

Mietspiegel für die Stadt Pforzheim

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB

Gültig ab 01.04.2025

Neufassung vom 17.04.2025



Mietspiegel für die Stadt Pforzheim

Neufassung vom 17.04.2025

Für nicht preisgebundene Wohnungen
nach dem Stand Oktober 2024

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB

Herausgeberin:

Stadt Pforzheim
Amt für Digitalisierung und Organisation
Kommunale Statistikstelle

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Grundlegende Informationen zum Pforzheimer Mietspiegel	3
Herausgeberin des Mietspiegels	3
Funktion des Mietspiegels	3
Qualifizierter Mietspiegel	3
Anwendungsbereich	3
Neuerstellung nach § 558d Abs. 2 BGB	3
Rechtscharakter	3
Änderungen der gesetzlichen Grundlagen	4
Datengrundlage	4
Umstellung des Pforzheimer Mietspiegels auf die Regressionsmethode	4
Entwicklung des Mietenniveaus	4
Anwendung des Mietspiegels für die Stadt Pforzheim	5
Tabellierte Werte des Mietspiegels	7
Tabelle der Grundmiete nach Wohnungsgröße und Baujahr	7
Ermittlung des Index für Modernisierung und Energie	9
Ermittlung des Ausstattungsindex	9
Tabelle der Zuschläge nach Modernisierung, Energie und Ausstattung	10
Weitere Merkmale	11
Ausfüllhilfe zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
Notizen	12
Anhang	13
Beschlussprotokoll zum Mietspiegel 2025	15
Information und Beratung	16

Grundlegende Informationen zum Pforzheimer Mietspiegel

Herausgeberin des Mietspiegels

Die Daten zum Pforzheimer Mietspiegel wurden von der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Pforzheim erhoben und ausgewertet. Nach der Erstaufgabe vom 1. April 2025 handelt es sich hierbei um eine Neufassung aufgrund wichtiger inhaltlicher Überarbeitungen.

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 2024, in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist. Die statistisch aufbereitete Datengrundlage ermöglicht die Feststellung der ortsüblichen Miete für nicht preisgebundene 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:

- I. die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen nach §559 BGB oder gestiegene Betriebskosten, §560 BGB),
- II. die anvisierte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbaren Wohnraum (Größe, Lage, Modernisierungsstand, Ausstattung) nicht übersteigt und
- III. sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als zwanzig Prozent (Kappungsgrenze) erhöht hat (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 Beschlussprotokoll auf Seite 15). 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: 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 sowie Untermietverhältnisse, Einzelzimmer, die Teil einer Wohnung sind (z.B. in Wohngemeinschaften).

Neuerstellung 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. Bei dem Mietspiegel 2025 handelt es sich um eine Neuerstellung mittels einer Befragung von Mietenden und Vermietenden anhand einer Stichprobe zum Datenstand Oktober 2024.

Rechtscharakter

Der Mietspiegel ist eine verbindliche 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 Mietende und Vermietende (Art 238, §§1-4 EGBGB in der durch Art. 2 des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) vom 10. August 2021 geänderten Fassung). Mietende und Vermietende 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 Mietenden und Vermietenden 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 2024.

Umstellung des Pforzheimer Mietspiegels auf die Regressionsmethode

Qualifizierte Mietspiegel gemäß §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 Regressionsmietspiegel. Im Unterschied zu den bisher veröffentlichten Tabellenmietspiegeln erfolgte - befürwortet durch den Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e.V. und den Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e.V. - eine Methodenänderung hin zur Regressionsmethode.

Der wesentliche Unterschied zwischen Tabellenmietspiegel und Regressionsmietspiegel ist, dass bei einem Tabellenmietspiegel nur die Ausprägungen tabellarisch ausgewiesen werden können, welche in bestimmten Kombinationen in einer bestimmten Häufigkeit erfragt wurden. Ein Regressionsmietspiegel arbeitet mit einer statistischen Schätzmethode, die es ermöglicht zahlreiche unterschiedliche Einflüsse zu berücksichtigen, sodass ein Regressionsmietspiegel in vielerlei Hinsicht deutlich präziser ist als ein Tabellenmietspiegel. Ein Tabellen- und ein Regressionsmietspiegel unterscheiden sich auch in der Anwendung. Im vorliegenden Mietspiegel müssen Anwendende folgende Schritte ausführen,

um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln:

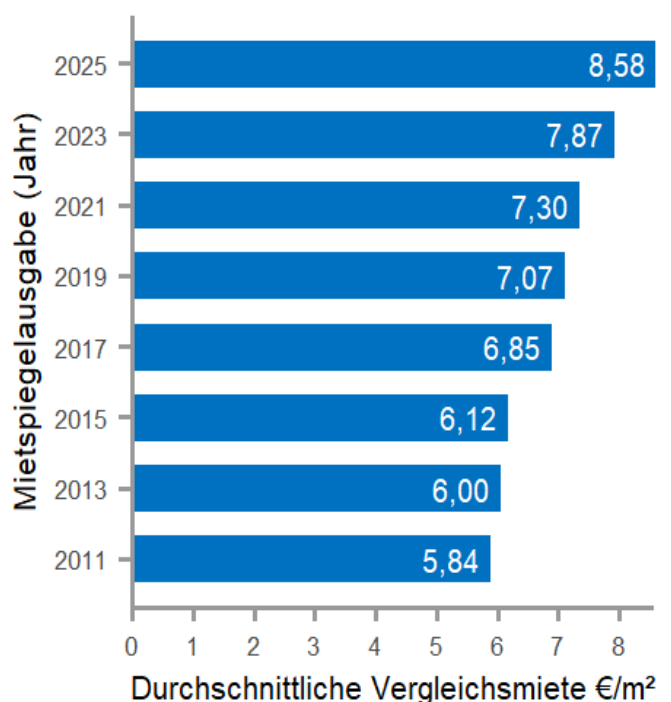
- 1) Recherche der Grundmiete nach der exakten Wohnungsgröße und Baualterklasse in Tabelle 1
- 2) Ermittlung des Ausstattungs- und Modernisierungsniveaus der Wohnung mittels Indexbildung und Ermittlung der Zuschläge in Tabelle 4
- 3) Gegebenenfalls Addition bzw. Subtraktion weiterer mietverändernder Faktoren auf die durch Zuschläge angepasste Grundmiete in Tabelle 5

Der Regressionsmietspiegel hat den großen Vorteil statistisch signifikante, also statistisch bedeutende Effekte, welche die Nettokaltmiete beeinflussen, exakt zu beziffern. Das Regressionsmodell berücksichtigt nur Einflussfaktoren, die einen tatsächlichen statistischen Effekt auf die Miete pro Quadratmeter haben. Die Regressionsmethode hat sich in den letzten Jahren bundesweit als neuer Standard bei der Erstellung von Mietspiegeln vielerorts etabliert. Eine detaillierte Beschreibung, wie der neue Mietspiegel anzuwenden ist sowie eine Berechnung an einer Beispielwohnung und Ausfüllhilfen finden sich auf den nächsten Seiten.

