



qualifizierter Mietspiegel 2023 für **Müllheim** und **Neuenburg a. R.**

Agenda

1. Datenerhebung/Rücklaufstatistik
2. Durchschnittliche Mietwerte
3. Basistabelle
4. Zu-/Abschlagstabelle
5. Spannenregelung

Ziel des Projekts

- Berechnung der „**ortsüblichen Vergleichsmiete**“ (§ 558 Abs. 2 BGB)
- gezahlte, übliche Entgelte, die in einer Gemeinde in den letzten sechs Jahren für Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit** und **Lage** einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung vereinbart oder geändert worden sind
- Rechtssicherheit im Umgang mit Mietpreisgestaltungen

Mietspiegelreform

- Erstellungspflicht Mietspiegel für Städte ≥ 50.000 Einwohner
- Auskunftspflicht Probanden (mit Bußgeld bis zu 5.000 €)
- Datenquellen: Einwohnermeldeliste, Wohnungsgeber, Grundsteuerdatei
- Lageverortung objektiv und exakt zu verorten

Rücklaufstatistik und Häufigkeiten

Kommune	# Befragungen	Rücklauf gesamt	Quote Stichprogenausschöpfung gesamt
Müllheim	2.000	670	34%
Neuenburg	2.000	658	33%
Gesamt	4.000	1.328	33%

Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen	Quote Stichprobenausschöpfung abzüglich aktiver Filterfragen	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen und "6-Jahres- Frist"	Quote Stichprobenausschöpfung abzüglich aktiver Filterfragen und "6-Jahres- Frist"
395	20%	309	15%
371	19%	288	14%
766	19%	597	15%

