen für die Mieterbefragung ergibt.

In Spalte B finden sich zur Vollständigkeit noch die aus Spalte A ermittelten Anteile der Wohnungen am freien Mietwohnungsmarkt.

In Spalte C finden sich die im Kapitel 5.1 ermittelten Anteile mietspiegelrelevanter Mietverhältnisse aus der Mieterbefragung sowie die jeweiligen mietspiegelrelevanten Anteile aus den Datenlieferungen der Baugenossenschaften.

Spalte D zeigt nun durch die Kombination der bekannten mietspiegelrelevanten Anteile der Bestände (Spalte C) und der Gesamtbestände der Wohnungen am freien Wohnungsmarkt (Spalte A) den hierdurch ermittelten Gesamtbestand an mietspiegelrelevanten Wohnungen auf. Somit ergeben sich zum Beispiel aus den 25.283 Wohnungen in der Gesamtpopulation der Mieterbefragung und der Quote von 70% mietspiegelrelevanten Wohnungen ein mietspiegelrelevanter Gesamtbestand an Wohnungen in der Mieterbefragung von 17.698 Mietverhältnissen (Formel: $25.283 * 0,7 = 17.698$). Dieselben Berechnungen wurden ebenfalls für die Genossenschaften (Stadtbau, Arlinger, Bau- und Grund, Huchenfeld) angestellt. In der Summe ergibt sich somit eine mietspiegelrelevante Gesamtpopulation von 24.202 Mietverhältnissen in Pforzheim. Das ist der Bezugsrahmen für die Gewichtungen der Dual-Frame Stichprobe. In Spalte E finden sich die aus Spalte D ermittelten Anteile (oder Gewichte).

Diese Verhältnisse finden sich reduziert auf die Stichprobengröße nun final in Spalte F. Referenzpunkt ist hier wieder der Rücklauf der 1.184 mietspiegelrelevanten Datensätze aus der Mieterbefragung (vgl. Tabelle 4 in Kapitel 5.1). Anhand dieser so ermittelten Größen wurden die mietspiegelrelevanten Datensätze per Zufallsstichprobe aus den Datenlieferungen der jeweiligen Baugenossenschaften gezogen.

Tabelle 5. Fallzahlen und Anteile der Dual-Frame Stichprobe

Marktsegment	Wohnungen am freien Mietwohnungsmarkt ¹ (A)	Anteil am freien Wohnungsmarkt (B)	Mietspiegelrelevanter Anteil des Bestands (C)	Mietspiegelrelevante Wohnungen ² (D)	Anteil am Mietspiegelrelevanten freien Wohnungsmarkt (E)	Wohnungen Auswertungsdatensatz (F)
Mieterbefragung	25.283	74,1%	70,0%	17.698	73,1%	1.184
Stadtbau	2.817	8,3%	72,5%	2.042	8,4%	138
Arlinger	2.766	8,1%	77,8%	2.151	8,9%	144
Bau und Grund	3.048	8,9%	70,6%	2.151	8,9%	144
BG Huchenfeld	205	0,6%	78,0%	160	0,7%	10
Gesamt	34.119	100,0%	70,9%	24.202	100,0%	1.619

¹ Die Zahlen beziehen sich auf alle im Bestand befindlichen Mietwohnungen abzüglich Heim- und Sozialwohnungen.

² Es handelt sich um eine Schätzung für die Wohnungen des freien Wohnungsmarkts abzüglich vergünstigter und möblierter Wohnungen sowie Wohnungen, deren Mietpreis schon länger als sechs Jahr Bestand hat.

6. Datenaufbereitung und Ausreißerbereinigung

Nachdem nur noch mietspiegelrelevante Datensätze im Datensatz enthalten waren, wurden umfangreiche Plausibilisierungen durchgeführt. Insbesondere wurden die Angaben zur Nettomiete und Gesamtmiete, zur Wohnungsgröße sowie zum Baualter auf unplausible Werte geprüft. Die Prüfung erfolgte sowohl mittels graphischer (Streudiagramme, Boxplots) als auch statistischer Identifikationsverfahren (3-Sigma-Regel, Cook-Distanz – siehe Infokasten) um einen automatischen „willkürlichen“ Ausschluss auffälliger Daten zu verhindern. Insgesamt lassen sich so Fälle identifizieren, die sowohl nach objektiven Kriterien als auch mit dem Wissen um den Pforzheimer Wohnungsmarkt als unplausibel erscheinen. Dabei handelt es sich bspw. um sehr kleine Wohnungen mit sehr hohen Mieten, die darauf schließen lassen, dass es sich hier um Wohnarrangements auf Zeit oder um Zimmer innerhalb einer Wohngemeinschaft handelt.

Letztendlich wurden auf diese Art 14 Fälle eliminiert.

Beispiele:

35qm, Nettokaltmiete je qm = 18,57€, Baualtersklasse 1 = vor 1948

22qm, Nettokaltmiete je qm = 17,91€, Baualtersklasse 6 = 1990-1999

240qm, Nettokaltmiete je qm = 5,83€, Baualtersklasse 5 = 1980-1989

Neben den Ausreißern wurden auch weitere nicht mietspiegelrelevante Datensätze in den weiteren Berechnungen nicht mehr berücksichtigt. Dazu zählen bspw. Datensätze ohne Kernangaben (Baujahr, Größe, Miete, Ausstattung, Modernisierung, Lage), die nicht nachträglich ermittelt oder imputiert werden konnten, aber zum Beispiel auch Angaben zu gemieteten Einfamilienhäusern.

Informationen zur 3-Sigma-Regel und Cook Distanz:

3-Sigma-Regel: Die Standardabweichung ist eine der gebräuchlichsten Methoden um die Streuung der Daten um den Mittelwert der Verteilung zu messen. In der Statistik wird die Standardabweichung (einer Grundgesamtheit) als Sigma bezeichnet (σ). Bei einem (annähernd) normalverteilten Merkmal besagt eine Faustregel, dass ca. 68% der Werte innerhalb einer Standardabweichung, 95% innerhalb von zwei Standardabweichungen und 99,7% der Werte innerhalb von drei Standardabweichungen liegen. In der Ausreißerdiagnostik wurden die Werte innerhalb der verschiedenen Grenzen auf ihre Plausibilität hin überprüft.

Cook Distanz: Die Cook Distanz ist ein Verfahren, dass in der multiplen linearen Regression zur Identifikation bedeutsamer Datenpunkte eingesetzt wird. Sie ist ein Maß für den Einfluss, den ein einzelner Fall auf das gesamte Modell nimmt. Im Kern gibt die Cook Distanz an, wie stark sich alle angepassten Werte im Modell ändern, wenn der Fall gelöscht wird. Ein großer Wert für die Cook Distanz gibt an, dass der Fall das angepasste Modell stark beeinflusst. Fälle mit Werten größer 1 sollten näher untersucht werden. Eine andere Faustregel definiert Fälle mit einem Cook Abstand von $4/n$ (wobei n = Gesamtzahl der Datenpunkte) als Ausreißer, die geprüft werden sollten.^{1,2}

6.1 Umgang mit Item-Nonresponse: Imputation

Im Zuge der Datenaufbereitung wurden die Angaben zu den Aspekten Modernisierung, Ausstattung und Lage imputiert, wenn diese fehlten und nicht ausdrücklich als „nicht bekannt“ vermerkt wurden. Entscheidender Bezugsrahmen für die Imputationen der Modernisierungs- und Ausstattungsmerkmale war die Baualtersklasse der Gebäude, für die Lage wurden die Angaben umliegender Gebäude genutzt: Anhand der Verifizierungscodes³ konnte die kleinräumige Lage der Gebäude auf Ebene der Baublöcke ermittelt werden. Fehlende Angaben zu den Lagekriterien in den Fragen 19 und 20 (Entfernungen zu bestimmten Einrichtungen bzw. Einschätzung zur Qualität der Wohnlage) wurden durch den örtlich dominanten Modalwert, den am häufigsten vorkommenden Wert einer Verteilung, ersetzt.