Entwicklung des Mietenniveaus

Die durchschnittlichen Mieten über alle Fälle im Zeitverlauf sind in der folgenden Abbildung dargestellt. Im Oktober 2024 betrug die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 8,58€/m². Das entspricht einem Anstieg von 9,02 Prozent in den letzten zwei Jahren.

Schaubild 1: Entwicklung des Mietenniveaus seit 2011



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. Um die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung zu berechnen, gehen Sie bitte analog zu den folgenden Schritten vor. Anhand einer Bei-

spielwohnung wird hier die Vorgehensweise Schritt für Schritt erläutert. *Die Beispielwohnung wurde 1992 erbaut und hat eine Wohnfläche von 68 Quadratmetern.* Aus Layoutgründen sind die entsprechenden Tabellen hier verkürzt dargestellt. Weitere Informationen und eine Rechenhilfe finden Sie unter www.pforzheim.de/msp

Schritt 1: Ermittlung der Grundmiete

Entnehmen Sie der Tabelle 1 die Grundmiete, welche zur Größe und dem Alter Ihrer Wohnung passt. Die Größe der Wohnung ist in den Zeilen der Tabelle abgetragen, die Baualtersklasse in den Spalten. Die Grundmiete entspricht dem Preis pro Quadratmeter einer Wohnung der jeweiligen Größe in der entsprechenden Baualtersklasse ohne jegliche Zu- oder Abschläge. *Die Beispielwohnung fällt in die Baualtersklasse 01.01.1990–31.12.1999.* In den Zeilen der Tabelle 1 ist die Größe der Wohnung abgebildet. *Es werden die 68 m² gesucht.* Damit ergibt sich ein Ausgangswert von 8,41 €/m². Notieren Sie sich den für Ihre Wohnung zutreffenden Wert.

Vgl. Tab 1: Grundmiete pro m²

Wohnungsgröße (m ²)	vor dem 21.06.1948	21.06.1948 bis 31.12.1959	...	01.01.1990 bis 31.12.1999	...
66	7,87	7,67	...	8,42	...
67	7,86	7,66	...	8,41	...
68	7,86	7,66	...	8,41	...
69	7,87	7,67	...	8,42	...
...

Schritt 2: Ermittlung des Modernisierungsniveaus

Als Nächstes werden die Zuschläge für Modernisierungen und Energie sowie für die Ausstattung der Wohnung berechnet. Hierzu müssen zuerst Indexwerte ermittelt werden. Berücksichtigen Sie die in Tabelle 2 aufgelisteten Modernisierungsmaßnahmen seit dem Jahr 2000 und notieren Sie für alle zutreffenden Merkmale den Punktwert. Addieren Sie alle notierten Werte um den Index zu Modernisierung und Energie zu berechnen.

In der Beispielwohnung wurden vom Vermieter seit dem Jahr 2000 die Wände, das Dach sowie die Wohnungstüre modernisiert. In Tabelle 2 werden die entsprechenden Merkmale eingetragen und die zutreffenden Punkte addiert. Es ergibt sich ein Wert von 7 Punkten.

Vgl. Tab 2: Index für Modernisierung & Ener...

Modernisierungen seit 2000	Punkte	Zutreffendes eintragen
Bad und Sanitärbereich	1,5	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallationen	2	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung [...] Wand	2,5	2,5 <input type="checkbox"/>
Wärmedämmung [...] Dach	2,5	2,5 <input type="checkbox"/>
Eingangstüre der Wohnung	2	2 <input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung (auch vor 2000)	3	<input type="checkbox"/>
Summe:	7	<input type="checkbox"/>

Schritt 3: Ermittlung des Ausstattungsniveaus

Gehen Sie genau so für die Ausstattung vor. Notieren Sie in Tabelle 3 alle Ausstattungsmerkmale, die auf Ihre Wohnung zutreffen und addieren Sie die Punkte, um den Ausstattungsindex zu berechnen.

In der Beispielwohnung sind der Abstellraum, die Rollläden, die Außenfassade des Hauses, die Bad- und Sanitär-ausstattung sowie die Fenster und Türen in einem guten Zustand. In Tabelle 3 werden die zutreffenden Merkmale eingetragen und die Werte addiert. Man erhält für die Beispielwohnung einen Ausstattungsindex von 9 Punkten.

Vgl. Tab 3: Ausstattungsindex

Ausstattung [in gutem Zustand]	Punkte	Zutreffendes eintragen
Balkon / Terrasse [...]	0,5	<input type="checkbox"/>
Fahrradkeller / Fahrradgarage [...]	1,5	<input type="checkbox"/>
Abstellraum [...]	1,5	1,5 <input type="checkbox"/>
Rollläden / Jalousien [...]	1	1 <input type="checkbox"/>
Außenfassade des Hauses [...]	2	2 <input type="checkbox"/>
[...] Bad und Sanitärbereich	2,5	2,5 <input type="checkbox"/>
Fußbodenbelag [...]	1,5	<input type="checkbox"/>
Fenster / Türen [...]	2	2 <input type="checkbox"/>
Schalldämmung [...]	1,5	<input type="checkbox"/>
Aufzug im Gebäude [...]	1	<input type="checkbox"/>
Summe:	9	<input type="checkbox"/>

Schritt 4: Modernisierungs- und Ausstattungszuschlag

Mit der Summe der Punkte für Modernisierung (Index zu Modernisierung und Energie) und der Summe der Punkte für Ausstattung (Ausstattungsindex) ermitteln Sie nun in Tabelle 4 den passenden Zuschlag für Ihre Wohnung. In den Zeilen der Tabelle 4 sind die Punktwerte für den Ausstattungsindex abgetragen, in den Spalten die Werte für den Modernisierungsindex. Notieren Sie sich den so ermittelten Wert.

Für die Beispielwohnung ergibt sich ein Wert von $+0,43 \text{ €/m}^2$. Dieser ergibt sich aus einem Modernisierungsindex von 7 Punkten und einem Ausstattungsindex von 9 Punkten.

Vgl. Tab 4: Zuschläge

Wert	Index zu Modernisierung...						
	0	1,5	...	7	7,5	...	
...Ausstattungsindex	0	+0,00	+0,04	...	+0,18	+0,19	...
	0,5	+0,01	+0,05	...	+0,19	+0,20	...

	8,5	+0,24	+0,27	...	+0,41	+0,43	...
	9	+0,25	+0,29	...	+0,43	+0,44	...

Schritt 5: Weitere Merkmale

Als Letztes werden noch zwei Einzelmerkmale, die ebenfalls einen Einfluss auf die Miete haben, in Tabelle 5 geprüft. Für jede dieser Bedingungen, die auf Ihre Wohnung zutreffen, notieren Sie sich bitte den entsprechenden Wert. Hier kann es auch Abschläge geben. Bitte achten Sie auf das Vorzeichen.

Im Falle der Beispielwohnung liegen folgende Merkmale vor: Eine vom Vermieter gestellte Küche sowie eine schlechte Parkplatzsituation im Wohngebiet. Dafür werden die entsprechenden Zu- bzw. Abschläge aus der Tabelle notiert und summiert.

Vgl. Tab 5: Weitere Merkmale

Merkmale zur Wohnung	Modifikator	Zutreffendes eintragen
Vom Vermieter gestellte Küche	+0,80 €/m²	+0,80
schlechte Parkplatzsituation im Wohngebiet	-0,28 €/m²	-0,28
	Summe:	0,52

Schritt 6: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen addieren Sie den Wert der Grundmiete, den aus Tabelle 4 ermittelten Zuschlag für Modernisierung und Ausstattung sowie den Wert für die weiteren Merkmale aus Tabelle 5. Negative Werte müssen Sie subtrahieren. Der so berechnete Betrag ist die zu Ihrer Wohnung passende ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter (€/m^2).

Um die Gesamtmiete zu berechnen, müssen Sie den in den vorigen Schritten berechneten Betrag noch mit Ihrer Wohnungsgröße in Quadratmetern multiplizieren.

Im Falle der Beispielwohnung:

Grundmiete: **8,41 €/m²**

+ Zuschlag Modernisierung & Ausstattung: **0,43 €/m²**

+ Zuschlag weitere Merkmale: **0,52 €/m²**

Ergibt eine ortsübliche Vergleichsmiete von:

$$8,41 \text{ €/m}^2 + 0,43 \text{ €/m}^2 + 0,52 \text{ €/m}^2 = 9,36 \text{ €/m}^2$$

Gesamtmiete für die Wohnung von 68 m²:

$$9,36 \text{ €/m}^2 * 68 \text{ m}^2 = \underline{\underline{636,48 \text{ €}}}$$

Auf den nächsten Seiten können Sie nun beginnend mit der Grundmiete, abhängig von der Wohnfläche und Bau- altersklasse, die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung ermitteln. Am Ende des Mietspiegels finden

Sie zudem noch eine Ausfüllhilfe und eine Seite für Ihre Notizen. Im Anhang des Mietspiegels finden Sie die Grundmieten für besonders kleine und sehr große Wohnungen.

Tab. 1: Grundmiete (€/m²) anhand von Wohnungsgröße und Baujahr

Wohnungsgröße (m ²)	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 31.12.2019	ab dem 01.01.2020
Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 20 m ² bis 29 m ² finden Sie in Tabelle 6 auf Seite 13									
30	10,91	10,70	10,62	10,96	11,12	11,46	11,48	12,37	13,69
31	10,49	10,29	10,21	10,55	10,70	11,04	11,07	11,96	13,28
32	10,11	9,91	9,82	10,17	10,32	10,66	10,68	11,57	12,89
33	9,76	9,56	9,47	9,82	9,97	10,31	10,33	11,22	12,54
34	9,45	9,25	9,16	9,51	9,66	10,00	10,02	10,91	12,23
35	9,19	8,98	8,90	9,24	9,40	9,74	9,76	10,65	11,97
36	8,97	8,77	8,69	9,03	9,18	9,52	9,55	10,44	11,75
37	8,81	8,60	8,52	8,86	9,01	9,36	9,38	10,27	11,59
38	8,68	8,48	8,40	8,74	8,89	9,24	9,26	10,15	11,47
39	8,60	8,40	8,31	8,66	8,81	9,15	9,17	10,06	11,38
40	8,54	8,34	8,25	8,60	8,75	9,09	9,12	10,01	11,32
41	8,50	8,30	8,21	8,56	8,71	9,05	9,07	9,96	11,28
42	8,47	8,27	8,19	8,53	8,68	9,02	9,05	9,94	11,25
43	8,46	8,26	8,17	8,51	8,67	9,01	9,03	9,92	11,24
44	8,46	8,26	8,17	8,52	8,67	9,01	9,04	9,93	11,24
45	8,48	8,28	8,20	8,54	8,69	9,04	9,06	9,95	11,27
46	8,53	8,33	8,24	8,58	8,74	9,08	9,10	9,99	11,31
47	8,58	8,38	8,30	8,64	8,79	9,13	9,16	10,05	11,37
48	8,64	8,44	8,35	8,70	8,85	9,19	9,21	10,10	11,42
49	8,68	8,48	8,39	8,74	8,89	9,23	9,26	10,14	11,46
50	8,69	8,49	8,41	8,75	8,90	9,25	9,27	10,16	11,48
51	8,68	8,48	8,39	8,74	8,89	9,23	9,25	10,14	11,46
52	8,64	8,44	8,36	8,70	8,85	9,19	9,22	10,11	11,43
53	8,60	8,39	8,31	8,65	8,81	9,15	9,17	10,06	11,38
54	8,55	8,35	8,27	8,61	8,76	9,11	9,13	10,02	11,34
55	8,52	8,31	8,23	8,57	8,72	9,07	9,09	9,98	11,30
56	8,48	8,27	8,19	8,53	8,69	9,03	9,05	9,94	11,26
57	8,43	8,23	8,14	8,49	8,64	8,98	9,00	9,89	11,21
58	8,37	8,16	8,08	8,42	8,57	8,92	8,94	9,83	11,15
59	8,29	8,08	8,00	8,34	8,49	8,84	8,86	9,75	11,07
60	8,19	7,99	7,91	8,25	8,40	8,75	8,77	9,66	10,98
61	8,10	7,90	7,82	8,16	8,31	8,65	8,68	9,57	10,89
62	8,02	7,82	7,74	8,08	8,23	8,58	8,60	9,49	10,81
63	7,96	7,76	7,68	8,02	8,17	8,51	8,54	9,43	10,75
64	7,92	7,72	7,63	7,97	8,13	8,47	8,49	9,38	10,70
65	7,89	7,69	7,60	7,94	8,10	8,44	8,46	9,35	10,67