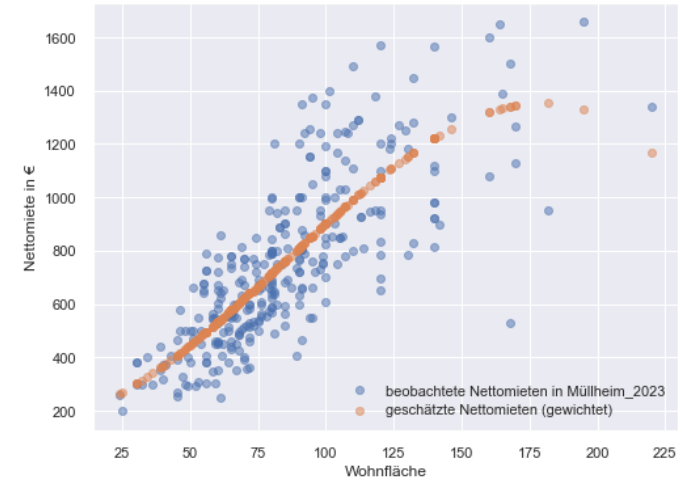
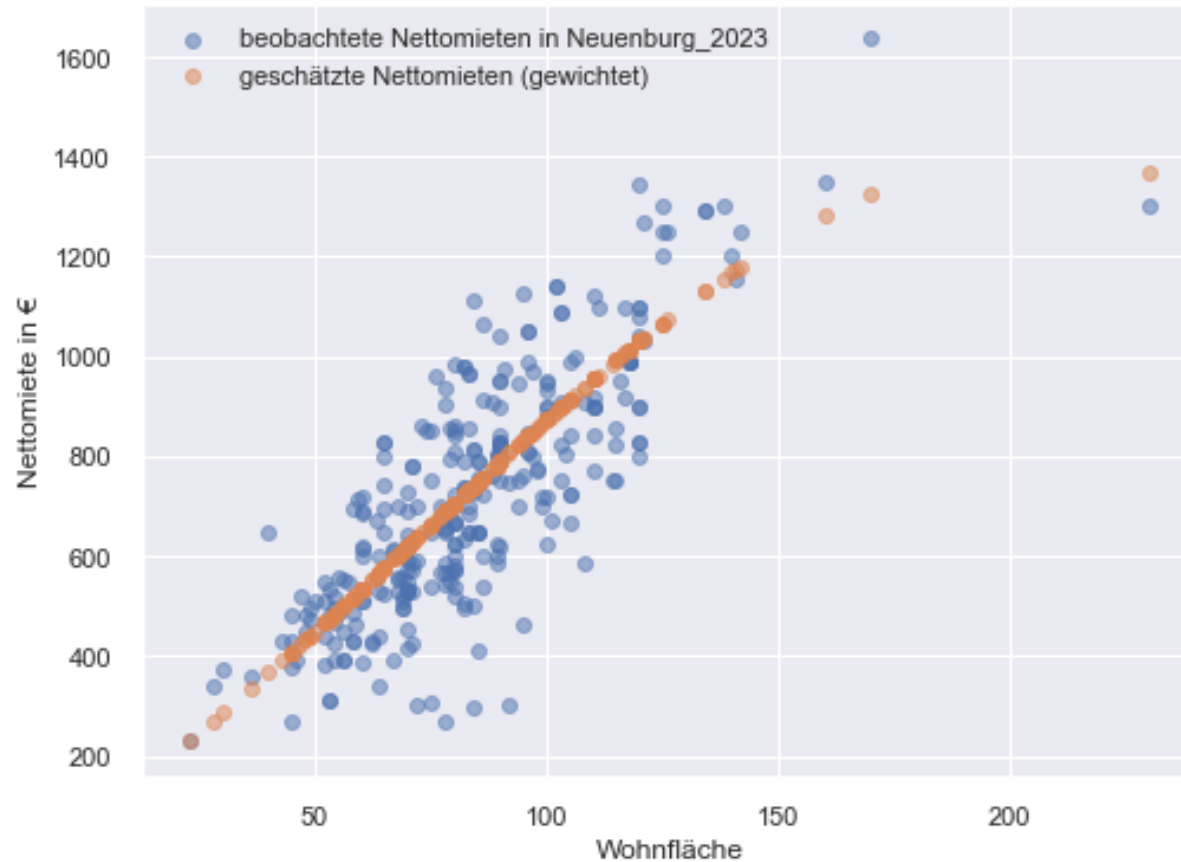
durchschnittliche Miete in Müllheim: 8.66/**8.92** (€/qm; Median/arithm. Mittel);