Fehlende Angaben zur Ausstattung der Wohnung wurden ebenfalls imputiert. Statt der kleinräumigen Gliederung auf Ebene der Baublöcke bildete hier die jeweilige Baualtersklasse den entsprechenden Referenzrahmen für die Imputationen. Auch hier wurden fehlende Angaben durch den Modalwert ersetzt.

¹ Vgl: Cook, R., & Weisberg, S. (1982). Criticism and Influence Analysis in Regression. *Sociological Methodology*, 13, 313-361.

² Hardin, J. W., & Hilbe, J. M. (2007). *Generalized linear models and extensions*, S. 49.

³ Die Verifizierungscodes und Adressen wurden direkt nach Abschluss der Feldphase von den Namen der Befragten getrennt, so dass keine nachträgliche Identifikation einzelner Personen möglich war.

Ähnlich wurde mit den Imputationen der Modernisierungsangaben verfahren. Auch hier bildete die jeweilige Baualtersklasse den entsprechenden Referenzrahmen für die Imputationen der Modernisierungsangaben, da Gebäude ähnlichen Alters ähnlichen Modernisierungsvorhaben unterzogen werden. Allerdings wurde für die Imputation hier der Mittelwert der Baualtersklassentypischen Modernisierungsindizes verwendet, da je nach Alter der Gebäude der Modalwert der Modernisierungen oftmals bei Null lag.

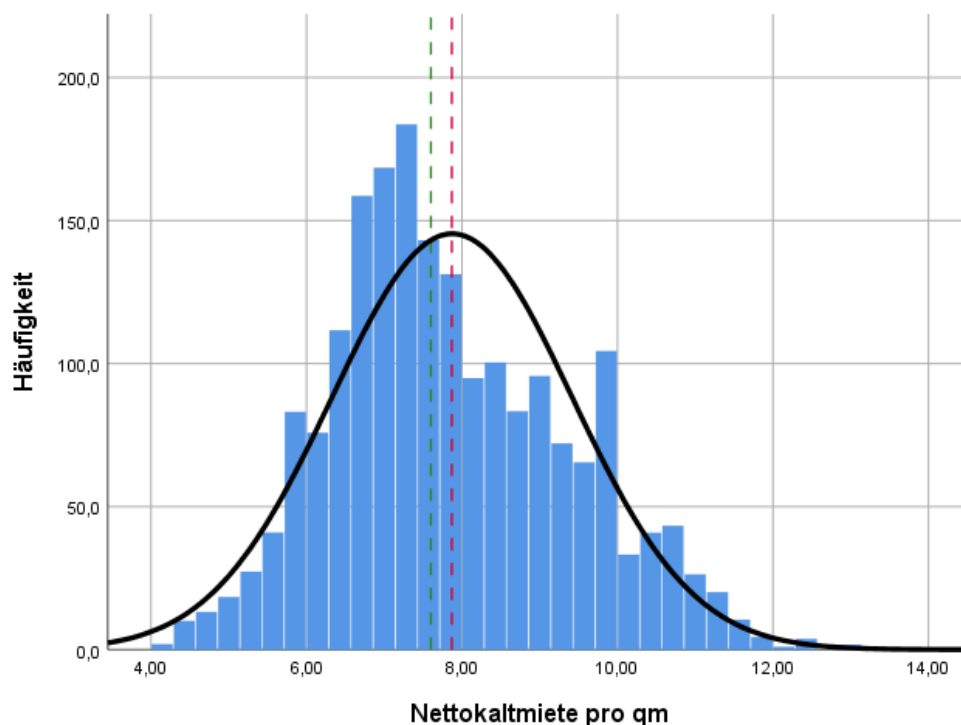
Neben den Imputationen für die Aspekte Lage, Ausstattung und Modernisierungen fanden noch weitere Imputationen mehrerer Merkmale wie z. B. zur vom Vermieter gestellte Einbauküche oder der Geschossanzahl, über Interplausibilitäten – also rein logische Ableitungen aus anderen Angaben innerhalb des Fragebogens – statt.

6.2 Deskriptive Analyse

Im Folgenden werden die wichtigsten statistischen Auswertungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Bezug zur Wohnungsgröße kurz dargestellt.

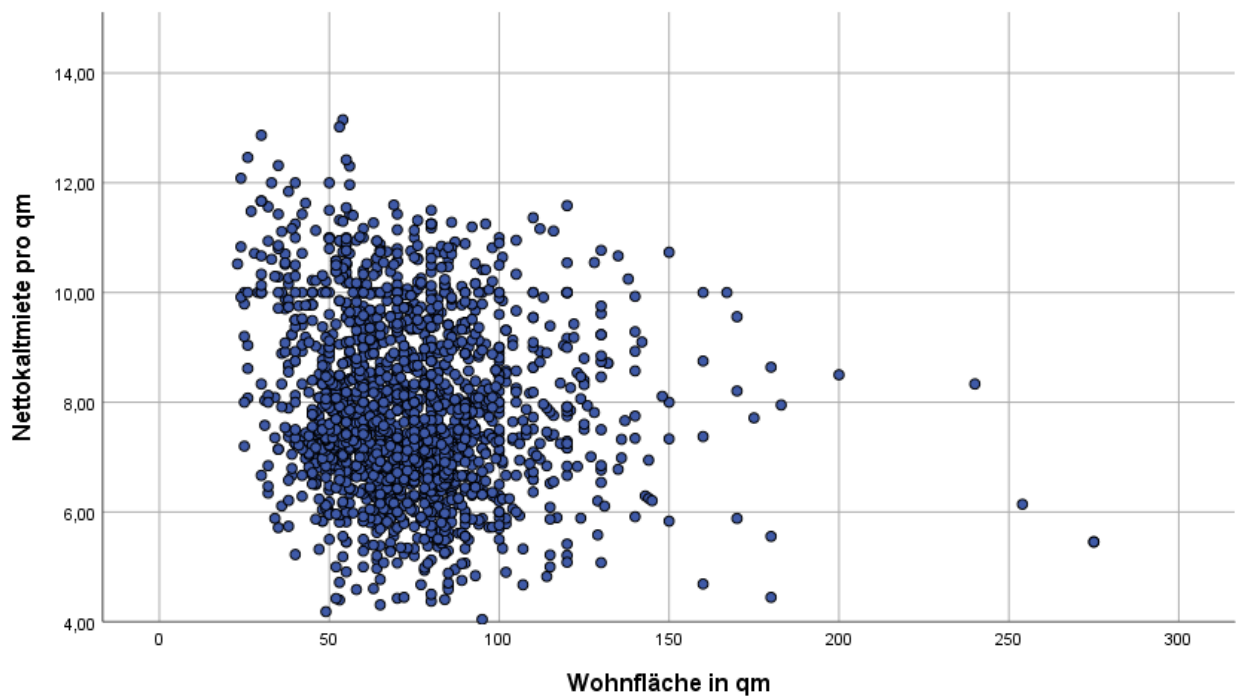
Abbildung 4 zeigt die Dichteverteilung der Nettokaltmiete pro qm. Die Variable ist weitestgehend normalverteilt, aber leicht rechtsschief bzw. links etwas steiler im Vergleich mit der Standardnormalverteilung. Der Mittelwert und der Median der Verteilung liegen 27 Cent auseinander (Mittelwert: 7,87 €/qm; Median: 7,60 €/qm). Die Standardabweichung beträgt 1,54 €.

