



MÜLLHEIM
MARKGRÄFLERLAND

Qualifizierter Mietspiegel 2021 für die Stadt Müllheim

gültig für nicht preisgebundenen Wohnraum
vom 01.01.2022 bis 31.12.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort des Bürgermeisters der Stadt Müllheim	1
2.	Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2019 und seine Fortschreibung 2021	2
2.1.	Funktion des Mietspiegels	2
2.2.	Nettomiete und Nebenkosten	3
3.	Anwendung des Mietspiegels	4
3.1.	Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter	4
3.2.	Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	5
3.2.1	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	7
3.3.	Mietpreisspannen	8
3.4.	Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel	9
4.	Anwendungsbeispiel	10
5.	Informationen und Beratung	11
6.	Impressum	12
7.	Anlagen	13

1. Vorwort des Bürgermeisters der Stadt Müllheim

Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Nachfrage nach Wohnraum in Müllheim und in der ganzen Region ist durchgängig hoch.

Deshalb haben wir mit der Fortschreibung des Mietspiegels 2022 den Weg fortgesetzt, mit einem qualifizierten Mietspiegel die Mieten in unserer Stadt professionell im Blick zu behalten. Der Mietspiegel leistet einen wichtigen Beitrag zur Rechtssicherheit und bietet ein Höchstmaß an Transparenz für all diejenigen, die eine Wohnung suchen oder vermieten. Sei es bei der Neuvermietung oder bei der Frage, ob die laufende Miete angemessen ist.

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat der Fortschreibung des Mietspiegels 2022 in der Sitzung vom 17. November 2021 zugestimmt. Der Mietspiegel wird Ihnen auch in der fortgeschriebenen Version kostenlos auf der Homepage der Stadt Müllheim zur Verfügung stehen. Als besonderen Service können Sie einen ebenfalls kostenfreien Onlinerechner nutzen, mit dem sich schnell und unkompliziert die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnen lässt.

Ich wünsche Ihnen als Nutzer des Mietspiegels viel Erfolg bei der Anwendung und bin mir sicher, dass unser Mietspiegel weiterhin allen Einwohnerinnen und Einwohnern hilfreich bei der Gestaltung der Mietverhältnisse ist.

Mein herzlicher Dank gebührt allen, die durch ihre Fach- und Sachkompetenz, ihre Mitwirkung und ihre Anregung zur Entstehung des Mietspiegels beigetragen haben. Nicht zuletzt danke ich den Damen und Herren Stadträten, die dieses wichtige Vorhaben unterstützen und gefördert haben.

Ihr

Martin Löffler

Bürgermeister

2. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2019 und seiner Fortschreibung 2021

Die Stadt Müllheim hat in Kooperation mit der Stadt Neuenburg am Rhein sowie dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Die Erstellung basiert auf insgesamt 650 vollständigen Datensätzen (auf Müllheim entfielen 386, auf Neuenburg am Rhein 264), von welchen 421 (auf Müllheim entfielen 241, auf Neuenburg am Rhein 185) die gesetzlichen Bestimmungen der ortsüblichen Vergleichsmiete erfüllten. Diese Daten wurden im Zeitraum Mai 2019 bis Juni 2019 bei zufällig ausgewählten Haushalten schriftlich erhoben. An der Neuerstellung des Mietspiegels 2019 hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkexperten mitgewirkt:

Vermietervertreter:

- Haus & Grund Eigentümerschutzgemeinschaft Markgräflerland e.V.

Mietervertreter:

- Mieterverein Regio Freiburg e.V.

Mit der repräsentativen Datenerhebung, der Datenauswertung und der Mietspiegelerstellung war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing beauftragt. Das dem Mietspiegel 2019 zugrundeliegende 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. Januar 2022.

2.1. 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 Wohnflächenbereich 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.

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

- Dienst- oder Werkswohnungen, 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.

2.2. 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.

3. 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).

3.1. 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.

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.