Steigerung zu 2019: ca. 9%

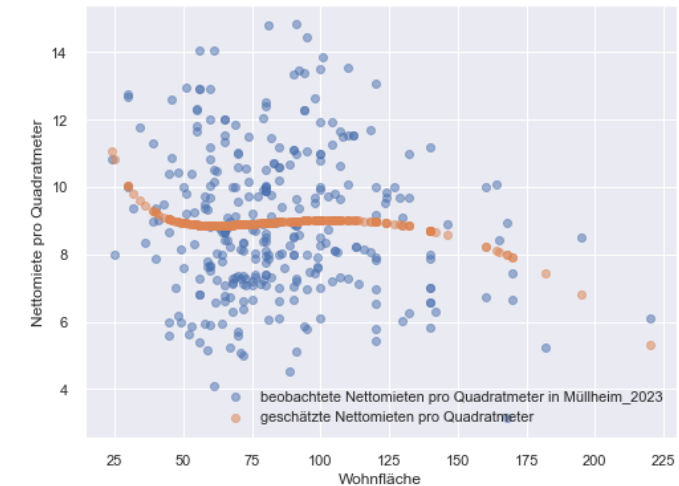
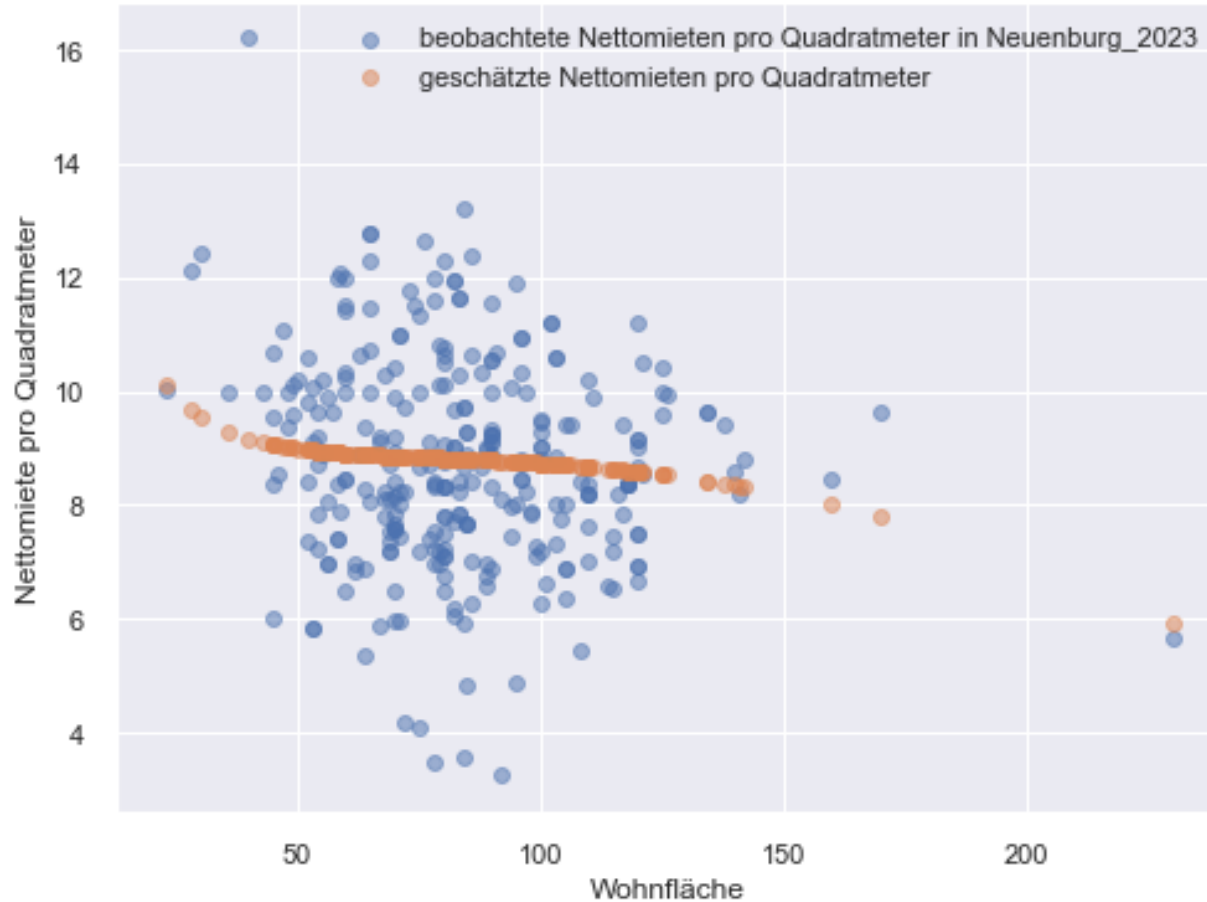
durchschnittliche Miete in Neuenburg: 8.61/**8.75** (€/qm; Median/arithm. Mittel);