Abbildung 4. Histogramm der Nettokaltmiete pro qm mit Standardnormalverteilung



In der untenstehenden Abbildung 5 ist der Zusammenhang zwischen der Nettokaltmiete je Quadratmeter und der Wohnfläche abgebildet. Die Nettokaltmiete scheint insbesondere bei kleineren Wohnungen höher auszufallen, für mittelgroße Wohnungen liegt sie etwas niedriger und steigt dann für größere Wohnungen wieder leicht an. Insbesondere bei mittelgroßen und größeren Wohnungen sind die Unterschiede jedoch gering.

Abbildung 5. Verteilung der Nettokaltmiete pro qm nach Wohnfläche



Betrachtet man die drei im Mietspiegel verwendeten Wohnungsgrößenklassen, liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete je qm in der untersten Wohnungsgrößenklasse (unter 60 qm) am höchsten, der Median beträgt hier 7,78 € pro qm. Am geringsten fällt die Nettokaltmiete je Quadratmeter mit 7,44 € pro qm in der mittleren Wohnungsgrößenklasse (60 bis unter 80 qm) aus. In der höchsten Wohnungsgrößenklasse (80 qm und größer) liegt der ermittelte Medianwert mit 7,52 € pro qm dazwischen.

Im weiteren Verlauf wird das Vorgehen zur Bildung der Indizes für Ausstattung, Lage und Modernisierung beschrieben, die für die Einordnung der Wohnungen im späteren Tabellenmietspiegel nötig sind.

6.3 Indexbildung

Der Pforzheimer Mietspiegel als Tabellenmietspiegel differenziert die ortsübliche Vergleichsmiete nach den Faktoren Baualtersklasse, Wohnungsgrößenklasse, Ausstattung, Lage und Modernisierungsstand der Wohnung. Baualtersklassen und Wohnungsgrößenklassen wurden ex ante mit

den Interessensvertretern (Pforzheimer Mieterverein sowie Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim) definiert. Für die drei letztgenannten Faktoren (Ausstattung, Lage und Modernisierungsstand) wurden verschiedene Aspekte insbesondere ab Frage 17 von den befragten Mietern und Vermietern erfasst, in Einzelfällen nach o.g. Methoden und Kriterien imputiert und zu entsprechenden (additiven) Indizes zusammengefasst.

Modernisierungen wurden dichotom erfasst: Für eine nach dem Jahr 2000 durchgeführte Modernisierung wurde ein Punkt vergeben. Wurde der genannte Aspekt nicht modernisiert, wurde kein Punkt vergeben. Alle Punkte wurden gleichwertig zu einem Modernisierungsindex addiert.

Die Beurteilung der Ausstattung floss differenzierter in den Ausstattungsindex ein. Nicht vorhandene Ausstattungsmerkmale ergaben null Punkte, schlecht bewertete Ausstattungsmerkmale ergaben einen Punkt, durchschnittlich bewertete Ausstattungsmerkmale ergaben zwei Punkte, gut bewertete drei Punkte.

Die Bepunktung der Lagekriterien in Frage 19 und 20 erfolgte ähnlich wie die Erstellung des Ausstattungsindex. Gut bewertete und nahegelegene Einrichtungen ergaben einen Punkt, schlecht bewertete und weit entfernte Einrichtungen ergaben einen Minuspunkt. Einrichtungen, die mäßig weit entfernt lagen und durchschnittlich beurteilt wurden ergaben null Punkte. Gaben die Befragten an, dass sie das Lagekriterium nicht beurteilen können, wurde diese Angabe als neutral gewertet, um mögliche Verzerrungen zu vermeiden.

Abschließend wurden die Indizes zur Unterscheidung in die Kategorien (teil-)modernisiert vs. nicht modernisiert bzw. gehobene Ausstattung vs. Standard-Ausstattung bzw. gehobene Wohnlage vs. Standard-Wohnlage entlang des Medians der Indizes geteilt. Der Median ist der Wert, der den jeweiligen Index in genau zwei gleich große Teile trennt.

6.4 Feldbesetzung

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 mehrerer Kriterien ist dies jedoch nicht immer möglich. Bei Feldern mit zu geringer Fallzahl wurden 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 diese Tabellenfelder nicht die Anforderungen

eines qualifizierten Mietspiegels erfüllen“ (BBSR, 2020, S.27). Werte, auf die dies zutrifft, sind im vorliegenden Pforzheimer Mietspiegel mit einem * gekennzeichnet. Sie weisen weniger als 30 Fälle aus, mindestens jedoch 20.

24 Felder der 216 Mietspiegelfelder weisen eine Feldbesetzung von weniger als 30 Fällen auf, jedoch mindestens 20.

6.5 Zusammenlegung von Feldern

Die Einordnung der Wohnungen fand nach den Kriterien Baualtersklasse, Wohnungsgröße, Ausstattung, Wohnlage und Modernisierung statt. Alle für die Einordnung relevanten Merkmale wurden hinsichtlich ihrer Kategorisierung mittels Clusteranalyse geprüft.

Die sogenannte Two-Step-Clusteranalyse aus dem statistischen Fachverfahren SPSS erlaubt es, Fälle (hier: alle mietspiegelrelevanten Datensätze) anhand unterschiedlichster Einflussvariablen in verschiedene Cluster zu gruppieren. Die einzelnen Fälle wurden innerhalb der erfassten Baualtersklassen nach den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen, Ausstattungskriterien, der Wohnlage und nach (Teil)modernisierungen geclustert. Die Two-Step Clusteranalyse produzierte somit erste Orientierungswerte für mögliche Zusammenfassungen in Tabellenfeldern.

Damit wird gewährleistet, dass die Tabellenfelder in sich möglichst homogen sind und sich deutlich gegenüber anderen Tabellenfelder abgrenzen. Die Zusammenlegung der Felder erfolgte somit nach dem Prinzip, den Wohnungsmarkt nach den erwähnten Kriterien möglichst detailliert wiederzugeben und zugleich möglichst deutliche Unterschiede nach Wohnungsgröße, Ausstattung, Wohnlage und Modernisierung herauszuarbeiten. Hierbei wurde zudem darauf geachtet, die individuellen Eigenheiten des Pforzheimer Wohnungsmarktes zu berücksichtigen und die Homogenität der Baualtersklassen zu berücksichtigen. Es fand somit keine Clusterung über Baualtersklassengrenzen hinweg statt.

6.6 Berechnung der Durchschnittsmieten

In den einzelnen Feldern oder in den zusammengefassten Feldkombinationen, wurden in einem weiteren Schritt die jeweiligen Durchschnittsmieten ermittelt. Hierbei wurden die jeweiligen arithmetischen Mittelwerte berechnet und ausgewiesen. Auch hier wurde nach dem Prinzip der größtmöglichen Homogenität innerhalb kombinierter Felder und der maximalen Unterscheidung gegenüber anderen Tabellenfeldern verfahren. Neben finalen Plausibilitätsprüfungen wurde auch die Mindestfallzahl (siehe oben) berücksichtigt. Die in diesem Verfahren ermittelten Durchschnittsmieten finden sich in der Mietspiegeltabelle.

7. Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmieten in der Mietspiegeltabelle

Um eine Wohnung in die entsprechende Lage, Ausstattungs- und Modernisierungskategorie einzuordnen, muss die Anleitung (siehe Anhang) herangezogen werden.

Tabelle 6. Mietspiegeltabelle 2020

Baualter 1: vor dem 21.06.1948

Wohnlage	Wohnungsgröße	Modernisierung			
		nicht modernisiert		(teil)modernisiert	
		Ausstattung		Ausstattung	
		Standard	gehoben	Standard	gehoben
Standard	unter 60 qm	6,62 €/qm	6,62 €/qm	7,21 €/qm	7,21 €/qm
	60 - 80 qm	6,76 €/qm	6,76 €/qm	6,79 €/qm	6,79 €/qm
	über 80 qm	6,14 €/qm	6,14 €/qm	6,79 €/qm	6,79 €/qm
gehoben	unter 60 qm	6,62 €/qm	6,62 €/qm	7,21 €/qm	7,21 €/qm
	60 - 80 qm	6,81 €/qm	6,81 €/qm	7,21 €/qm	7,21 €/qm
	über 80 qm	6,81 €/qm	6,81 €/qm	7,21 €/qm	7,21 €/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	6,66 €/qm	6,66 €/qm	7,46 €/qm	7,46 €/qm
	60 - 80 qm	6,39 €/qm	6,39 €/qm	6,96 €/qm	6,96 €/qm
	über 80 qm	6,39 €/qm	6,39 €/qm	6,96 €/qm	6,96 €/qm
gehoben	unter 60 qm	6,66 €/qm	6,66 €/qm	7,46 €/qm	7,46 €/qm
	60 - 80 qm	6,39 €/qm	6,39 €/qm	6,96 €/qm	6,96 €/qm
	über 80 qm	6,39 €/qm	6,39 €/qm	6,96 €/qm	6,96 €/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	7,12 €/qm	7,12 €/qm	7,86 €/qm	7,86 €/qm
	60 - 80 qm	6,67 €/qm	6,67 €/qm	6,94 €/qm	6,94 €/qm
	über 80 qm	6,42 €/qm	6,42 €/qm	6,67 €/qm	6,67 €/qm
gehoben	unter 60 qm	7,12 €/qm	7,12 €/qm	7,86 €/qm	7,86 €/qm
	60 - 80 qm	6,67 €/qm	6,67 €/qm	6,94 €/qm	6,94 €/qm
	über 80 qm	6,42 €/qm	6,42 €/qm	6,67 €/qm	6,67 €/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	7,27 €/qm	7,93 €/qm	7,27 €/qm	7,93 €/qm
	60 - 80 qm	6,92 €/qm	6,92 €/qm	6,92 €/qm	6,92 €/qm
	über 80 qm	6,76 €/qm	6,86 €/qm	6,76 €/qm	6,86 €/qm
gehoben	unter 60 qm	7,27 €/qm	7,93 €/qm	7,27 €/qm	7,93 €/qm
	60 - 80 qm	7,19 €/qm	7,19 €/qm	7,19 €/qm	7,19 €/qm
	über 80 qm	6,76 €/qm	6,86 €/qm	6,76 €/qm	6,86 €/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	7,86 €/qm	7,86 €/qm	7,86 €/qm	7,86 €/qm
	60 - 80 qm	7,52 €/qm	7,52 €/qm	7,52 €/qm	7,52 €/qm
	über 80 qm	6,98 €/qm	6,98 €/qm	6,98 €/qm	6,98 €/qm
gehoben	unter 60 qm	7,86 €/qm	7,86 €/qm	7,86 €/qm	7,86 €/qm
	60 - 80 qm	7,52 €/qm	7,52 €/qm	7,52 €/qm	7,52 €/qm
	über 80 qm	6,98 €/qm	6,98 €/qm	6,98 €/qm	6,98 €/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	8,38 €/qm	8,38 €/qm	8,38 €/qm	8,38 €/qm
	60 - 80 qm	7,25 €/qm	7,25 €/qm	7,25 €/qm	7,25 €/qm
	über 80 qm	7,25 €/qm	7,25 €/qm	7,25 €/qm	7,25 €/qm
gehoben	unter 60 qm	8,38 €/qm	8,38 €/qm	8,38 €/qm	8,38 €/qm
	60 - 80 qm	7,41 €/qm	7,41 €/qm	7,41 €/qm	7,41 €/qm
	über 80 qm	7,41 €/qm	7,41 €/qm	7,41 €/qm	7,41 €/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	7,94 €/qm	7,94 €/qm	7,94 €/qm	7,94 €/qm
	60 - 80 qm	7,94 €/qm	7,94 €/qm	7,94 €/qm	7,94 €/qm
	über 80 qm	8,04 €/qm*	8,04 €/qm*	8,04 €/qm*	8,04 €/qm*
gehoben	unter 60 qm	7,94 €/qm	7,94 €/qm	7,94 €/qm	7,94 €/qm
	60 - 80 qm	7,94 €/qm	7,94 €/qm	7,94 €/qm	7,94 €/qm
	über 80 qm	8,04 €/qm*	8,04 €/qm*	8,04 €/qm*	8,04 €/qm*

Baualter 8: Ab dem 01.01.2010 - 01.01.2014

Wohnlage	Wohnungsgröße	Modernisierung			
		nicht modernisiert		(teil)modernisiert	
		Ausstattung		Ausstattung	
		Standard	gehoben	Standard	gehoben
Standard	unter 60 qm	10,11 €/qm*	10,11 €/qm*	10,11 €/qm*	10,11 €/qm*
	60 - 80 qm	9,10 €/qm	9,10 €/qm	9,10 €/qm	9,10 €/qm
	über 80 qm	8,88 €/qm	8,88 €/qm	8,88 €/qm	8,88 €/qm
gehoben	unter 60 qm	10,11 €/qm*	10,11 €/qm*	10,11 €/qm*	10,11 €/qm*
	60 - 80 qm	9,10 €/qm	9,10 €/qm	9,10 €/qm	9,10 €/qm
	über 80 qm	8,88 €/qm	8,88 €/qm	8,88 €/qm	8,88 €/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	10,11 €/qm*	10,11 €/qm*	10,11 €/qm*	10,11 €/qm*
	60 - 80 qm	9,10 €/qm	9,10 €/qm	9,10 €/qm	9,10 €/qm
	über 80 qm	9,20 €/qm	9,20 €/qm	9,20 €/qm	9,20 €/qm
gehoben	unter 60 qm	10,11 €/qm*	10,11 €/qm*	10,11 €/qm*	10,11 €/qm*
	60 - 80 qm	9,10 €/qm	9,10 €/qm	9,10 €/qm	9,10 €/qm
	über 80 qm	9,20 €/qm	9,20 €/qm	9,20 €/qm	9,20 €/qm

8. Fortschreibung

Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen (§ 558d abs. 2 BGB). Dabei kann die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland zugrunde gelegt werden oder mittels einer Stichprobe fortgeschrieben werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Der Pforzheimer Mietspiegel wurde 2020 erhoben und 2022 mittels einer Stichprobe fortgeschrieben.

In der Vergangenheit wurde der Pforzheimer Mietspiegel mittels VPI fortgeschrieben. Diese Methode ist im Vergleich deutlich einfacher und günstiger für die Gemeinden, da der Aufwand und die Kosten einer erneuten Datenerhebung entfallen. Diese Vorgehensweise ist jedoch nicht ohne Kritik, da der VPI maßgeblich von der Entwicklung der Energiepreise sowohl direkt als auch indirekt bestimmt wird. Insbesondere vor dem Hintergrund der seit Jahresbeginn 2022 stark steigenden Energiepreise und der damit verbundenen Inflation stand die Befürchtung im Raum, dass durch eine Anpassung des Mietspiegels mittels des VPI die Entwicklung der Mietpreise am freien Mietwohnmarkt in Pforzheim nicht angemessen abgebildet werden kann. Zudem bestand die Gefahr, dass es durch eine gegebenenfalls überhöhte Anpassungsquote zu einem sogenannten Leverage-Effekt kommen könnte. Mieterinnen und Mieter könnten durch diesen Inflationsgetriebenen Hebeleffekt einerseits durch indirekt energiepreisverursachte zu hoch angepasste Nettokaltmieten und andererseits durch direkt stark gestiegene Nebenkosten gewissermaßen doppelt betroffen sein. Der Mietspiegel als Instrument zur Wahrung des sozialen Friedens auf dem freien Mietwohnmarkt in Pforzheim könnte hierdurch in die Kritik geraten.

Die Kommunale Statistikstelle hat daher im Einvernehmen mit den Vertretern des Haus- und Grundbesitzervereins sowie des Pforzheimer Mietervereins beschlossen, die Fortschreibung mittels Stichprobe zu wählen, um ein möglichst realistisches Abbild der Preisentwicklung der Mieten in Pforzheim zu erhalten und in Zeiten der hohen Inflation die Pforzheimer Mietpreisentwicklung angemessen und bestmöglich zu untersuchen.

8.1 Datenerhebung

Die Datenerhebung für die Fortschreibung des Pforzheimer Mietspiegels 2023 erfolgte im Rahmen der Mietspiegelbefragung in den Monaten Februar und März 2023. Dafür wurden 7.500 Personen per Post angeschrieben. Wie bereits in der Erhebung 2020 konnte der Fragebogen entweder schriftlich beantwortet und mit einem beigefügten vorfrankierten Umschlag zurückgeschickt werden oder die Teilnehmenden konnten den Fragebogen online ausfüllen. Für Einzelfälle wurde zudem eine telefonische oder Unterstützung vor Ort bei der Beantwortung des Fragebogens in der Kommunalen Statistikstelle durchgeführt.

Die Stichprobe wurde nach dem Zufallsprinzip auf Basis des Einwohnermelderegisters der Stadt Pforzheim unmittelbar vor der Datenerhebung gezogen. Aus dem Abzug der Haushaltsvorstände wurden Adressen von Altersheimen, Studierendenwohnheimen und Asylunterkünften entfernt. Aus den verbliebenen Datensätzen wurden 7.500 Haushaltsvorstände (nur Personen die 18 Jahre oder älter sind) gezogen. Ein Abgleich der Verhältnswerte mit der Grundgesamtheit zeigte keine auffallenden Unterschiede bezüglich der Verteilung über die Stadtteile.

Durch die im Mietspiegelreformgesetz beschlossene Auskunftspflicht hat sich der Rücklauf im Vergleich zu vorangegangenen Erhebungen erheblich verbessert. Allerdings konnte ein Teil der Rückmeldungen nicht verwertet werden, weil die Fragebogen, sowohl online als auch schriftlich, nach dem Ende der Erhebung eingingen. Der resultierende Datensatz umfasst 6.057 Datensätze, was einem Rücklauf von 80,1% entspricht.

8.2 Datenaufbereitung

Nach Abschluss der Erhebungsphase und dem Einpflegen der Papierfragebogen in einen gemeinsamen Datensatz, wurde dieser anschließend um nicht mietspiegelrelevante Wohnungen sowie um unplausible Datensätze bereinigt. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§558 Abs. 2 BGB) gingen in die Analyse nur Mietverhältnisse ein, bei denen die Grundmiete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder angepasst wurde (Änderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB ausgenommen). Wie bisher wurden nur Wohnungen des freien Wohnungsmarkts berücksichtigt. Sozial geförderter Wohnraum, Heimwohnungen, möblierte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Gefälligkeitsmieten zählen nicht dazu.

8.3 Auswertungen & Anpassung an die Marktentwicklung

Ziel der Auswertungen zur Fortschreibung des aktuellen Mietspiegels war es, mit den neu erhobenen Stichprobendaten aus dem Jahr 2023 die Veränderungen anhand der Mietspiegelrelevanten Wohnungen auf dem Pforzheimer Mietwohnmarkt, unter Berücksichtigung der grundlegenden Klassifizierungen des Pforzheimer Mietspiegels, bestmöglich zu untersuchen. Hierzu sollten die Durchschnittsmieten der im Mietspiegel 2020 verwendeten Baualtersklassen und Wohnungsgrößenklassen ermittelt und entsprechend ihrer Gewichte mit den Mittelwerten des Mietspiegels 2023 verglichen werden. Die Auswertung und Anpassung an die Marktentwicklung erfolgte in mehreren Schritten:

1. Reduktion der Analysedaten auf mietspiegelrelevante Datensätze und Plausibilisierung dieser Datensätze zu einem finalen Auswertungsdatensatz (siehe oben).
2. Generierung von Wohnungsgrößenklassen und Baualtersklassen analog zum Mietspiegel 2020, Ermittlung der Zielvariable „Miete/qm“ (Nettokaltmiete).

3. Identifizierung und Bereinigung von statistischen Ausreißern bei der Miete/qm in allen verwendeten Wohnungsgrößen- und Baualtersklassen.
4. Ermittlung der Durchschnittsmieten je Wohnungsgrößen und Baualtersklasse für die Stichprobenfortschreibungsdaten 2023.
5. Gegenüberstellung dieser Daten mit den Mietspiegeldaten 2020. Gewichtung der aktuellen Daten anhand der Verteilungen nach Baualtersklassen und Wohnungsgrößenklassen im Mietspiegel 2020.
6. Ermittlung einer globalen Durchschnittsmiete über alle finalen und gewichteten Fälle der Stichprobenerhebung 2023. Diese betrug 7,87 €.
7. Gegenüberstellung dieser globalen Durchschnittsmiete mit der Durchschnittsmiete über alle Fälle aus dem Jahr 2020 (7,30 €) und Berechnung der Mietpreissteigerung sowie Ausweisung dieser Veränderung als Quotient bzw. Anpassungsfaktor.
8. Anwendung des so ermittelten Anpassungsfaktors auf die Werte aus der Mietspiegeltabelle 2020 durch einfache Multiplikation.

Der in den ersten sieben Schritten ermittelte Quotient kann als Index- oder Inflationswert für die mietspiegelrelevanten Wohnungen in Pforzheim interpretiert werden, da hier mit den Daten aus der aktuellen Stichprobe ein möglichst exaktes Abbild des Mietspiegels 2020 erstellt wurde. Der Verhältniswert zwischen beiden globalen Durchschnittsmieten stellt die Preissteigerung der mietspiegelrelevanten Wohnungen in den letzten zwei Jahren dar und kann deshalb gleichermaßen auf alle Tabellenfelder des vergangenen Mietspiegels angewandt werden, um eine realitätsgerechte Schätzung der aktuellen Marktlage zu erreichen. Die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete in den letzten zwei Jahren lag demnach bei + 7,81%.

8.4 Fortgeschriebene Mietspiegeltabelle

Entsprechend des ermittelten Anpassungsfaktors von 1,078082192 (gerundet: +7,81%, siehe oben) wurden die Mieten des Mietspiegels mit Gültigkeit ab dem 1. April 2023 fortgeschrieben. Die Mietpreise der in Kapitel 7 abgebildeten Mietspiegeltabelle aus dem Jahr 2021 wurde dementsprechend gleichermaßen um 7,81% angehoben und auf volle Centbeträge gerundet.

Tabelle 7. Fortgeschriebene Mietspiegeltabelle 2022

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 - 01.01.2014

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

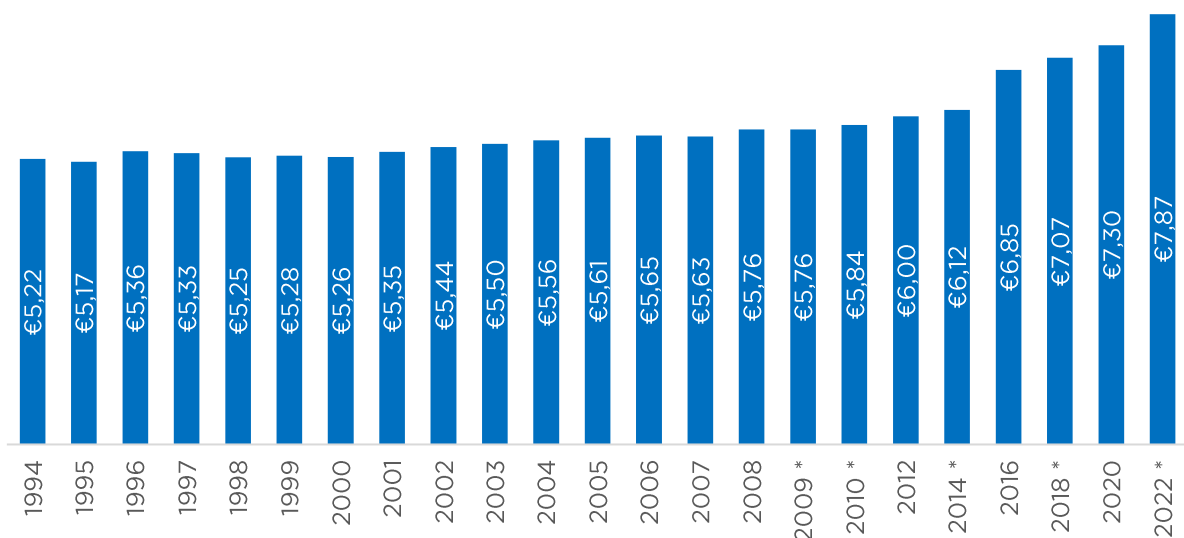
Baualter 9: Ab dem 01.01.2015

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

9. Zeitliche Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Pforzheim

Betrachtet man die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Pforzheim seit dem Jahr 1994, kann eine Steigerung von über 50% (7,87 Euro im Jahr 2022 gegenüber 5,22 Euro im Jahr 1994) in den letzten 28 Jahren festgestellt werden. Die höchsten Mietpreissteigerungen fanden ab dem Jahr 2016 statt. In diesem Jahr konnte auch der größte Sprung (+ 11,93%) über alle Fälle gegenüber dem vorhergehenden Mietspiegel festgestellt werden. Betrachtet man nur die Entwicklung der fortgeschriebenen Mietspiegel, fand mit dem aktuellen Mietspiegel die dahingehend größte Mietpreissteigerung (+ 7,81%) statt. Nicht berücksichtigt bei der Interpretation dieser Werte sind entscheidende Faktoren, wie z.B. die Verbraucherpreisindizes für Wohnen und Mieten oder die Kaufpreisentwicklung von Wohngebäuden, so dass diese Zahlen allein für sich betrachtet werden sollten.

Abbildung 6. Ortsübliche Vergleichsmiete in Pforzheim seit 1994



* Fortgeschriebene Mietspiegel über Verbraucherpreisindex (2022 Fortschreibung via Stichprobe)

10. Ausblick auf den Mietspiegel 2025

Der Mietspiegel der Stadt Pforzheim genießt seit vielen Jahrzehnten die Anerkennung der Bürgerschaft, der Gerichte und der Interessensvertreter auf der Vermieter- und Mieterseite. Die Statistikstelle als Herausgeberin und Erstellerin des Pforzheimer Mietspiegels war stets bemüht, mit besonderer Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und der gesetzlichen Vorgaben, einen aktuellen, gerichtssicheren, methodisch fortschrittlichen und allgemein gut verständlichen Mietspiegel zu veröffentlichen. Diesen Prinzipien fühlt sich die Statistikstelle verpflichtet und es wird trotz des sehr hohen Standards des Pforzheimer Mietspiegels versucht, diesen mit jeder Neuauflage noch zu verbessern.

Der nächste Mietspiegel für die Stadt Pforzheim wird spätestens 2025 erscheinen. Es liegen durch das erst vor kurzem in Kraft getretenen Mietspiegelreformgesetz und möglicherweise durch die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 weitere und sehr große Potentiale offen, den kommenden Mietspiegel noch einmal deutlich weiterzuentwickeln. Dies gilt insbesondere für die Qualität und Belastbarkeit der Datensätze aber auch für das Stichprobendesign und eine geringstmögliche Belastung der kooperierenden Pforzheimer Bürgerschaft für die Befragung zum kommenden Mietspiegel. Auch die Digitalisierung, insbesondere bei der Erstellung und Erreichbarkeit von Online-Fragebogen, wird weiter voranschreiten. Datenbanken und Online-Services zum kommenden Mietspiegel zeigen noch viel mehr Möglichkeiten auf, den Mietspiegel auch langfristig nachhaltig weiterzuentwickeln.

Liebe Teilnehmerin, lieber Teilnehmer,

die Pforzheimer Bürgerbefragung 2023 zum Mietspiegel für Mietwohnungen des freien Wohnungsmarkts liefert wichtige Erkenntnisse über den Pforzheimer Wohnraum. Bitte nehmen Sie sich einige Minuten Zeit, den Fragebogen auszufüllen und Ihrer Auskunftspflicht nachzukommen. Senden Sie den Fragebogen bitte möglichst bald, spätestens aber zum 08.03.2023 an uns zurück. Alternativ zu diesem Papierfragebogen können Sie auch online (am besten per PC) teilnehmen: www.pforzheim.de/mietspiegel

Ihre Antworten werden anonym verarbeitet. Die Auswertung und Speicherung der Daten erfolgt in der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Pforzheim, die aus Gründen des Datenschutzes von anderen Dienststellen der Verwaltung räumlich getrennt ist. Hinweise zur Auskunftspflicht und zum Datenschutz finden Sie auf der letzten Seite des Fragebogens.

Für Fragen und Anregungen zur Mietspiegelbefragung stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kommunalen Statistikstelle gerne per E-Mail unter statistik@pforzheim.de oder telefonisch zur Verfügung:

Herr Frank Schneider Tel.: 07231 39-2018
Herr Daniel Beckemeier Tel.: 07231 39-2143

Herr Markus Gronbach Tel.: 07231 39-1554
Frau Sandra Majer Tel.: 07231 39-2016

Für Ihre Teilnahme bedanken wir uns schon heute recht herzlich.

Bitte füllen Sie den Fragebogen nach Möglichkeit online unter www.pforzheim.de/mietspiegel aus.

1 Bitte tragen Sie hier Ihren Verifizierungscode ein. (Sie finden diesen auf dem Anschreiben.)

--	--	--	--	--	--	--	--

2 Um welche Art von Wohnung/Haus handelt es sich bei Ihrer Wohnung?

<input type="checkbox"/> Wohnung in einem Mehrparteienhaus	<input type="checkbox"/> Penthousewohnung
<input type="checkbox"/> Souterrain/Einliegerwohnung	<input type="checkbox"/> Reihenhaushaus
<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte	<input type="checkbox"/> Maisonettewohnung
<input type="checkbox"/> (freistehendes) Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Kombiniertes Wohn- und Geschäftshaus
<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____	

3 Wann wurde Ihr Haus bzw. Ihre Wohnung erbaut bzw. fertiggestellt? (Wenn Sie es nicht genau wissen, bitte schätzen.)

<input type="checkbox"/> vor dem 21.06.1948	<input type="checkbox"/> 21.06.1948 bis 31.12.1959
<input type="checkbox"/> 01.01.1960 bis 31.12.1969	<input type="checkbox"/> 01.01.1970 bis 31.12.1979
<input type="checkbox"/> 01.01.1980 bis 31.12.1989	<input type="checkbox"/> 01.01.1990 bis 31.12.1999
<input type="checkbox"/> 01.01.2000 bis 31.12.2009	<input type="checkbox"/> 01.01.2010 bis 31.12.2014
<input type="checkbox"/> ab dem 01.01.2015: Bitte genaues Jahr hier eintragen:	<input style="width: 25px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 25px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 25px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 25px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/>

4 Wie viele Wohnungen sind an der Adresse vorhanden?

Wohnungen an der Adresse:

5 In welchem Geschoss befindet sich die Wohnung? (UG/Souterrain: -1, Erdgeschoss/Hochparterre = 0, 1. OG = 1 usw.)

Geschoss:

6 Ist das Geschoss, in dem sich Ihre Wohnung befindet, mit einem Aufzug erreichbar?

<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein, kein Aufzug im Gebäude vorhanden
<input type="checkbox"/> Nein, Aufzug hält nicht direkt auf dem Geschoss meiner Wohnung (z. B. auf einem Zwischengeschoss)	

**Bitte
aufschlagen**

7 Wie viele Quadratmeter ist Ihre Wohnung groß?

Größe der Wohnung: qm

Berechnung der Wohnfläche: Nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) umfasst die Wohnfläche einer Wohnung die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören, zählen dazu auch Wintergärten, Balkone, Dachgärten, Loggien und Terrassen. Diese Flächen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Bei Dachschrägen sind Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer Höhe von mindestens zwei Metern vollständig, bei einer Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte anzurechnen. Nicht zur Wohnfläche gehören Grundflächen von Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen.

8 Ist Ihre Wohnung in Ihrem Eigentum oder ist sie gemietet?

Mietwohnung Eigentum (Falls Eigentum: Weiter zu Frage 12)

9 Welche Form von Mietverhältnis liegt für Ihre Wohnung vor?

- Eine Wohnung des freien Wohnungsmarktes Eine im Mietpreis vergünstigte Wohnung (z.B. Dienstwohnung, durch Verwandte vermietet etc.)
 Eine Sozialwohnung (preisgebunden) Eine möblierte Wohnung (mit überwiegend vom Vermieter gestellten Möbeln)
 Eine Heimwohnung Sonstiges: _____

10 Wie hoch war im Oktober 2022 die monatliche Miete?

Grundmiete / Nettokaltmiete (In der Grundmiete sind keinerlei Nebenkosten wie Kosten für Heizung, Garage, Müllabfuhr, Hausmeisterkosten, Strom-, Gas- und Wasserverbrauch enthalten)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	€
Heiz-, Neben-, Betriebskostenvorauszahlung (monatliche Pauschale oder Vorauszahlung)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	€
Garage / Stellplatz (falls Teil des Mietvertrags bzw. vom Vermieter gestellt)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	€
Einbauküche (falls Teil des Mietvertrags, separat ausgewiesen und vom Vermieter gestellt)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	€
Andere Kosten / Zuschläge (monatlich) für _____	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	€
Monatliche Gesamtkosten (Die monatlichen Gesamtkosten entsprechen der monatlichen Überweisung an den Vermieter)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	€

11 Seit wann gilt der zum Oktober 2022 bezahlte Mietpreis bzw. wann wurde Ihre Grundmiete zum letzten Mal erhöht?

Der Mietpreis im Oktober 2022 gilt seit (Monat) / (Jahr)

12 Seit wann wohnen Sie in Ihrer Wohnung?

Ich wohne in der Wohnung seit (Monat) / (Jahr)

13 Wird zu der Wohnung ein PKW-Stellplatz oder ein Garagenstellplatz vermietet?

- Nein
 Ja, ein nicht überdachter PKW-Stellplatz im Freien
 Ja, ein überdachter PKW-Stellplatz (z. B. Carport)
 Ja, ein Garagenstellplatz (z. B. Einzelgarage, Tiefgarage)

14 Befindet sich in der Wohnung eine vom Vermieter gestellte moderne Einbauküche? (dauerhaftes Nutzungsrecht; Instandsetzungspflicht des Vermieters)

Ja Nein (weiter zu Frage 16)

15 Welche Art vom Vermieter gestellte Küche existiert in der Wohnung?

- Eine einfache Kochnische/Pantryküche Eine vollwertige Einbauküche inklusive mehrerer Einbaugeräte (z. B. Herd, Spülmaschine oder Kühlschrank)
 Sonstige: _____

16 Wie wird Ihr Haus bzw. Ihre Wohnung überwiegend beheizt? (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Zentralheizung/ Fernheizung/Etagenheizung	<input type="checkbox"/> Einzelöfen (z. B. Elektro, Gas, Öl oder Kohle)
<input type="checkbox"/> mit Heizkörpern an der Wand	<input type="checkbox"/> Nachtspeicherheizung
<input type="checkbox"/> als Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____
<input type="checkbox"/> Zusätzlicher offener Kamin	

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

Modernisierungsbereich	wurde modernisiert	wurde nicht modernisiert	ist mir nicht bekannt
Bad und Sanitärbereich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizung und Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallationen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung der Außenwände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung des Daches	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung der Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eingangstüre für die Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eingangstüre für das Haus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18 Bitte geben Sie an, was auf Ihre Wohnung zutrifft und bewerten Sie bitte den Zustand des jeweiligen Aspektes. Bewerten Sie dabei nur den Zustand der Wohnung wie vom Vermieter gestellt ohne Ihre eigenen Renovierungen und Investitionen.

Merkmal	gut	durchschnittlich	schlecht	nicht vorhanden
Balkon(e) / Terrasse(n) / Garten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fahrradkeller /-garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Müllstandort /-container	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abstellräume (z. B. Keller, Dachboden)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rollläden / Jalousien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bad / Sanitärräume	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fußbodenbelag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fenster / Türen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Helligkeit in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Aussicht aus der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Schalldämmung nach innen und außen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wände und Decken in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Außenfassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eingangsbereich des Hauses (einschl. Briefkästen, Klingel- und ggf. Sprechanlage)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

19 Bitte schätzen Sie ein, wie Sie folgende Einrichtungen zu Fuß von zu Hause erreichen können.

Einrichtung	zu Fuß gut erreichbar (unter 500m)	zu Fuß noch erreichbar (500 - 1500m)	zu Fuß kaum bis gar nicht erreichbar (über 1500 m)	kann ich nicht beurteilen
Kultureinrichtungen / Gastronomie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheke)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Öffentlicher Nahverkehr (Bus- und Bahnhaltestellen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schulen / Kinderbetreuungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitanlagen (z. B. Grünflächen, Sportanlage, Kinderspielplätze)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

20 Wie bewerten Sie die Qualität folgender Aspekte in Ihrem Wohngebiet?

Wohnlagenkriterium	gut	durchschnittlich	schlecht	kann ich nicht beurteilen
Gestaltung der Straßen und Häuser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ruhe im Wohngebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkplatzsituation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauberkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheit bei Dunkelheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitanlagen (z. B. Grünflächen, Sportanlage oder Kinderspielplätze)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme an der Bürgerbefragung zum Mietspiegel 2023!

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen mit dem beiliegenden Rückumschlag portofrei möglichst bald, jedoch spätestens zum **08. März 2023** an uns zurück.

Datenschutzhinweise nach Artikel 13 & 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Zur Durchführung einer repräsentativen Befragung und Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Pforzheim

Die im Rahmen der Mietspiegelerhebung ca. 7.500 angeschriebenen Haushalte wurden mittels Zufallsstichprobe aus dem Einwohnermelderegister der Stadt Pforzheim gezogen.

1. Name und Kontaktdaten der verantwortlichen Stelle i.S.d. DSGVO

Verantwortlich: Stadt Pforzheim, Marktplatz 1, 75175 Pforzheim
 Vertreten durch den Oberbürgermeister Peter Boch
 Personal- und Organisationsamt, Abteilung Kommunale Statistik

2. Kategorien von personenbezogenen Daten, deren Erhebung, Speicherung so wie Art und Zweck der Verarbeitung

Die Verarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c) und e) DSGVO für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Zweck der Erhebung ist die Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Pforzheim. Ohne die Angaben dieser Daten wäre die Durchführung nicht möglich. Nach § 558c Abs. 4 BGB sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Nach § 558d BGB ist der Mietspiegel alle vier Jahre neu zu erstellen.

Bereits nach Abschluss der Erhebungs- und Plausibilisierungsphase werden sämtliche personenbezogenen Daten von allen anderen Daten getrennt und anonymisiert. Nach Abschluss der Erhebung, spätestens jedoch zur Veröffentlichung des Mietspiegels werden sämtliche personenbezogene Daten (enthalten in den so genannten Hilfsmerkmalen) vollumfänglich gelöscht. Ein Rückschluss auf Ihre Person bzw. ihre Wohnung ist somit nicht mehr möglich.

3. Übermittlung von Daten an Dritte

Eine Übermittlung der Daten an Dritte erfolgt nicht.

4. Ihre Betroffenenrechte

Als Betroffener gem. Kapitel 3 DSGVO haben Sie Rechte. Diese umfassen: Auskunftsrecht (Art. 15), Recht auf Berichtigung (Art. 16), Recht auf Löschung (Art. 17), Recht auf Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18), Recht auf Datenübertragbarkeit (Art. 20), Widerspruchsrecht (Art. 21), Beschwerderecht (Art. 77) u. a. bei unten genannter Aufsichtsbehörde.

5. Zuständige Aufsichtsbehörde

Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit
 Hausanschrift: Königstrasse 10 a, 70173 Stuttgart Postanschrift: Postfach 10 29 32, 70025 Stuttgart
 Tel.: 0711/615541-0 E-Mail: poststelle@lfdi.bwl.de Internet: www.baden-wuerttemberg.datenschutz.de

Erläuterungen zur Auskunftspflicht

Ihre Auskunftspflicht für die Mietspiegelbefragung auf Stichprobenbasis ergibt sich aus Art. 2 §§ 1-4 des Mietspiegelreformgesetzes (MsrG) vom 10. August 2021 bzw. Art 238, §§ 1-4 BGBEG.

Nach §2 Auskunftspflichten Absatz 2 sind Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter von Wohnraum verpflichtet auf Verlangen Auskunft über verschiedene Merkmale der Wohnung zu erteilen. Dazu zählen ebenfalls die dort genannten Hilfsmerkmale „Namen und Anschriften von Mieter und Vermieter“.

Nach §4 MsrG bzw. §4 BGBEG Bußgeldvorschrift

(1) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen §2 Absatz 1 oder 2, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 3 eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

Für Fragen zur Verarbeitung Ihrer Daten stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Anleitung zur Einordnung einer Wohnung nach den Bewertungskriterien

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-, 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	<input type="text"/>
Nachtspeicherheizung	0 Punkte	<input type="text"/>
Zentralheizung / Fernheizung / Etagenheizung mit Heizkörpern an der Wand	1 Punkt	<input type="text"/>
Fußbodenheizung	2 Punkte	<input type="text"/>

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

Keine vom Vermieter gestellte Küche	0 Punkte	<input type="text"/>
Eine vom Vermieter gestellte einfache Kochnische oder Pantryküche	1 Punkt	<input type="text"/>
Eine vom Vermieter gestellte vollausgestattete An-/Einbauküche	2 Punkte	<input type="text"/>

> Lage der Wohnung im Haus:

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

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	<input type="text"/>
Fahrradkeller /-garage	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Müllstandort /-container	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Abstellräume (z. B. Keller, Dachboden)	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Rollläden / Jalousien	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Bad / Sanitärräume	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Fußbodenbelag	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Fenster / Türen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Helligkeit in der Wohnung	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Aussicht aus der Wohnung	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Schalldämmung nach innen und außen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Wände und Decken in der Wohnung	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Außenfassade	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Eingangsbereich des Hauses	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
			Summe Teil 2:	<input type="text"/>
			Gesamtsumme (Teil 1 und Teil 2):	<input type="text"/>

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.

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	<input type="text"/>
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheke)	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Öffentlicher Nahverkehr (Bus- und Bahnhaltstellen)	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Schulen / Kinderbetreuungseinrichtungen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Freizeitanlagen (z.B. Grünflächen, Sportanlage, Kinderspielplätze)	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
			Summe Teil 1:	<input type="text"/>

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	<input type="text"/>
Ruhe im Wohngebiet	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Parkplatzsituation	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Sauberkeit	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Sicherheit bei Dunkelheit	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
Freizeitanlagen (z. B. Grünflächen, Sportanlage oder Kinderspielplätze)	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte	<input type="text"/>
			Summe Teil 2:	<input type="text"/>
			Gesamtsumme (Teil 1 und Teil 2):	<input type="text"/>

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	
		Summe:	

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

Literaturverzeichnis

Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung, BBSR (2020). Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln (3.Auflage). Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Cook, R., & Weisberg, S. (1982). Criticism and Influence Analysis in Regression. *Sociological Methodology*, 13, 313-361.

Hardin, J. W., & Hilbe, J. M. (2007). *Generalized linear models and extensions* (4. Auflage, 27. April 2018). Stata Press.

Stadt Pforzheim, Kommunale Statistikstelle (2021). *Statistisches Jahrbuch 2019*. Stadt Pforzheim, Amt für Digitalisierung und Organisation, Kommunale Statistikstelle.