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
	Euro/m²							
35 - < 40	7,83	7,96	8,35	8,65	8,93	9,19	9,46	9,72
40 - < 50	7,44	7,56	7,94	8,23	8,49	8,73	9,00	9,24
50 - < 60	7,16	7,28	7,64	7,92	8,17	8,40	8,66	8,89
60 - < 70	7,03	7,14	7,49	7,77	8,02	8,25	8,51	8,72
70 - < 80	6,98	7,08	7,43	7,70	7,95	8,17	8,43	8,65
80 - < 90	6,96	7,06	7,41	7,68	7,93	8,15	8,40	8,63
90 - < 100	6,96	7,06	7,41	7,68	7,93	8,15	8,40	8,63
100 - < 110	6,96	7,06	7,42	7,69	7,94	8,15	8,41	8,63
110 - < 120	6,96	7,07	7,42	7,69	7,94	8,15	8,41	8,64
120 - < 130	6,96	7,06	7,41	7,68	7,93	8,15	8,40	8,63

3.2. 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.

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

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Wohnwertmerkmale				
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
überwiegend Teppich-, Linoleum oder PCV-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	6			
überdurchschnittliche Sanitärausstattung: Wenn mindestens acht oder mehr 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, zweite Waschbecken, Badfläche größer als 10 qm	4			
überwiegend Parkett-, Dielen- oder Vinyl-Design-Boden in Mehrfamilienhäusern verbaut	3			
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt	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 Britzingen, Dattingen, Feldberg, Hügelsheim, Niederweiler, Vögisheim oder Zunzingen		4		
Wohnung liegt in Wohnbereich 1 (siehe Straßenverzeichnis Anlage 1 oder grafischer Plan Anlage 2)	0			
Wohnung liegt in Wohnbereich 2 (siehe Straßenverzeichnis Anlage 1 oder grafischer Plan Anlage 2)	5			
Punktsomme der Zuschläge: <input type="text"/>				
Punktsomme der Abschläge: <input type="text"/>				

3.2.1 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 2: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete /m ² 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 orts übliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)		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.

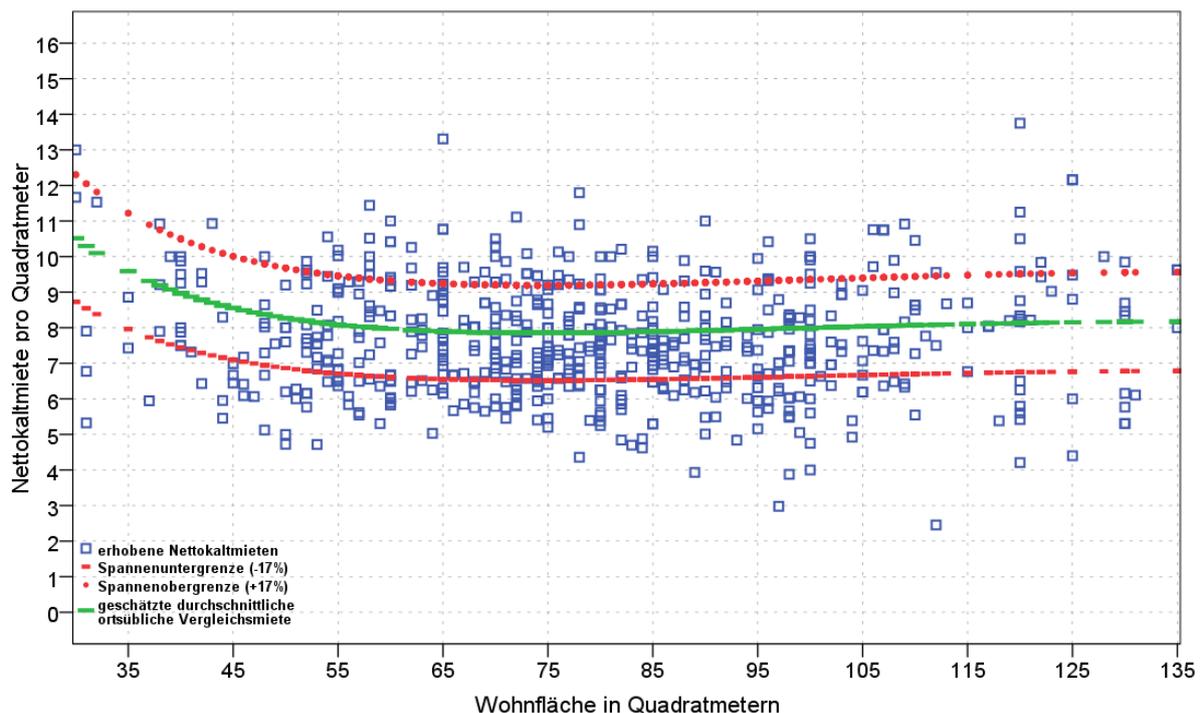
Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