Steigerung zu 2019: ca. 10%

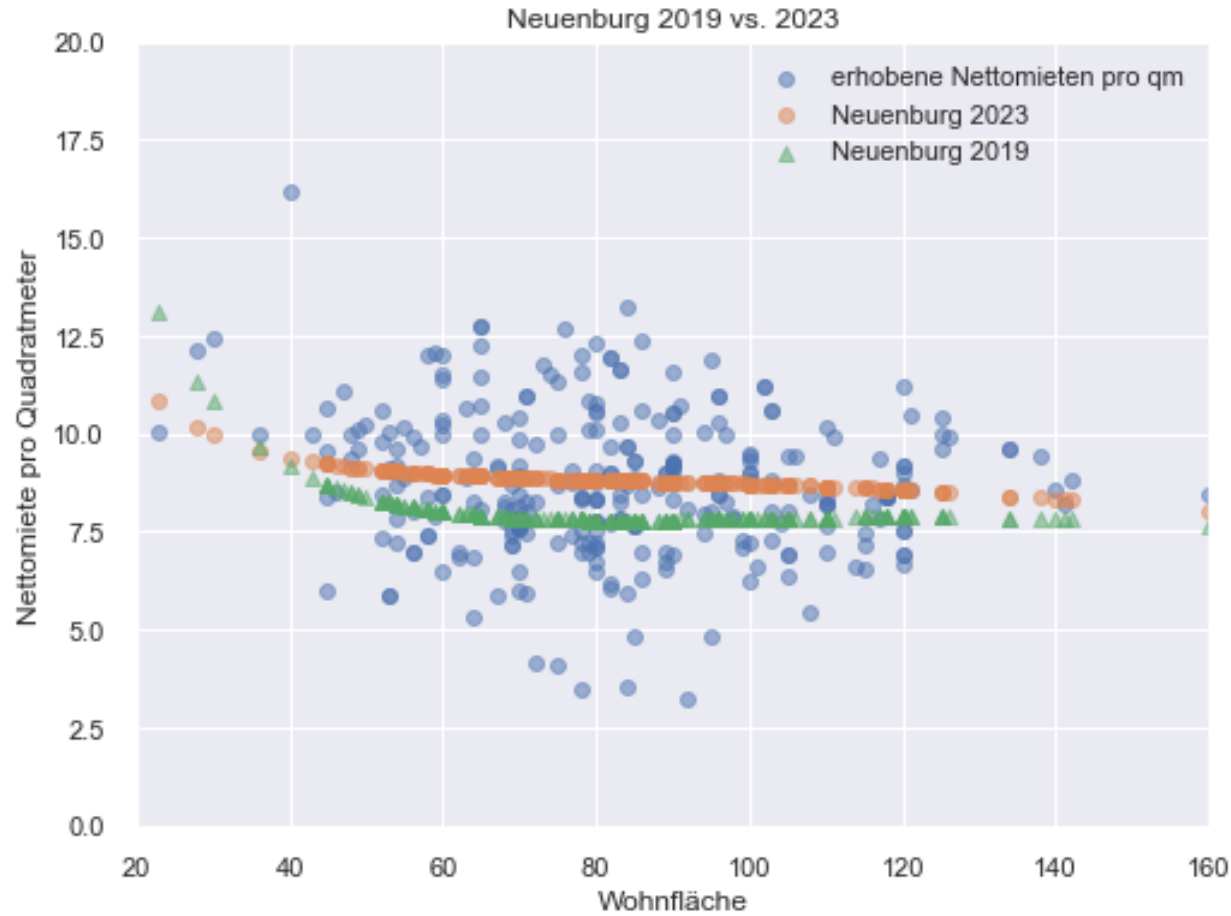
Vergleich Nettomiete/Wohnfläche



Vergleich Nettomiete/Wohnfläche



Vergleich Nettomiete/Wohnfläche 2023/2019



Baujahr



Basistabelle

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1945	1946-1977	1978 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2018	2019 - 2023
35 - < 40	8,56	8,46	8,66	9,06	9,37	9,76	10,18	10,53	10,79
40 - < 50	8,40	8,30	8,50	8,89	9,19	9,58	9,99	10,33	10,59
50 - < 60	7,62	7,53	7,71	8,06	8,34	8,69	9,06	9,37	9,61
60 - < 70	7,57	7,48	7,65	8,00	8,28	8,63	9,00	9,30	9,54
