



NEUENBURG
BAUT

Zähringerstadt
Neuenburg am Rhein



Qualifizierter Mietspiegel 2021

Neuenburg am Rhein

Gültig 01.12.2021 bis 30.11.2023



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau. Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

www.neuenburg.de



Inhaltsverzeichnis

Vorwort Bürgermeister Schuster	3
1. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2021	4
Funktion des Mietspiegels	5
Nettomiete und Nebenkosten	6
2. Anwendung des Mietspiegels	8
Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter	8
Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	10
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
Mietpreisspannen	13
Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel	14
3. Anwendungsbeispiel	15
Informationen	16
Impressum	16

1. Vorwort Bürgermeister Schuster



Bürgermeister
Joachim Schuster

Meine sehr geehrten Damen und Herren, liebe Bürgerinnen und Bürger,

die attraktive Lage im Dreiländereck mit der unmittelbaren Nähe zu Frankreich und der Schweiz sorgen schon seit geraumer Zeit dafür, dass viele Menschen Neuenburg am Rhein zu ihrem Lebensmittelpunkt machen. Allein in den Jahren 2020 und 2021 (bis Ende August) sind rund 1.400 Personen in das Stadtgebiet zugezogen. Die Nachfrage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt steigt daher seit Jahren an. Umso wichtiger ist es, allen Beteiligten eine fundierte und verlässliche Übersicht der ortsüblichen Mieten zur Verfügung zu stellen.

Der Neuenburger Wohnungsmarkt wird mit diesem qualifizierten Mietspiegel transparenter werden und sowie Mietern als auch Vermietern gleichermaßen mehr Orientierung bei der Gestaltung ihrer Mietverhältnisse bieten. So kann der Mietspiegel die Mieter vor ungerechtfertigten Mietzahlungen schützen und bietet gleichzeitig Vermietern eine Übersicht über die üblicherweise gezahlten Mieten.

Mit dem Neuenburger Mietspiegel 2019 und seiner Fortschreibung 2021 haben Sie ein aussagekräftiges Instrument vorliegen, das vom Mietverein Regio Freiburg e.V. (Außenstelle Müllheim) sowie vom EMA Institut für empirische Marktanalysen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt ist. Der Mietspiegel ist vor allem dank der zahlreichen Bürgerinnen und Bürger, die die Miet- und Ausstattungsangaben ihrer Wohnung im Rahmen unserer Umfragen im Jahre 2018 bereitgestellt haben, entstanden. Dafür möchte ich mich nochmals bei Ihnen ganz herzlich bedanken.

Ich wünsche allen Mietern und Vermietern, dass der erste qualifizierte Mietspiegel von Neuenburg am Rhein sie dabei unterstützt, ihre Mietverhältnisse positiver und rechtssicherer zu gestalten.


Joachim Schuster
Bürgermeister



2. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2019 und seiner Fortschreibung 2021

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat in Kooperation mit der Stadt Müllheim sowie dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Die Erstellung basiert auf insgesamt 650 Datensätzen, die im Zeitraum April 2019 bis Mai 2019 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich erhoben wurden. An der Neuerstellung des Mietspiegels 2019 hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkexperten mitgewirkt:

Vermietervertreter:

- Haus & Grund Markgräflerland e.V., Hauptstraße 20, 79379 Müllheim

Mietervertreter:

- Mieterverein Regio Freiburg e.V. (DMB),
Außenstelle Müllheim, Friedrichstraße 3,
79379 Müllheim

Mit der repräsentativen Datenerhebung, der Datenauswertung und der Mietspiegelerstellung war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt. Das dem Mietspiegel 2019 zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte, in Tabelle 1 und Tabelle 2 ausgewiesene Nettomiete pro Quadratmeter anhand einer ausreichend großen Datenstichprobe.

Der Mietspiegel wurde 2021 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex ebenfalls vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen an die aktuelle Marktentwicklung angepasst.

Er ist ein Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB und gilt ab 1. Dezember 2021.

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohn-

flächenbereich zwischen 35 m² und 130 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Sozialwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosenheimen oder in sonstigen Heimen, oder Wohnungen bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung). Für Wohnungen im „betreuten Wohnen“ kann der Mietspiegel angewandt werden, wenn zuvor die Zusatzleistungen für die Betreuung oder Ähnliches aus der Kaltmiete herausgerechnet wurden.
- möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken)
- Untermietverhältnisse
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnung)
- nicht abgeschlossener Wohnraum
- Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist



Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), in denen die Betriebskosten nicht enthalten sind.

Unter der **Nettomiete** versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und **ohne jegliche Betriebskosten** gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten. (siehe hierzu § 2 der Betriebskostenverordnung).

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden.

Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.



Der Mietspiegel bietet Ihnen einen Orientierungsrahmen über die Höhe der üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen, die in ihrer Art, Größe, Ausstattung und Lage vergleichbar sind.



2. Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2). Diese können auch als prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 interpretiert werden.
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde.

Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung, Dachaufstockung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Gegebenenfalls sind Abschläge für den Zustand des Bestandsgebäudes im Rahmen der Mietpreisspanne vorzunehmen.

Fehlende oder durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes beeinflussen, werden über Tabelle 2 erfasst.

Tabelle 1: Nettomiete pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohnfläche in m ²	Baujahr							
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2021
35 - < 40	8,40	8,54	8,96	9,28	9,58	9,85	10,16	10,42
40 - < 50	7,73	7,84	8,24	8,54	8,81	9,06	9,34	9,59
50 - < 60	7,25	7,36	7,73	8,01	8,27	8,49	8,76	8,99
60 - < 70	7,02	7,13	7,48	7,76	8,01	8,24	8,49	8,71
70 - < 80	6,94	7,04	7,39	7,66	7,91	8,12	8,38	8,61
80 - < 90	6,92	7,02	7,37	7,64	7,89	8,10	8,36	8,58
90 - < 100	6,94	7,04	7,39	7,66	7,91	8,12	8,38	8,60
100 - < 110	6,96	7,06	7,42	7,69	7,94	8,15	8,41	8,63
110 - < 120	6,98	7,08	7,44	7,71	7,96	8,19	8,43	8,66
120 - < 130	6,99	7,09	7,45	7,72	7,97	8,19	8,44	8,67

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

- Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche und Baujahr in die zutreffende Zeile ein.
- Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.



Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben der Wohnfläche und dem Baualter, bestimmen Merkmale wie **Besonderheiten** bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage, den Mietpreis einer Wohnung.

Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Die Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2.

- a) Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
- b) Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Bewertung weiterer Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
überwiegend Teppich-, Linoleum oder PVC-Boden in Mehrfamilienhäusern verbaut		8		
Einscheibenverglasung der Fenster		7		
Kastenfenster/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster		7		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus	5			
Wohnung liegt in einem Dachgeschoss	7			
überdurchschnittliche Sanitärausstattung: Wenn mindestens acht der zwölf nachfolgend genannten Ausstattungsmerkmale zutreffen: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, Fenster im Bad, WC im Badezimmer, separater WC-Raum vorhanden, Fliesen im Nassbereich, Belüftung(sanlage) bzw. Ventilator vorhanden, Fußboden durchgehend gefliest, zweites Waschbecken, Badfläche größer als 10qm	4			
überwiegend Parkett-, Dielen- oder Vinyl-Design-Boden in Mehrfamilienhäusern verbaut	3			
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine)	1			
barrierearme Wohnung (insbesondere Breittüren mind. 80 cm, bodengleiche Dusche, Aufzug, keine Stufen/Schwellen)	1			
Möglichkeit zur Nutzung eines eigenen oder gemeinschaftlichen Gartens	1			
Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden	1			
zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen)	1			
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach dem Jahr 1999 - gilt nur für Wohnungen mit Baujahr zwischen 1960 und 2000				
Vollsanierung, vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt.	9			
Teilsanierung, falls mindestens zwei oder mehr der nachfolgend genannten Modernisierungen durchgeführt wurden: Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, Duschwanne, Waschbecken) modernisiert, Fußböden überwiegend erneuert, barrierearme Ausstattung geschaffen (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit), Innen- und Wohnungstüren erneuert, Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert, Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt), Dämmung der Außenwand	5			
keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt		4		
Wohnlagekriterien				
Wohnung liegt in Grifflheim, Zienken, Steinenstadt		9		
Wohnung liegt in der Kernstadt von Neuenburg am Rhein	0			

Punktsumme der Zuschläge:

Punktsumme der Abschläge:



Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 2 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete/m² aus Wohnfläche	=		Ergebnis A
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	-	Punktsumme der Abschläge =	Ergebnis B
			-	=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
			x	: 100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)	x Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
			±	=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
			x	=	

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann auch negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung der Datenerhebung hat gezeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Dies liegt zum einem an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Neuenburg am Rhein im Schnitt auf **17 Prozent** (%) um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Grundsätzlich ist es üblich, sich bei der Festlegung der Miete für eine bestimmte Wohnung an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung im Mittel richtig getroffen wird. Weicht man von dem ermittelten ortsüblichen Durchschnittswert im Rahmen der Spannen nach oben oder unten ab, so erfolgt dies in der Regel aufgrund der Einordnung der Merkmale in folgende Kategorien:

1. Ein oder mehrere Merkmale sind nicht in Tabelle 2 oder unter 3.4 – Nicht verwertbare Merkmale im Mietspiegel - aufgeführt oder,
2. ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität, wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard ab.

Hier können lt. der o. g. Spannenregelung jeweils nach unten oder oben von dem in Tabelle 1 und 2 errechneten Wert bis zu + 17% oder -17% zusätzlich an Zu- bzw. Abschlägen formuliert werden.

Beispiele für Merkmale zu 1.):

- a. Merkmale wie Einzelöfen, oder fehlende Modernisierungsarbeiten wie Elektroinstallation zeitgemäß erneuert, Dämmung der Dachgeschoss- oder Kellerdecken usw. können mit einem **Abschlag** von bis zu 17% bewertet werden.
- b. Merkmale wie eine Maisonettewohnung (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe) oder die Lage der Wohnung befindet sich in einem Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen) usw. können mit einem **Zuschlag** von bis zu 17% bewertet werden.

Beispiele für Merkmale zu 2.):

- a. Merkmale wie keine Heizung vom Vermieter gestellt, keine Internetanschlussmöglichkeit usw. können insgesamt mit einem **Abschlag** von bis zu 17% bewertet werden.
- b. Merkmale wie eine besondere Lage wie z. B. eine Höhenlage, Weinberglage o. ä. oder besondere Ausstattungsmerkmale wie Swimmingpool, Videoüberwachung usw. können insgesamt mit einem **Zuschlag** von bis zu 17% bewertet werden.



Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel

Im Zuge der Datenerhebung zum Neuenburger Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, deren Einfluss sich entweder als statistisch neutral herausstellten oder welche keinen sachlogisch oder signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese sind nachfolgend aufgelistet.

- **Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung:** Einliegerwohnung.
- **Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung:** zentrale Heizungsversorgung, mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung, Nachtspeicheröfen, Warmwasserversorgung zentral für die Wohnung, Balkon, Loggia, Dach(-Terrasse), 3-Scheiben- oder hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster, 2-Scheiben-Isolierfenster (Standard, Verbundglas), mind. ein Durchgangszimmer (betrifft nur Hauptwohnräume), keine Gegensprechanlage vorhanden.
- **Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen:** Einzelgarage, Stellplatz in Tiefgarage, Carport oder reservierter Stellplatz im Freien, Wäschetrockenraum, Waschküche, Fahrradraum, Abstellraum, Aufzug.
- **Wohnlage:** Etagenlagen, Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain, große Grünflächen (Bäume, Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße) im Umkreis von 100m, unverbaute Weitsicht aus den Haupträumen, Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen), Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen), Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen), Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen), geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Mehrfamilienhäuser, z.B. Altstadt), kaum Grünflächen, aufgelockerte Bebauung, mittlerer Begrünungsgrad, offene Bebauung, hoher Begrünungsgrad (überwiegend Ein-/Zweifamilien-, Reihenhäuser, durchschnittlicher Lärmpegel bei offenem Fenster, Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe usw.).

Diese Merkmale sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite nicht zu berücksichtigen. Für alle anderen im Fragebogen abgefragten Merkmale, welche hier nicht erscheinen oder nicht als Zu- oder Abschlag in Tabelle 2 auftauchen, war keine statistische und somit wissenschaftliche Aussage möglich.

3. Anwendungs- beispiel

Tabelle 4: Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	75 m ² Baujahr	8,12 Euro/m ² 1997	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	abwertende Merkmale	Einscheibenverglasung der Fenster		7
	aufwertende Merkmale	überdurchschnittliche Sanitärausstattung	4	
		barrierearme Wohnung	1	
		Garten vorhanden	1	
	Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach dem Jahr 1999	Parkettboden vorhanden	3	
	keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt			4
	Wohnlage	Wohnung liegt in Neuenburg am Rhein in der Kernstadt		0
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			9	11

Tabelle 5: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

So könnte meine Kalkulation aussehen!

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete/m ² aus Wohnfläche	=		Ergebnis A 8,12
B	aus Tabelle 2 und 3:	Punktsumme der Zuschläge	-	Punktsumme der Abschläge	= Ergebnis B
		9	-	11	= -2
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
		8,12	x (-2)	: 100 =	-0,16
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)	x Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
		8,12	± -0,16 =		7,96
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
		7,96	x = 75		597,00

Informationen

- **Stadtverwaltung Neuenburg am Rhein,
Rathausplatz 5, 79395 Neuenburg am Rhein
Tel. 07631-791-0**

Den kostenlosen Onlinerechner finden Sie
unter www.neuenburg.de



Herausgeber:

Stadt Neuenburg am Rhein,
Rathausplatz 5, 79395 Neuenburg am Rhein

Mietspiegelerstellung 2021:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Copyright beim Herausgeber:

© 2021 Stadt Neuenburg am Rhein
Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.
Fotos: Adobe Stock von SZ-Designs, Kzenon, bongkarn, Coloures-Pic