3.3. 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 Müllheim im Schnitt auf **± 17 Prozent (%)** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abbildung 1: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne in Müllheim.



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.

3.4. Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel

Im Zuge der Datenerhebung zum Müllheimer 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. 100 m, 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.

4. Anwendungsbeispiel

Tabelle 3: Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	75 m ²	8,17 Euro/m ²	
		Baujahr	1997	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	abwertende Merkmale	Einscheibenverglasung der Fenster		7
	aufwertende Merkmale	überdurchschnittliche Sanitätsausstattung	4	
		barrierearme Wohnung	1	
		Garten vorhanden	1	
		Parkettboden vorhanden	3	
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach dem Jahr 1999	keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt		4	
Wohnlage	Wohnung liegt in Vögisheim		4	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			9	15

Tabelle 4: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche				Ergebnis A 8,17
B	aus Tabelle 2 und 3:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		Ergebnis B
		9	–	15	=	-6
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :		Ergebnis A	x	Ergebnis B	Ergebnis C
			8,17	x	(-6)	: 100 =
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)		Ergebnis A	Ergebnis C		Ergebnis D
			8,17	±	-0,49 =	7,68
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x	Wohnfläche	Ergebnis E
			7,68	x	75	576,00

5. Informationen und Beratung

Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

- Stadtverwaltung Müllheim**, Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft, Fachbereich 31,
 Bismarckstraße 3, 79379 Müllheim, Herr Jürgen Escher
 E-Mail: bauverwaltung@muellheim.de
 Telefon: +49(0)7631 801-251 oder +49(0)7631 801-252
 Fax: +49(0)7631 801-195
Eine Rechtsberatung im Einzelfall kann von der Stadt Müllheim nicht gewährt werden.
- Den kostenlosen Onlinerechner finden Sie unter www.muellheim.de/mietspiegel auf der Website der Stadt Müllheim.**

Für Mitglieder:

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

6. Impressum

Herausgeber:

Stadt Müllheim
Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft, Fachbereich 31
Bismarckstraße 3
79379 Müllheim

Bildnachweise:

Deckblatt: Achim Keller

Mietspiegelerstellung 2021:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels (gültig von 01.01.2020 bis 31.12.2021) waren in einem Arbeitskreis beteiligt:

- Haus & Grund Eigentümerschutzgemeinschaft Markgräflerland e. V., Hauptstraße 20, 79379 Müllheim
- Mieterverein Regio Freiburg e.V., Außenstelle Müllheim, Friedrichstraße 3, 79379 Müllheim
- Mitarbeiter*innen der Fachabteilungen der Stadt Neuenburg am Rhein und der Stadt Müllheim

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch:



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

Copyright beim Herausgeber:

© 2021 Stadt Müllheim

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

7. Anlagen

Tabelle 6 (Anlage 1.1): Einteilung/Abgrenzung der Wohnbereiche Kernstadt Müllheim
 [Sortierung nach Straßennamen alphabetisch, Stand: 6.12.2019]