70 - < 80	7,54	7,44	7,62	7,97	8,24	8,59	8,96	9,26	9,50
80 - < 90	7,50	7,41	7,59	7,94	8,21	8,55	8,92	9,23	9,46
90 - < 100	7,47	7,38	7,55	7,90	8,17	8,51	8,88	9,18	9,41
100 - < 110	7,42	7,33	7,50	7,85	8,12	8,46	8,82	9,12	9,35
110 - < 120	7,36	7,27	7,44	7,78	8,05	8,39	8,75	9,04	9,27
120 - < 130	7,28	7,18	7,36	7,69	7,96	8,29	8,65	8,94	9,17

Spanne ($\pm 18\%$)

1. Ausnutzung der Spanne **außergerichtlich** ohne Begründung,
2. im Prozessfall mit Begründung
3. Liste nicht ansetzbarer Merkmale

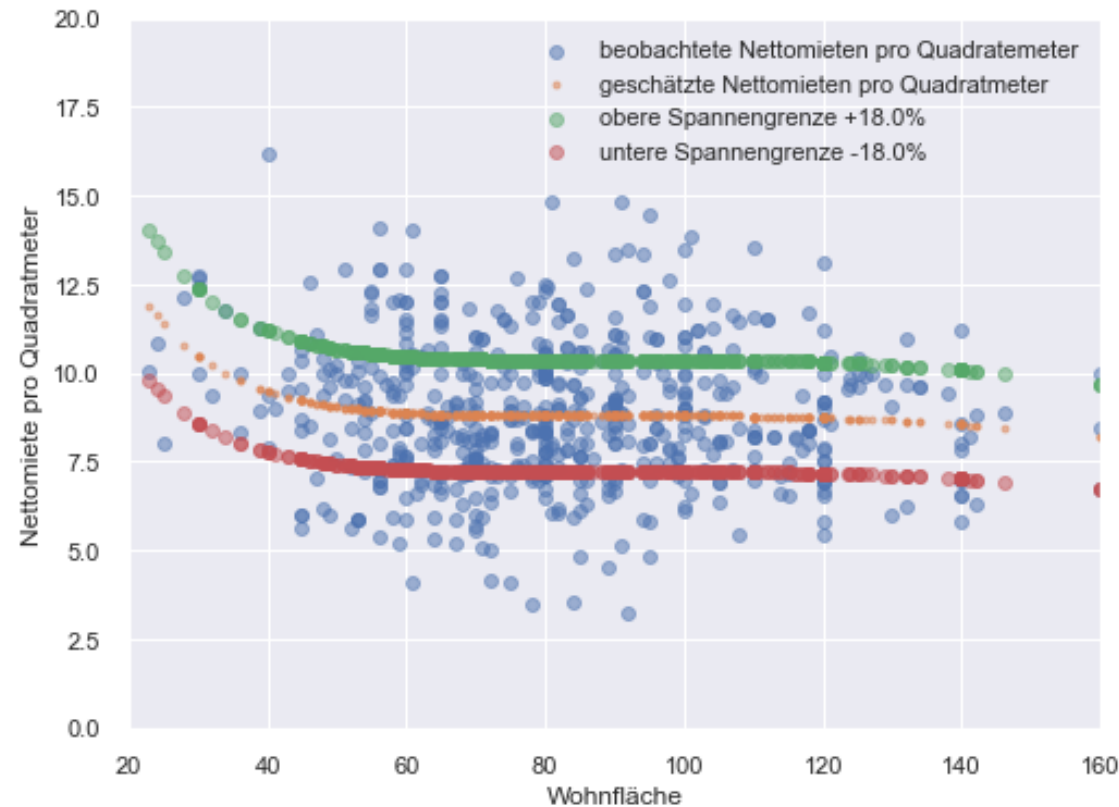


Abbildung: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne