

Fraktion WiP/LE/Die Linke Marktplatz 1 75175 Pforzheim

Herrn Oberbürgermeister Peter Boch  
Marktplatz 1  
75175 Pforzheim

Fraktion WiP/Die Linke  
Neues Rathaus Raum N136  
Marktplatz 1  
75175 Pforzheim

Telefon: 07231/ 39 4012  
Mail: wip.linke@stadt-pforzheim.de

Pforzheim, 20. Januar 2018

---

### **Antrag auf Maßnahmen zum Mietspiegel und Schlüssigen Konzept**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Boch,

der Stadtrat möge beschließen:

1. In Vorbereitung zur Neuerstellung des **Mietspiegels 2020** prüft und erarbeitet die Stadtverwaltung **Optionen für das Erstellen von Wohnlagekarten** bzw. für das objektive Einordnen der Pforzheimer Mietwohnungen in Wohnlage-Kategorien. Das Ziel: Eine rein subjektive Bewertung der Wohnlage durch die befragten Haushaltsvorstände ausschließen und den Nachweis für eine repräsentative Verteilung der Wohnungen einfachen Standards über alle Stadtgebiete nachzuweisen und zu gewährleisten. Die an der Mietspiegel-Erstellung beteiligten Akteure wie Mieterverein, Haus- und Grundstücksbesitzerverein, Vertreter der städtischen Wohnbaugesellschaften sollen dabei einbezogen und gehört werden. Die Stellungnahmen der Akteure werden dem Gemeinderat vorgelegt.
2. Das **Schlüssige Konzept** des Jobcenter Pforzheim, welches in Ableitung der Mietspiegel-Erhebung alle 4 Jahre neu erstellt wird und die Referenzmieten / Mietobergrenzen für Leistungsbezieher nach SGB II und XII bestimmt, wird ab sofort **jährlich fortgeschrieben** statt wie bisher alle 2 Jahre. Das Ziel: Die aktuelle, rasche Mietpreissteigerung wird damit schneller auf die Mietobergrenzen übertragen. Hierbei ist zu prüfen, ob statt einer linearen Fortschreibungsmethode auch ein flexibleres Modell angewendet werden kann, das den starken Schwankungen der Mietpreissteigerungsquoten in verschiedenen Größen/Alterskategorien besser entspricht.



**Begründung:**

Es ist nicht zu leugnen, dass der Pforzheimer Wohnungsmarkt als angespannt, in Teilsegmenten sogar als sehr angespannt kategorisiert werden muss. Insbesondere für große Familien, Alleinerziehende, Menschen mit geringem Einkommen oder Leistungsberechtigte nach SGBII / SGBXII ist es schwieriger geworden eine bezahlbare Mietwohnung zu finden.

Durch den Zuzug vieler Geflüchteter in den letzten beiden Jahren, weiter steigender Zahlen von Leistungsberechtigten nach SGBII und SGBXII sowie einer steigenden Anzahl derjenigen, die ein niedriges Einkommen haben, ist davon auszugehen, dass sich die Situation in den nächsten Jahren weiter zuspitzen wird.

Durch den **Vergleich der Mietspiegel 2012 und 2016** (aktuell gültig) wird deutlich, dass die Fortschreibung nach 2 Jahren (siehe unten im Jahr 2014) nach dem Verbraucherpreisindex nicht geeignet ist die derzeitige Mietpreissteigerungen zeitnah abzufangen und adäquat abzubilden.