Straßenname	Name Wohnbereich	Straßennummer
Alemannenstraße	Wohnbereich 2	34039
Alte Poststraße	Wohnbereich 1	34057
Am Bürgerhaus	Wohnbereich 2	34070
Am Eichwald	Wohnbereich 2	34074
Am Erlenbuck	Wohnbereich 2	34071
Am Humberg	Wohnbereich 2	34076
Am Lerchenbuck	Wohnbereich 2	34068
Am Lindle	Wohnbereich 1	34087
Am Löfflerbrunnen	Wohnbereich 1	34078
Am Pfannenstiel	Wohnbereich 2	34090
Am Schafstein	Wohnbereich 1	34108
Am Torhaus	Wohnbereich 1	34118
Am Zielberg	Wohnbereich 1	34123
Am Zirkusplatz	Wohnbereich 2	34065
Auf der Breite	Wohnbereich 2	34135
Auf der Röte	Wohnbereich 2	34138
Auggener Weg	Wohnbereich 2	34129
Aumastraße	Wohnbereich 1	34080
Bachgasse	Wohnbereich 2	34141
Badstraße	Wohnbereich 2	34147
Bahnhofstraße	Wohnbereich 1	34153
Bärenfelsstraße	Wohnbereich 2	34159
Belchenstraße	Wohnbereich 1	34171
Bismarckstraße	Wohnbereich 2	34183
Bismarckstraße	Wohnbereich 1	34183
Blankenhornstraße	Wohnbereich 2	34195
Blauenweg	Wohnbereich 1	34201
Breslauer Straße	Wohnbereich 2	34207
Britzinger Weg	Wohnbereich 2	34213
Brunnmattstraße	Wohnbereich 2	34237
Buchenweg	Wohnbereich 2	34088
Bugginger Weg	Wohnbereich 2	34241
Bundesstraße	Wohnbereich 1	34243
Burgunderstraße	Wohnbereich 2	34255
Dragonerweg	Wohnbereich 1	34285
Eisenbahnstraße	Wohnbereich 1	34291
Eisengasse	Wohnbereich 2	34297
Emil-Bizer-Straße	Wohnbereich 2	34298
Enzbergstraße	Wohnbereich 2	34309
Erngupfe	Wohnbereich 2	34315

Erzweg	Wohnbereich 2	34321
Feldberger Weg	Wohnbereich 2	34322
Frankenstraße	Wohnbereich 2	34327
Frankenstraße	Wohnbereich 1	34327
Friedhofstraße	Wohnbereich 1	34333
Friedrichstraße	Wohnbereich 2	34339
Fritz-Fischer-Straße	Wohnbereich 2	34340
Fritz-Wolfsberger-Straße	Wohnbereich 2	34345
Gällelegässle	Wohnbereich 2	34357
Gartenstraße	Wohnbereich 1	34351
Gerbergasse	Wohnbereich 2	34375
Goethestraße	Wohnbereich 2	34381
Güterweg	Wohnbereich 1	34387
Habspergstraße	Wohnbereich 2	34399
Hachbergstraße	Wohnbereich 1	34393
Hacher Straße	Wohnbereich 1	34394
Hafnergasse	Wohnbereich 2	34405
Haltinger Straße	Wohnbereich 1	34086
Hauptstraße	Wohnbereich 2	34417
Hauptstraße	Wohnbereich 2	34417
Hebelstraße	Wohnbereich 2	34423
Hermann-Burte-Straße	Wohnbereich 2	34429
Himmelreichstraße	Wohnbereich 2	34435
Hügelheimer Straße	Wohnbereich 1	34465
Im Enzengarten	Wohnbereich 2	34471
Im Kalchen	Wohnbereich 2	34484
Im Nussbaumboden	Wohnbereich 2	34489
Im Waisenhof	Wohnbereich 2	34495
Im Weingarten	Wohnbereich 2	34507
In den Weihern	Wohnbereich 2	34529
Julius-Kibiger-Straße	Wohnbereich 2	34538
Kanalgasse	Wohnbereich 1	34543
Kantstraße	Wohnbereich 1	34549
Käppelematten	Wohnbereich 1	34555
Kinzigstraße	Wohnbereich 2	34567
Kirchgasse	Wohnbereich 2	34573
Kirschbäumleboden	Wohnbereich 2	34579
Kleinfeldede	Wohnbereich 1	34585
Klosterrunsstraße	Wohnbereich 1	34591
Kochmatt	Wohnbereich 2	34595
Köhlgartenring	Wohnbereich 2	34067
Königsberger Straße	Wohnbereich 2	34597
Krafftgasse	Wohnbereich 2	34603
Laufener Weg	Wohnbereich 2	34611
Leibnizstraße	Wohnbereich 1	34615
Lessingstraße	Wohnbereich 2	34621

Lina-Kromer-Straße	Wohnbereich 2	34633
Löfflergasse	Wohnbereich 1	34657
Lörracher Straße	Wohnbereich 1	34082
M.Kirschbäumle buck	Wohnbereich 2	34705
Margarethenstraße	Wohnbereich 1	34663
Marksteinweg	Wohnbereich 1	34664
Marktplatz	Wohnbereich 2	34675
Marktstraße	Wohnbereich 2	34681
Mauchener Straße	Wohnbereich 1	34694
Messergasse	Wohnbereich 2	34699
Moltkeplatz	Wohnbereich 2	34711
Moltkestraße	Wohnbereich 2	34717
Mühlenstraße	Wohnbereich 2	34729
Mühlenstraße	Wohnbereich 1	34729
Neoperl-Straße	Wohnbereich 1	34091
Neue Parkstraße	Wohnbereich 2	34747
Neuenburger Straße	Wohnbereich 1	34735
Nussbaumallee	Wohnbereich 2	34771
Oberer Kirschbäumle buck	Wohnbereich 2	34783
Oberer Brühl	Wohnbereich 2	34777
Östliche Allee	Wohnbereich 2	34035
Paula-Hollenweger-Straße	Wohnbereich 2	34796
Posthalterweg	Wohnbereich 1	34798
Rene-Schickele-Straße	Wohnbereich 2	34814
Renkenrungsstraße	Wohnbereich 1	34819
Rosenweg	Wohnbereich 1	34837
Salomon-Seligmann-Weg	Wohnbereich 2	34073
Schillerplatz	Wohnbereich 1	34861
Schillerstraße	Wohnbereich 2	34867
Schillerstraße	Wohnbereich 2	34867
Schliengener Straße	Wohnbereich 1	34870
Schlösslehole	Wohnbereich 1	34885
Schlossmattweg	Wohnbereich 1	34879
Schopenhauerstraße	Wohnbereich 1	34891
Schwarzwaldstraße	Wohnbereich 2	34909
Schwarzwaldstraße	Wohnbereich 2	34909
Senfbodenweg	Wohnbereich 2	34921
Siebeneichenstraße	Wohnbereich 2	34925
Sirnitz	Post Badenweiler	34927
Staltengasse	Wohnbereich 2	34933
Steinbuck	Wohnbereich 1	34939
Sterchelestraße	Wohnbereich 1	34945
Sulzburger Straße	Wohnbereich 2	34951
Unterer Kirschbäumle buck	Wohnbereich 2	34975
Unter den Matten	Wohnbereich 1	34963
Unterer Brühl	Wohnbereich 2	34969

Vogesenstraße	Wohnbereich 1	34981
Vögisheimer Weg	Wohnbereich 2	34979
Wehrgasse	Wohnbereich 1	34999
Weiler Straße	Wohnbereich 1	34034
Werderstraße	Wohnbereich 2	35017
Werderstraße	Wohnbereich 1	35017
Wilhelmstraße	Wohnbereich 2	35023
Ziegleweg	Wohnbereich 2	35047
Zielbergstraße	Wohnbereich 1	35053
Zunzinger Straße	Wohnbereich 2	35083
Anmerkung: Nicht aufgeführte Straßen sehen keine Bewohnung vor (z.B. im Industriegebiet).		

Tabelle 7 (Anlage 1.2): Einteilung/Abgrenzung der Wohnbereiche Kernstadt Müllheim [Sortierung nach Wohnbereichen alphabetisch, Stand: 6.12.2019]

Straßenname	Name Wohnbereich	Straßennummer
Sirnitz	Post Badenweiler	34927
Alte Poststraße	Wohnbereich 1	34057
Am Lindle	Wohnbereich 1	34087
Am Löfflerbrunnen	Wohnbereich 1	34078
Am Schafstein	Wohnbereich 1	34108
Am Torhaus	Wohnbereich 1	34118
Am Zielberg	Wohnbereich 1	34123
Aumastr.	Wohnbereich 1	34080
Bahnhofstraße	Wohnbereich 1	34153
Belchenstraße	Wohnbereich 1	34171
Bismarckstraße	Wohnbereich 1	34183
Blauenweg	Wohnbereich 1	34201
Bundesstraße	Wohnbereich 1	34243
Dragonerweg	Wohnbereich 1	34285
Eisenbahnstraße	Wohnbereich 1	34291
Frankenstraße	Wohnbereich 1	34327
Friedhofstraße	Wohnbereich 1	34333
Gartenstraße	Wohnbereich 1	34351
Güterweg	Wohnbereich 1	34387
Hachbergstraße	Wohnbereich 1	34393
Hacher Straße	Wohnbereich 1	34394
Haltinger Straße	Wohnbereich 1	34086
Hügelheimer Straße	Wohnbereich 1	34465
Kanalgasse	Wohnbereich 1	34543
Kantstraße	Wohnbereich 1	34549
Käppelematten	Wohnbereich 1	34555
Kleinfeldede	Wohnbereich 1	34585
Klosterrunsstraße	Wohnbereich 1	34591
Leibnizstraße	Wohnbereich 1	34615
Löfflergasse	Wohnbereich 1	34657

Lörracher Straße	Wohnbereich 1	34082
Margarethenstraße	Wohnbereich 1	34663
Marksteinweg	Wohnbereich 1	34664
Mauchener Straße	Wohnbereich 1	34694
Mühlenstraße	Wohnbereich 1	34729
Neoperl Straße	Wohnbereich 1	34091
Neuenburger Straße	Wohnbereich 1	34735
Posthalterweg	Wohnbereich 1	34798
Renkenrungsstraße	Wohnbereich 1	34819
Rosenweg	Wohnbereich 1	34837
Schillerplatz	Wohnbereich 1	34861
Schliengener Straße	Wohnbereich 1	34870
Schlösslehole	Wohnbereich 1	34885
Schlossmattweg	Wohnbereich 1	34879
Schopenhauerstraße	Wohnbereich 1	34891
Steinbuck	Wohnbereich 1	34939
Sterchelestraße	Wohnbereich 1	34945
Unter den Matten	Wohnbereich 1	34963
Vogesenstraße	Wohnbereich 1	34981
Wehrgasse	Wohnbereich 1	34999
Weiler Straße	Wohnbereich 1	34034
Werderstraße	Wohnbereich 1	35017
Zielbergstraße	Wohnbereich 1	35053
Alemanenstraße	Wohnbereich 2	34039
Am Bürgerhaus	Wohnbereich 2	34070
Am Eichwald	Wohnbereich 2	34074
Am Erlenbuck	Wohnbereich 2	34071
Am Humberg	Wohnbereich 2	34076
Am Lerchenbuck	Wohnbereich 2	34068
Am Pfannenstiel	Wohnbereich 2	34090
Am Zirkusplatz	Wohnbereich 2	34065
Auf der Breite	Wohnbereich 2	34135
Auf der Röte	Wohnbereich 2	34138
Auggener Weg	Wohnbereich 2	34129
Bachgasse	Wohnbereich 2	34141
Badstraße	Wohnbereich 2	34147
Bärenfelsstraße	Wohnbereich 2	34159
Bismarckstraße	Wohnbereich 2	34183
Blankenhornstraße	Wohnbereich 2	34195
Breslauer Straße	Wohnbereich 2	34207
Britzinger Weg	Wohnbereich 2	34213
Brunnmattstraße	Wohnbereich 2	34237
Buchenweg	Wohnbereich 2	34088
Bugginger Weg	Wohnbereich 2	34241
Burgunderstraße	Wohnbereich 2	34255
Eisengasse	Wohnbereich 2	34297