noch Tab. 1: Grundmiete (€/m²) anhand von Wohnungsgröße und Baujahr

Wohnungsgröße (m ²)	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 31.12.2019	ab dem 01.01.2020
66	7,87	7,67	7,58	7,93	8,08	8,42	8,44	9,33	10,65
67	7,86	7,66	7,57	7,92	8,07	8,41	8,43	9,32	10,64
68	7,86	7,66	7,57	7,92	8,07	8,41	8,44	9,33	10,64
69	7,87	7,67	7,59	7,93	8,08	8,42	8,45	9,34	10,66
70	7,90	7,70	7,61	7,96	8,11	8,45	8,48	9,36	10,68
71	7,94	7,74	7,65	8,00	8,15	8,49	8,51	9,40	10,72
72	7,98	7,78	7,70	8,04	8,19	8,53	8,56	9,45	10,76
73	8,02	7,82	7,74	8,08	8,23	8,57	8,60	9,49	10,81
74	8,05	7,85	7,77	8,11	8,26	8,60	8,63	9,52	10,83
75	8,06	7,86	7,78	8,12	8,27	8,61	8,64	9,53	10,84
76	8,05	7,84	7,76	8,10	8,26	8,60	8,62	9,51	10,83
77	8,00	7,80	7,72	8,06	8,21	8,56	8,58	9,47	10,79
78	7,94	7,73	7,65	7,99	8,15	8,49	8,51	9,40	10,72
79	7,85	7,65	7,56	7,91	8,06	8,40	8,42	9,31	10,63
80	7,75	7,55	7,46	7,81	7,96	8,30	8,32	9,21	10,53
81	7,64	7,44	7,36	7,70	7,85	8,19	8,22	9,11	10,43
82	7,54	7,34	7,25	7,60	7,75	8,09	8,12	9,01	10,32
83	7,45	7,25	7,17	7,51	7,66	8,00	8,03	8,92	10,24
84	7,39	7,19	7,10	7,45	7,60	7,94	7,96	8,85	10,17
85	7,36	7,15	7,07	7,41	7,57	7,91	7,93	8,82	10,14
86	7,36	7,16	7,08	7,42	7,57	7,91	7,94	8,83	10,14
87	7,40	7,20	7,12	7,46	7,61	7,95	7,98	8,87	10,19
88	7,47	7,27	7,19	7,53	7,68	8,02	8,05	8,94	10,26
89	7,56	7,36	7,28	7,62	7,77	8,12	8,14	9,03	10,35
90	7,66	7,46	7,37	7,72	7,87	8,21	8,24	9,13	10,44
91	7,75	7,54	7,46	7,80	7,96	8,30	8,32	9,21	10,53
92	7,81	7,61	7,52	7,87	8,02	8,36	8,38	9,27	10,59
93	7,84	7,64	7,55	7,90	8,05	8,39	8,41	9,30	10,62
94	7,83	7,63	7,55	7,89	8,04	8,38	8,41	9,30	10,62
95	7,79	7,59	7,51	7,85	8,00	8,34	8,37	9,26	10,57
96	7,73	7,53	7,44	7,79	7,94	8,28	8,30	9,19	10,51
97	7,65	7,45	7,37	7,71	7,86	8,20	8,23	9,12	10,44
98	7,58	7,38	7,29	7,64	7,79	8,13	8,15	9,04	10,36
99	7,52	7,31	7,23	7,57	7,73	8,07	8,09	8,98	10,30
100	7,47	7,27	7,18	7,53	7,68	8,02	8,04	8,93	10,25

Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 101 m² bis 150 m² finden Sie in Tabelle 6 auf Seite 13 und 14

Ermittlung des Index für Modernisierung und Energie

Zur Ermittlung des zu Ihrer Wohnung passenden Werts für Modernisierung und Energie betrachten Sie die in Tabelle 2 aufgelisteten Modernisierungsmaßnahmen. Notieren Sie sich den Punktwert, der rechts neben der Modernisierungsmaßnahme in Tabelle 2 steht für alle *Modernisierungsmaßnahmen, die seit dem Jahr 2000 durch den Vermieter an Ihrer Wohnung oder dem ganzen Haus durchgeführt wurden. Die Fußbodenheizung stellt eine Ausnahme dar: Hier gibt es auch Punkte für Fußbodenheizungen, die vor dem Jahr 2000 verbaut wurden.* Addieren Sie alle notierten Werte um den Modernisierungsindex zu berechnen. Berücksichtigen Sie, dass alle seit dem Jahr 2000 erbauten Wohnungen und Gebäude automatisch als voll modernisiert gelten.