Jahr	Baualter	Kaltmiete pro qm	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Anzahl der Fälle
2012	vor dem 21.06.1948	5,11 €	5,70%	146
	21.06.1948 - 31.12.1959	5,47 €	8,54%	255
	01.01.1960 - 31.12.1969	5,59 €	6,76%	312
	01.01.1970 - 31.12.1979	5,96 €	4,33%	263
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,59 €	2,62%	126
	01.01.1990 - 31.12.1999	6,95 €	1,97%	185
	ab dem 01.01.2000	8,01 €	0,90%	74
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>6,24 €</b>	<b>2,13%</b>	<b>1361</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>6,00 €</b>	<b>2,75%</b>	<b>1361</b>
2014 <sup>1</sup>	vor dem 21.06.1948	5,21 €	2,01%	146
	21.06.1948 - 31.12.1959	5,58 €	2,01%	255
	01.01.1960 - 31.12.1969	5,70 €	2,01%	312
	01.01.1970 - 31.12.1979	6,08 €	2,01%	263
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,72 €	2,01%	126
	01.01.1990 - 31.12.1999	7,09 €	2,01%	185
	ab dem 01.01.2000	8,17 €	2,01%	74
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>6,36 €</b>	<b>2,01%</b>	<b>1361</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>6,12 €</b>	<b>2,01%</b>	<b>1361</b>
2016	vor dem 01.01.1960	6,08 €	11,8%	219
	01.01.1960 - 31.12.1969	6,29 €	10,4%	202
	01.01.1970 - 31.12.1979	6,43 €	5,8%	231
	01.01.1980 - 31.12.1989	6,58 €	-2,0%	204
	01.01.1990 - 31.12.1999	7,04 €	-0,7%	232
	01.01.2000 - 31.12.2009	7,42 €	-9,2%	132
	ab dem 01.01.2010	8,37 €	2,4%	202
	<b>Durchschnitt der Baualtersklassen</b>	<b>6,89 €</b>	<b>8,3%</b>	<b>1422</b>
	<b>Durchschnitt der Fälle</b>	<b>6,85 €</b>	<b>11,9%</b>	<b>1422</b>



Wer zudem in den Vergleich auf Ebene der Wohnungsgrößen einsteigt, kann schnell erkennen, dass die Wohnungsmieten für die **Kategorie „unter 60qm“ innerhalb von 4 Jahren um bis zu 14%** (und damit überproportional) gestiegen sind; dies meist in älteren Baualtersklassen.

Mietpreis (qm) Wohnlage durchschnittlich / Ausstattung durchschnittlich									
Baualter	unter 60 qm			60-80 qm			über 80 qm		
	2016	2014	Index	2016	2014	Index	2016	2014	Index
<b>vor 1948</b>	6,58	5,42	<b>121</b>	5,77	5,35	108	5,56	4,89	<b>114</b>
<b>vor 1960</b>	6,58	5,82	<b>113</b>	5,77	5,30	109	5,56	5,23	106
<b>1960-1969</b>	6,72	5,90	<b>114</b>	6,00	5,49	109	5,68	5,33	107
<b>1970-1979</b>	6,72	6,36	106	6,35	6,00	106	5,65	6,01	94
<b>1980-1989</b>	7,00	7,17	98	6,16	6,70	92	6,40	6,33	101
<b>1990-1999</b>	7,42	7,50	99	6,60	6,72	98	6,49	6,74	96
<b>2000-2009</b>	<b>7,58</b>	8,46	90	<b>7,30</b>	8,24	89	<b>7,42</b>	8,03	92
<b>ab 2010</b>	<b>9,07</b>	8,46	107	<b>8,23</b>	8,24	100	<b>8,27</b>	8,03	103
<b>Die Baualtersklasse vor 1960 im Mietspiegel 2016 beinhaltet die Werte der in 2014 noch separat geführten Baualtersklasse vor 1948!</b>									
<b>Die Baualtersklasse 2000-2009 wurde im Mietspiegel 2014 nicht separat ausgewertet, diese war in einer Kategorie ab 2000!</b>									
<b>Für den Mietspiegel 2014 wurden die Werte aus 2012 nach Verbraucherindex fortgeschrieben!</b>									

Das bedeutet, dass

1. die Fortschreibung nach linearem Ansatz über alle Baualters- und Größenklassen die Mietpreissteigerungen in älteren und kleinen Wohnungen nicht annähernd realistisch bewertet und in Ableitung für zu niedrige Mietobergrenzen sorgt. Hier wäre zu prüfen, ob es eine Alternative zum linearen Ansatz gibt.
2. die Fortschreibung jährlich erfolgen muss, damit die Mietpreissteigerungen möglichst zeitnah auf die anzuwendenden Mietobergrenzen übertragen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Bott, Peter Pfeiffelmann, Wolfgang Schulz, Claus Spohn, Christof Weisenbacher  
 Stadträte der Fraktion Wir in Pforzheim / Liste Eltern / Die Linke