Emil-Bizer-Straße	Wohnbereich 2	34298
Enzbergstraße	Wohnbereich 2	34309
Erngupfe	Wohnbereich 2	34315
Erzweg	Wohnbereich 2	34321
Feldberger Weg	Wohnbereich 2	34322
Frankenstraße	Wohnbereich 2	34327
Friedrichstraße	Wohnbereich 2	34339
Fritz-Fischer-Straße	Wohnbereich 2	34340
Fritz-Wolfsberger-Straße	Wohnbereich 2	34345
Gällegässle	Wohnbereich 2	34357
Gerbergasse	Wohnbereich 2	34375
Goethestraße	Wohnbereich 2	34381
Habspergstraße	Wohnbereich 2	34399
Hafnergasse	Wohnbereich 2	34405
Hauptstraße	Wohnbereich 2	34417
Hauptstraße	Wohnbereich 2	34417
Hebelstraße	Wohnbereich 2	34423
Hermann-Burte-Straße	Wohnbereich 2	34429
Himmelreichstraße	Wohnbereich 2	34435
Im Enzengarten	Wohnbereich 2	34471
Im Kalchen	Wohnbereich 2	34484
Im Nussbaumboden	Wohnbereich 2	34489
Im Waisenhof	Wohnbereich 2	34495
Im Weingarten	Wohnbereich 2	34507
In den Weihern	Wohnbereich 2	34529
Julius-Kibiger-Straße	Wohnbereich 2	34538
Kinzigstraße	Wohnbereich 2	34567
Kirchgasse	Wohnbereich 2	34573
Kirschbäumleboden	Wohnbereich 2	34579
Kochmatt	Wohnbereich 2	34595
Köhlgartenring	Wohnbereich 2	34067
Königsberger Straße	Wohnbereich 2	34597
Krafftgasse	Wohnbereich 2	34603
Laufener Weg	Wohnbereich 2	34611
Lessingstraße	Wohnbereich 2	34621
Lina-Kromer-Straße	Wohnbereich 2	34633
Mittlerer Kirschbäumleluck	Wohnbereich 2	34705
Marktplatz	Wohnbereich 2	34675
Marktstraße	Wohnbereich 2	34681
Messergasse	Wohnbereich 2	34699
Moltkeplatz	Wohnbereich 2	34711
Moltkestraße	Wohnbereich 2	34717
Mühlenstraße	Wohnbereich 2	34729
Neue Parkstraße	Wohnbereich 2	34747
Nussbaumallee	Wohnbereich 2	34771
Oberer Kirschbäumleluck	Wohnbereich 2	34783

Oberer Brühl	Wohnbereich 2	34777
Östliche Allee	Wohnbereich 2	34035
Paula-Hollenweger-Straße	Wohnbereich 2	34796
Rene-Schickele-Straße	Wohnbereich 2	34814
Salomon-Seligmann-Weg	Wohnbereich 2	34073
Schillerstraße	Wohnbereich 2	34867
Schillerstraße	Wohnbereich 2	34867
Schwarzwaldstraße	Wohnbereich 2	34909
Schwarzwaldstraße	Wohnbereich 2	34909
Senfbodenweg	Wohnbereich 2	34921
Siebeneichenstraße	Wohnbereich 2	34925
Staltengasse	Wohnbereich 2	34933
Sulzbürger Straße	Wohnbereich 2	34951
Unterer Kirschbäumle buck	Wohnbereich 2	34975
Unterer Brühl	Wohnbereich 2	34969
Vögisheimer Weg	Wohnbereich 2	34979
Werderstraße	Wohnbereich 2	35017
Wilhelmstraße	Wohnbereich 2	35023
Ziegleweg	Wohnbereich 2	35047
Zunzinger Straße	Wohnbereich 2	35083
Anmerkung: Nicht aufgeführte Straßen sehen keine Bewohnung vor (z.B. im Industriegebiet).		