Tab. 2: Index zu Modernisierung und Energie

Modernisierungen seit dem Jahr 2000	Punkte	Zutreffendes eintragen
Bad und Sanitärbereich	1,5	
Elektroinstallationen	2	
Wärmedämmung der Wand	2,5	
Wärmedämmung des Daches	2,5	
Eingangstüre der Wohnung	2	
Fußbodenheizung als überwiegende Heizungsart (auch vor 2000)	3	
Summe:		
Seit dem Jahr 2000 erbaute Wohnungen gelten automatisch als voll modernisiert und erhalten		10,5 Punkte
		13,5 Punkte mit Fußbodenheizung

Ermittlung des Ausstattungsindex

Zur Ermittlung des zu Ihrer Wohnung passenden Ausstattungsindexwerts betrachten Sie die in Tabelle 3 aufgelisteten Ausstattungsmerkmale. Notieren Sie den Punktwert, der rechts neben dem Ausstattungsmerkmal steht für alle Ausstattungsmerkmale, die in Ihrer Wohnung vorhanden sind und einen guten Zustand haben. Addieren Sie alle notierten Werte um den Ausstattungsindex zu berechnen.

Tab. 3: Ausstattungsindex

Ausstattung (wie vom Vermieter gestellt ohne eigene Renovierungen und Investitionen)	Punkte	Zutreffendes eintragen
Balkon / Terrasse / Garten in gutem Zustand	0,5	
Fahrradkeller / Fahrradgarage in gutem Zustand	1,5	
Abstellraum in gutem Zustand	1,5	
Rollläden / Jalousien in gutem Zustand	1	
Außenfassade in gutem Zustand	2	
Guter Zustand von Bad und Sanitärbereich	2,5	
Fußbodenbelag in gutem Zustand	1,5	
Fenster / Türen in gutem Zustand	2	
Schalldämmung nach innen und außen in gutem Zustand	1,5	
Aufzug im Gebäude vorhanden	1	
Summe:		

Um den Modifikator in €/m² nach Modernisierung und Ausstattung zu ermitteln, verwenden Sie die Tabelle 4. Für jeden möglichen Punktwert des Index für Modernisierung und Energie gibt es eine Spalte* in der Tabelle und für jeden möglichen Punktwert des Ausstattungsindex eine Zeile. Finden Sie hier die relevante Zelle für die entsprechend ermittelten Indexwerte.

*Der Index kann die Werte 0,5, 1, 12,5 und 13 nicht annehmen, weswegen es die Spalten für diese Werte in Tabelle 4 nicht gibt.

Tab. 4: Zuschläge/Modifikator (€/m²) anhand von Modernisierung, Energie und Ausstattung

Wert	Index zu Modernisierung und Energie (0 bis 13,5 Punkte)																							
	0	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	10,5	11	11,5	12	13,5
0	0	+0,04	+0,05	+0,06	+0,08	+0,09	+0,10	+0,11	+0,13	+0,14	+0,15	+0,16	+0,18	+0,19	+0,20	+0,21	+0,23	+0,24	+0,25	+0,27	+0,28	+0,29	+0,30	+0,34
0,5	+0,01	+0,05	+0,06	+0,08	+0,09	+0,10	+0,12	+0,13	+0,14	+0,15	+0,17	+0,18	+0,19	+0,20	+0,22	+0,23	+0,24	+0,25	+0,27	+0,28	+0,29	+0,30	+0,32	+0,36
1	+0,03	+0,07	+0,08	+0,09	+0,10	+0,12	+0,13	+0,14	+0,15	+0,17	+0,18	+0,19	+0,20	+0,22	+0,23	+0,24	+0,26	+0,27	+0,28	+0,29	+0,30	+0,32	+0,34	+0,37
1,5	+0,04	+0,08	+0,09	+0,10	+0,12	+0,13	+0,14	+0,16	+0,17	+0,18	+0,19	+0,21	+0,22	+0,23	+0,24	+0,26	+0,27	+0,28	+0,29	+0,30	+0,32	+0,34	+0,36	+0,38
2	+0,06	+0,09	+0,11	+0,12	+0,13	+0,14	+0,16	+0,17	+0,18	+0,19	+0,21	+0,22	+0,23	+0,25	+0,26	+0,27	+0,28	+0,29	+0,30	+0,32	+0,33	+0,35	+0,36	+0,40
2,5	+0,07	+0,11	+0,12	+0,13	+0,15	+0,16	+0,17	+0,18	+0,20	+0,21	+0,22	+0,23	+0,25	+0,26	+0,27	+0,28	+0,29	+0,30	+0,32	+0,34	+0,35	+0,37	+0,38	+0,41
3	+0,08	+0,12	+0,13	+0,15	+0,16	+0,17	+0,18	+0,20	+0,21	+0,22	+0,24	+0,25	+0,26	+0,28	+0,29	+0,30	+0,31	+0,32	+0,34	+0,35	+0,37	+0,38	+0,40	+0,43
3,5	+0,10	+0,14	+0,15	+0,16	+0,17	+0,19	+0,20	+0,21	+0,22	+0,24	+0,25	+0,26	+0,27	+0,29	+0,30	+0,31	+0,33	+0,34	+0,35	+0,37	+0,38	+0,39	+0,40	+0,44
4	+0,11	+0,15	+0,16	+0,17	+0,19	+0,20	+0,21	+0,23	+0,24	+0,25	+0,26	+0,28	+0,29	+0,30	+0,31	+0,33	+0,34	+0,35	+0,37	+0,38	+0,39	+0,40	+0,41	+0,45
4,5	+0,13	+0,16	+0,18	+0,19	+0,20	+0,21	+0,23	+0,24	+0,25	+0,26	+0,28	+0,29	+0,30	+0,31	+0,33	+0,34	+0,35	+0,37	+0,38	+0,39	+0,40	+0,42	+0,43	+0,47
5	+0,14	+0,18	+0,19	+0,20	+0,22	+0,23	+0,24	+0,25	+0,27	+0,28	+0,29	+0,30	+0,32	+0,33	+0,34	+0,35	+0,37	+0,38	+0,39	+0,40	+0,42	+0,43	+0,44	+0,48
5,5	+0,15	+0,19	+0,20	+0,22	+0,23	+0,24	+0,25	+0,27	+0,28	+0,29	+0,30	+0,32	+0,33	+0,34	+0,36	+0,37	+0,38	+0,39	+0,41	+0,42	+0,43	+0,44	+0,45	+0,49
6	+0,17	+0,21	+0,22	+0,23	+0,24	+0,26	+0,27	+0,28	+0,29	+0,31	+0,32	+0,33	+0,34	+0,36	+0,37	+0,38	+0,39	+0,41	+0,42	+0,44	+0,45	+0,46	+0,47	+0,51
6,5	+0,18	+0,22	+0,23	+0,24	+0,26	+0,27	+0,28	+0,29	+0,31	+0,32	+0,33	+0,35	+0,36	+0,37	+0,38	+0,40	+0,41	+0,42	+0,43	+0,45	+0,46	+0,47	+0,48	+0,52
7	+0,20	+0,23	+0,25	+0,26	+0,27	+0,28	+0,30	+0,31	+0,32	+0,33	+0,35	+0,36	+0,37	+0,38	+0,40	+0,41	+0,42	+0,44	+0,45	+0,46	+0,47	+0,49	+0,50	+0,54
7,5	+0,21	+0,25	+0,26	+0,27	+0,28	+0,30	+0,31	+0,32	+0,34	+0,35	+0,36	+0,37	+0,39	+0,40	+0,41	+0,42	+0,44	+0,45	+0,46	+0,47	+0,49	+0,50	+0,51	+0,55
8	+0,22	+0,26	+0,27	+0,29	+0,30	+0,31	+0,32	+0,34	+0,35	+0,36	+0,37	+0,39	+0,40	+0,41	+0,43	+0,44	+0,45	+0,46	+0,48	+0,49	+0,50	+0,51	+0,53	+0,56
8,5	+0,24	+0,27	+0,29	+0,30	+0,31	+0,33	+0,34	+0,35	+0,36	+0,38	+0,39	+0,40	+0,41	+0,43	+0,44	+0,45	+0,46	+0,48	+0,49	+0,50	+0,51	+0,53	+0,54	+0,58
9	+0,25	+0,29	+0,30	+0,31	+0,33	+0,34	+0,35	+0,36	+0,38	+0,39	+0,40	+0,42	+0,43	+0,44	+0,45	+0,47	+0,48	+0,49	+0,50	+0,52	+0,53	+0,54	+0,55	+0,59
9,5	+0,26	+0,30	+0,32	+0,33	+0,34	+0,35	+0,37	+0,38	+0,39	+0,40	+0,42	+0,43	+0,44	+0,45	+0,47	+0,48	+0,49	+0,50	+0,52	+0,53	+0,54	+0,56	+0,57	+0,61
10	+0,28	+0,32	+0,33	+0,34	+0,35	+0,37	+0,38	+0,39	+0,41	+0,42	+0,43	+0,44	+0,46	+0,47	+0,48	+0,49	+0,51	+0,52	+0,53	+0,54	+0,56	+0,57	+0,58	+0,62
10,5	+0,29	+0,33	+0,34	+0,36	+0,37	+0,38	+0,39	+0,41	+0,42	+0,43	+0,44	+0,46	+0,47	+0,48	+0,49	+0,51	+0,52	+0,53	+0,55	+0,56	+0,57	+0,58	+0,60	+0,63
11	+0,31	+0,34	+0,36	+0,37	+0,38	+0,40	+0,41	+0,42	+0,43	+0,45	+0,46	+0,47	+0,48	+0,50	+0,51	+0,52	+0,53	+0,55	+0,56	+0,57	+0,58	+0,60	+0,61	+0,65
11,5	+0,32	+0,36	+0,37	+0,38	+0,40	+0,41	+0,42	+0,43	+0,45	+0,46	+0,47	+0,48	+0,50	+0,51	+0,52	+0,54	+0,55	+0,56	+0,57	+0,59	+0,60	+0,61	+0,62	+0,66
12	+0,33	+0,37	+0,39	+0,40	+0,41	+0,42	+0,44	+0,45	+0,46	+0,47	+0,49	+0,50	+0,51	+0,52	+0,54	+0,55	+0,56	+0,57	+0,59	+0,60	+0,61	+0,63	+0,64	+0,68
12,5	+0,35	+0,39	+0,40	+0,41	+0,42	+0,44	+0,45	+0,46	+0,47	+0,49	+0,50	+0,51	+0,53	+0,54	+0,55	+0,56	+0,58	+0,59	+0,60	+0,61	+0,63	+0,64	+0,65	+0,69
13	+0,36	+0,40	+0,41	+0,43	+0,44	+0,45	+0,46	+0,48	+0,49	+0,50	+0,51	+0,53	+0,54	+0,55	+0,56	+0,58	+0,59	+0,60	+0,62	+0,63	+0,64	+0,65	+0,67	+0,70
13,5	+0,38	+0,41	+0,43	+0,44	+0,45	+0,46	+0,48	+0,49	+0,50	+0,52	+0,53	+0,54	+0,55	+0,57	+0,58	+0,59	+0,60	+0,62	+0,63	+0,64	+0,65	+0,67	+0,68	+0,72
14	+0,39	+0,43	+0,44	+0,45	+0,47	+0,48	+0,49	+0,50	+0,52	+0,53	+0,54	+0,55	+0,57	+0,58	+0,59	+0,61	+0,62	+0,63	+0,64	+0,66	+0,67	+0,68	+0,69	+0,73
14,5	+0,40	+0,44	+0,45	+0,47	+0,48	+0,49	+0,51	+0,52	+0,53	+0,54	+0,56	+0,57	+0,58	+0,59	+0,61	+0,62	+0,63	+0,64	+0,66	+0,67	+0,68	+0,69	+0,71	+0,75
15	+0,42	+0,46	+0,47	+0,48	+0,49	+0,51	+0,52	+0,53	+0,54	+0,56	+0,57	+0,58	+0,60	+0,61	+0,62	+0,63	+0,65	+0,66	+0,67	+0,68	+0,70	+0,71	+0,72	+0,76

Ausstattungsindex (0 bis 15 Punkte)

Weitere Merkmale

Es gibt zwei weitere Merkmale, die einen Einfluss auf die Miete haben und die nicht Teil eines Index sind. Wenn eine der in Tabelle 5 genannten Bedingungen auf Ihre Wohnung zutrifft, notieren Sie den dazugehörigen Modifikator.

Bitte beachten Sie, dass der letzte Modifikator ein negatives Vorzeichen hat und bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete abgezogen werden muss!

Tab. 5: Weitere Merkmale

Merkmale zur Wohnung	Modifikator	Zutreffendes eintragen
Vom Vermieter gestellte Einbauküche (inkl. Instandsetzungspflicht durch Vermieter)	+0,80 €/m ²	<input type="checkbox"/>
Wohnlagekriterium: schlechte Parkplatzsituation im Wohngebiet	-0,28 €/m ²	<input type="checkbox"/>
	Summe:	<input type="checkbox"/>

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung zu berechnen, nehmen Sie die Grundmiete, die Sie in Tabelle 1 ermittelt haben, addieren Sie den Modifikator nach Modernisierung und Ausstattung, den Sie mit Tabelle 4 ermittelt haben und addieren bzw. subtrahieren Sie alle für Ihre Wohnung zutreffenden Modifikatoren, die Sie aus Tabelle 5 abgelesen haben. Mithilfe der untenstehenden Ausfüllhilfe können Sie die einzelnen Werte in den Tabellen nochmals recherchieren, auf der rechten Seite eintragen und Ihre ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln.

Ausfüllhilfe

Merkmale zur Wohnung	Werte und Modifikatoren
Grundmiete aus Tabelle 1 Suchen Sie Ihre Wohnungsgröße in den Zeilen sowie die Baualtersklasse in den Spalten der Tabelle. Ihre Grundmiete ist in der Zelle zu finden, auf welche beide Eigenschaften zutreffen. Sollte Ihre Wohnungsgröße in Tabelle 1 nicht abgebildet sein, verwenden Sie stattdessen Tabelle 6 auf Seite 13 f. Tragen Sie Ihre Grundmiete hier rechts ein =>	<input type="checkbox"/>
Zuschlag für Modernisierung, Energie und Ausstattung aus Tabelle 4 Ermitteln Sie zunächst das Modernisierungs- und Ausstattungsniveau Ihrer Wohnung indem Sie jeweils die Punkte der Modernisierungs- und Ausstattungsmerkmale addieren. Suchen Sie Ihren Ausstattungsindex in den Zeilen sowie Modernisierungsindex in den Spalten der Tabelle 4. Ab dem Jahr 2000 erbaute Wohnungen gelten automatisch als voll modernisiert. Der kombinierte Zuschlag für das Modernisierungs- und Ausstattungsniveau Ihrer Wohnung ist in der Zelle zu finden, auf welche beide Indexwerte zutreffen. Tragen Sie den zutreffenden Wert hier rechts ein =>	<input type="checkbox"/>
Modifikator für weitere Merkmale aus Tabelle 5 Neben Grundmiete, Ausstattung und Modernisierung der Wohnung spielen noch weitere Faktoren eine Rolle bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Addieren bzw. subtrahieren Sie hierzu die jeweils zutreffenden Modifikatoren aus der oben stehenden Tabelle 5. Tragen Sie den summierten Wert hier rechts ein =>	<input type="checkbox"/>
Bilden Sie nun die Summe aus allen Werten in dieser Tabelle um die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung zu ermitteln:	<input type="checkbox"/>

Weitere Informationen und eine Rechenhilfe finden Sie unter www.pforzheim.de/msp

Notizen

Anhang

Tab.6: Grundmiete (€/m²) anhand von Wohnungsgröße und Baujahr

Wohnungsgröße (m ²)	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 31.12.2019	ab dem 01.01.2020
20	15,05	14,85	14,76	15,11	15,26	15,60	15,62	16,51	17,83
21	14,74	14,54	14,46	14,80	14,95	15,29	15,32	16,21	17,52
22	14,40	14,19	14,11	14,45	14,60	14,95	14,97	15,86	17,18
23	14,01	13,81	13,73	14,07	14,22	14,56	14,59	15,48	16,80
24	13,60	13,40	13,31	13,66	13,81	14,15	14,18	15,07	16,38
25	13,16	12,96	12,88	13,22	13,37	13,72	13,74	14,63	15,95
26	12,71	12,51	12,43	12,77	12,92	13,26	13,29	14,18	15,50
27	12,25	12,05	11,97	12,31	12,46	12,80	12,83	13,72	15,04
28	11,79	11,59	11,51	11,85	12,00	12,34	12,37	13,26	14,58
29	11,34	11,14	11,06	11,40	11,55	11,89	11,92	12,81	14,12
Die Werte für Wohnungsgrößen von 30 m ² bis 100 m ² stehen in Tabelle 1 auf Seite 7-8									
101	7,44	7,23	7,15	7,49	7,65	7,99	8,01	8,90	10,22
102	7,42	7,22	7,14	7,48	7,63	7,97	8,00	8,89	10,21
103	7,42	7,22	7,14	7,48	7,63	7,97	8,00	8,89	10,20
104	7,43	7,23	7,14	7,49	7,64	7,98	8,00	8,89	10,21
105	7,44	7,24	7,15	7,50	7,65	7,99	8,01	8,90	10,22
106	7,45	7,24	7,16	7,50	7,66	8,00	8,02	8,91	10,23
107	7,45	7,25	7,16	7,51	7,66	8,00	8,02	8,91	10,23
108	7,45	7,25	7,16	7,51	7,66	8,00	8,02	8,91	10,23
109	7,45	7,24	7,16	7,50	7,65	8,00	8,02	8,91	10,23
110	7,44	7,24	7,16	7,50	7,65	7,99	8,02	8,91	10,23
111	7,45	7,24	7,16	7,50	7,66	8,00	8,02	8,91	10,23
112	7,46	7,26	7,17	7,51	7,67	8,01	8,03	8,92	10,24
113	7,48	7,27	7,19	7,53	7,69	8,03	8,05	8,94	10,26
114	7,51	7,30	7,22	7,56	7,72	8,06	8,08	8,97	10,29
115	7,54	7,34	7,26	7,60	7,75	8,10	8,12	9,01	10,33
116	7,59	7,39	7,30	7,65	7,80	8,14	8,16	9,05	10,37
117	7,63	7,43	7,35	7,69	7,84	8,18	8,21	9,10	10,42
118	7,67	7,47	7,39	7,73	7,88	8,22	8,25	9,14	10,46
119	7,71	7,50	7,42	7,76	7,92	8,26	8,28	9,17	10,49
120	7,73	7,53	7,44	7,79	7,94	8,28	8,30	9,19	10,51
121	7,74	7,53	7,45	7,79	7,94	8,29	8,31	9,20	10,52
122	7,73	7,52	7,44	7,78	7,94	8,28	8,30	9,19	10,51
123	7,70	7,50	7,42	7,76	7,91	8,25	8,28	9,17	10,49
124	7,66	7,46	7,38	7,72	7,87	8,21	8,24	9,13	10,45
125	7,61	7,41	7,32	7,67	7,82	8,16	8,19	9,07	10,39
126	7,55	7,34	7,26	7,60	7,75	8,10	8,12	9,01	10,33
127	7,47	7,27	7,19	7,53	7,68	8,02	8,05	8,94	10,26
128	7,40	7,20	7,11	7,45	7,61	7,95	7,97	8,86	10,18

noch Tab.6: Grundmiete (€/m²) anhand von Wohnungsgröße und Baujahr

Wohnungsgröße (m ²)	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 31.12.2019	ab dem 01.01.2020
129	7,32	7,12	7,03	7,38	7,53	7,87	7,90	8,79	10,10
130	7,24	7,04	6,96	7,30	7,45	7,80	7,82	8,71	10,03
131	7,17	6,97	6,88	7,23	7,38	7,72	7,75	8,64	9,95
132	7,10	6,90	6,81	7,16	7,31	7,65	7,68	8,57	9,88
133	7,04	6,83	6,75	7,09	7,24	7,59	7,61	8,50	9,82
134	6,97	6,77	6,69	7,03	7,18	7,53	7,55	8,44	9,76
135	6,92	6,72	6,63	6,98	7,13	7,47	7,49	8,38	9,70
136	6,87	6,67	6,59	6,93	7,08	7,42	7,45	8,34	9,65
137	6,83	6,63	6,55	6,89	7,04	7,38	7,41	8,30	9,62
138	6,80	6,60	6,52	6,86	7,01	7,35	7,38	8,27	9,59
139	6,79	6,58	6,50	6,84	6,99	7,34	7,36	8,25	9,57
140	6,78	6,58	6,49	6,84	6,99	7,33	7,36	8,24	9,56
141	6,79	6,59	6,50	6,85	7,00	7,34	7,36	8,25	9,57
142	6,81	6,61	6,52	6,87	7,02	7,36	7,39	8,28	9,59
143	6,85	6,64	6,56	6,90	7,06	7,40	7,42	8,31	9,63
144	6,90	6,69	6,61	6,95	7,11	7,45	7,47	8,36	9,68
145	6,96	6,76	6,67	7,02	7,17	7,51	7,53	8,42	9,74
146	7,03	6,83	6,75	7,09	7,24	7,58	7,61	8,50	9,82
147	7,11	6,91	6,83	7,17	7,32	7,67	7,69	8,58	9,90
148	7,20	7,00	6,91	7,26	7,41	7,75	7,78	8,66	9,98
149	7,29	7,08	7,00	7,34	7,49	7,84	7,86	8,75	10,07
150	7,37	7,17	7,08	7,43	7,58	7,92	7,94	8,83	10,15

Anmerkung zu den angegebenen Wohnungsgrößen:

Die in Tabelle 1 und Tabelle 6 angegebenen Wohnungsgrößen decken den Bereich ab, für den das zugrundeliegende statistische Modell eindeutig ist. Außerhalb dieses Bereichs nimmt die Modellgenauigkeit ab, so dass eine Anwendung des Modells außerhalb des angegebenen Bereichs nicht empfehlenswert ist.

Der Pforzheimer Mietspiegel ist daher nur für Wohnungen zwischen 20 m² und 150 m² anwendbar.

Sollte Ihre Wohnung größer oder kleiner sein, verwenden Sie bitte den angegebenen Wert der Wohnungsgröße, der Ihrer Wohnung am nächsten kommt, um die ortsübliche Vergleichsmiete anzunähern. Um aus der angenäherten Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter die Gesamtmiete in Euro zu berechnen, verwenden Sie die tatsächliche Wohnungsgröße und nicht 150 m² bzw. 20 m².

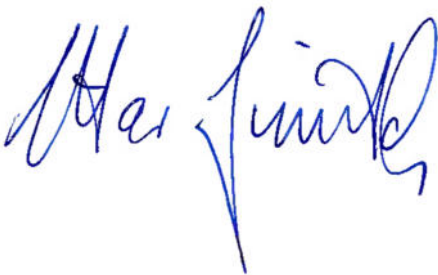
Beschlussprotokoll zum Mietspiegel 2025

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 nicht preisgebundene 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 2025 mit Gültigkeitsdatum ab dem 01.04.2025 in seiner korrigierten Form zu.

Pforzheim, den 17.04.2025



Daniel Beckemeier
Protokollführer
Stadt Pforzheim, Kommunale Statistikstelle



Lothar Girrbach
Haus- und Grundbesitzerverein Pforzheim e.V.



Christof Weisenbacher
Mieterverein Pforzheim und Enzkreis e.V.

Information und Beratung

Auskünfte über den Mietspiegel geben:

- > **Stadt Pforzheim - Amt für Digitalisierung und Organisation
Kommunale Statistikstelle**

E-Mail: statistik@pforzheim.de

Telefon: 07231 39-2018

Weitere Information zum Erwerb unter www.pforzheim.de/statistikstelle

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

Lindenstr. 19
75175 Pforzheim

E-Mail: info@hug-pf.de

Telefon: 07231 42647-22

www.hausundgrund.de/verein/pforzheim/

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

Westliche Karl-Friedrich-Str. 292
75172 Pforzheim

E-Mail: info@mietervereinpforzheim.de

Telefon: 07231 313511

www.mietervereinpforzheim.de

Impressum

Mietspiegel für die
Stadt Pforzheim

Neufassung vom 17.04.2025

Herausgeberin:

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

statistik@pforzheim.de

Der Mietspiegel ist in allen Teilen
urheberrechtlich geschützt.

Bildmotiv Umschlag:
Eisenbahnstraße 4-8 in Pforzheim

Bildrechte:
STADTBAU GmbH PFORZHEIM
Fotografie: Stefanie Morlok

