

Qualifizierter Mietspiegel
Ulm/Neu-Ulm
2015

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
1. Angaben zur Mietspiegelerstellung	3
2. Zweck des Mietspiegels	3
3. Anwendungsbereich	4
4. Mietbegriff	4
5. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	5
Schritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter	5
Schritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete	7
Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	8
6. Berechnungshilfen und Beratungstellen	9
Beispiel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	9
Auskunft und Beratung	10

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

wir freuen uns Ihnen den ersten qualifizierten Mietspiegel für die Städte Ulm und Neu-Ulm vorstellen zu können.

Der Mietspiegel Ulm und Neu-Ulm 2015 wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter, Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e.V., dem Haus- und Grundeigentümer-Verein e.V. Ulm, dem Haus- und Grundbesitzerverband Neu-Ulm und Umgebung e.V. als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Nicht immer sind sich Mieter und Vermieter einig, was eine Wohnung kosten darf. Mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels tragen die Städte Ulm und Neu-Ulm dazu bei, den Wohnungsmarkt transparent zu machen und zur Sicherheit des Rechtsfriedens beizutragen. Der Mietspiegel gibt Mietern und Vermietern eine verlässliche Auskunft über die örtlichen Mieten und ist eine gute Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnung.

Unser besonderer Dank gilt den Bürgerinnen und Bürgern, die freiwillig Angaben zu Ihren Wohnungen gemacht haben und so die maßgeblichen Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels geschaffen haben.

Wir hoffen, dass der qualifizierte Mietspiegel 2015 Ihnen bei der positiven Gestaltung Ihrer Mietverhältnisse behilflich ist.

Ivo Gönner

Gerold Noerenberg

1. Angaben zur Mietspiegelerstellung

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Städte Ulm und Neu-Ulm auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe bei nicht preisgebundenen Wohnungen in den Stadtgebieten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die im Zeitraum von Januar bis März 2015 bei 2.278 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch persönliche Befragung erhoben wurden. Die Mieterhaushalte wurden per Zufallsverfahren ausgewählt und mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens befragt.

Die Datenerhebung, die Auswertung der gewonnenen Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing. Der Mietspiegel wurde unter Anwendung der Regressionsanalyse erstellt. Die Mietspiegelerstellung ist in einem eigenen Arbeitsbericht dokumentiert. An der Erarbeitung des Mietspiegels hat ein beratender Arbeitskreis mitgewirkt.

Vertreten waren darin

- der Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e.V.
- der Haus- und Grundeigentümer-Verein Ulm e.V.
- der Haus- und Grundbesitzerverband Neu-Ulm und Umgebung e.V.
- die Wohnungsunternehmen
- die Amtsgerichte Ulm und Neu-Ulm
- die Städte Ulm und Neu-Ulm

Der Mietspiegel wurde nach § 558d BGB von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Er tritt an die Stelle des Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm 2012 und gilt ab dem 12.11.2015 für 2 Jahre.

2. Zweck des Mietspiegels

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die in Ulm und Neu-Ulm gezahlten Nettomieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Die ausgewiesenen ortsüblichen Mietpreise setzen sich - entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Ein Mietspiegel liefert gezielte Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungskategorien. Er dient der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass der Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle 4 Jahre neu erstellt wird.

3. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum in den Stadtgebieten Ulm und Neu-Ulm. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preisgebundene Wohnungen, die gesetzlich an Höchstbeträge gebunden sind (z.B. öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum wie Sozialwohnungen);
- Wohnraum, der ganz oder teilweise gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum, der Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft ist (z.B. Studenten-, Alten-, Aussiedler-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtung, Pflege-, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe, „Betreutes Wohnen“);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel nicht unmittelbar anwendbar für nachfolgenden Wohnraum, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- mietfrei oder verbilligt überlassenen Wohnraum,
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch – maximal 3 Monate - vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen, Untermiete);
- überwiegend möbliert vermietete Wohnungen (Einbauküchen und Einbauschränken zählen nicht als Möblierung).

Der Mietspiegel gilt auch für Gebäude mit nur einer Wohneinheit (z.B. Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser).

4. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung wie

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- die laufenden Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung,
- des Aufzugs,

- des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege,
- der Hausbeleuchtung,
- der Straßenreinigung
- der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- der laufenden Kosten für Kabelfernsehen,
- für den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage,
- sonstige laufende Betriebskosten.

Mietbeträge für eine Garage/einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten.

Im Rahmen der Datenerhebung wurde nicht abgefragt, ob Regelungen zu Schönheitsreparaturen bestehen.

5. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in diesem Mietspiegel erfolgt in drei Arbeitsschritten:

- Im Schritt 1 wird die Basis-Nettomiete in Euro/m² und pro Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung ermittelt (Tabelle 1).
- Im Schritt 2 werden die prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung gesammelt (Tabellen 2).
- Im Schritt 3 werden die Ergebnisse der Arbeitsschritte 1 bis 2 zusammengefasst und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet (Tabelle 3).

Schritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter

Tabelle 1 gibt die durchschnittliche Vergleichsmiete - in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr (= Basis-Nettomiete) - in Euro pro m² und Monat wieder. Tabelle 1 ist nach den Merkmalen Wohnungsgröße ¹⁾ und Baualter ²⁾ gegliedert. Alle anderen Merkmale einer Wohnung - wie Art, Ausstattung oder Lage - werden erst später über Zu- und Abschläge in der Tabelle 2 berücksichtigt.

Über die Basis-Nettomiete von Wohnungen unter 20 m² und über 160 m² kann mangels ausreichend vorhandener Vergleichswerte keine Aussage getroffen werden.

1) Bei der Berechnung der Wohnfläche gelten folgende Grundsätze: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche.

2) Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist diejenige Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). Modernisierungsmaßnahmen, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt, da sie über Zuschläge in Tabelle 2 erfasst werden.

Tabelle 1: Durchschnittliche Nettomiete in Euro/m² nach Wohnungsgröße und Baualter (Basismiete)

Baujahr	Wohnungsgröße m ²	Mittelwert Euro	Wohnungsgröße m ²	Mittelwert Euro
bis 1918	bis 30	10,13	bis 90	6,95
	bis 45	8,07	bis 105	6,95
	bis 60	7,22	bis 120	6,89
	bis 75	6,97	über 120	6,81
1919 - 1955	bis 30	9,34	bis 90	6,41
	bis 45	7,44	bis 105	6,40
	bis 60	6,65	bis 120	6,35
	bis 75	6,42	über 120	6,27
1956 - 1964	bis 30	9,45	bis 90	6,49
	bis 45	7,53	bis 105	6,49
	bis 60	6,73	bis 120	6,43
	bis 75	6,50	über 120	6,35
1965 - 1972	bis 30	9,65	bis 90	6,62
	bis 45	7,69	bis 105	6,62
	bis 60	6,87	bis 120	6,56
	bis 75	6,64	über 120	6,49
1973 - 1983	bis 30	9,97	bis 90	6,84
	bis 45	7,94	bis 105	6,84
	bis 60	7,10	bis 120	6,78
	bis 75	6,86	über 120	6,70
1984 - 1994	bis 30	10,46	bis 90	7,18
	bis 45	8,34	bis 105	7,18
	bis 60	7,45	bis 120	7,11
	bis 75	7,20	über 120	7,03
1995 - 2002	bis 30	11,00	bis 90	7,55
	bis 45	8,76	bis 105	7,55
	bis 60	7,84	bis 120	7,48
	bis 75	7,57	über 120	7,39
2003 - 2009	bis 30	11,50	bis 90	7,89
	bis 45	9,16	bis 105	7,89
	bis 60	8,19	bis 120	7,82
	bis 75	7,91	über 120	7,73
2010 - 2015	bis 30	12,34	bis 90	8,47
	bis 45	9,83	bis 105	8,46
	bis 60	8,79	bis 120	8,38
	bis 75	8,48	über 120	8,29

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Ulm und Neu-Ulm zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 7,23 Euro/m².

Schritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete

Die Wohnwertkriterien „Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung“ werden durch Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete in der nachfolgenden Tabelle 2 berücksichtigt. In der Tabelle können Sie ablesen, welche Besonderheiten zu prozentualen Zu- oder Abschläge führen. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Merkmale bei der Bewertung unberücksichtigt. Beachten Sie auch die Erläuterungen am Ende der Tabelle 2!

Tabelle 2: Zu-/Abschlagssystem zur Bewertung der Wohnqualität

Zuschlagsmerkmale	Prozentualer Zu-/Abschlag
Parkett-, Keramik- oder Steinboden im überwiegenden Teil der Wohnung (mindestens 50 %) vorhanden	+ 7 %
barrierefreie Wohnung ¹⁾	+ 8 %
Terrasse/Dachterrasse	+ 5 %
Mehrfamilienhaus mit weniger als 4 Wohnungen	+ 4 %
Aufzug in einem Gebäude mit weniger als 5 Stockwerke	+ 2 %
zweites abgeschlossenes Badezimmer bzw. Gästetoilette	+ 2 %
pro durchgeführter Modernisierungsmaßnahme in Gebäuden mit Baujahr vor 1980 ²⁾	je + 1 %
Wohnlage mit Lagevorteilen ³⁾	+ 4 %
Abschlagsmerkmale	
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung, keine zentrale Warmwasserversorgung oder Zentralheizung/Etagenheizung vorhanden ⁴⁾	- 4 %
keine Modernisierungsmaßnahme in Gebäuden mit Baujahr vor 1970 durchgeführt	- 3 %
Wohnung liegt im Erdgeschoss/Hochparterre	- 6 %
Wohnlage mit Lagenachteilen ⁵⁾	- 4 %

1) Voraussetzung ist das Vorhandensein mindestens folgender Merkmale: Wohnung ist schwellenfrei, Wohnungseingang stufenlos erreichbar, bodengleiche Dusche, alle Wohnungstüren mind. 80 cm breit.

2) Als Modernisierungen, die nach 1995 durchgeführt worden sein müssen, gelten folgende 6 Maßnahmen: Sanitärinstallation modernisiert (mind. Fliesen, Wanne/Duschtasse, Waschbecken); Elektroinstallation zeitgemäß erneuert; Heizungsinstallation erneuert (Wärmeerzeuger); Fenster erneuert mit Isolierglas, Dach/oberste Decke gedämmt; Außenwand gedämmt.

3) Es müssen alle nachfolgenden Lagevorteile erfüllt sein: die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Anliegerstraße, Tempo-30-Straße oder Garten/Grünanlage/Park/begrüntem Innenhof (= niedriges oder kein Verkehrsaufkommen); nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs fußläufig weniger als 300 m/5 Gehminuten entfernt; nächste zentrale Einrichtung (z.B. Kindertagesstätte, Schule oder Stadtteilzentrum) fußläufig weniger als 300 m/5 Gehminuten entfernt; nächste Einkaufsmöglichkeit (insbesondere für den täglichen Bedarf wie Nahrungsmittel) fußläufig weniger als 300 m/5 Gehminuten entfernt.

4) gilt nur für Wohnungen mit Baujahr vor 1973.

5) Es müssen mindestens 2 der nachfolgenden 4 Lagenachteile erfüllt sein: schlechte Lichtverhältnisse (tagsüber ist überwiegend elektrisches Licht erforderlich); nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs fußläufig mind. 300 m/5 Gehminuten entfernt; nächste zentrale Einrichtung (z.B. Kindertagesstätte, Schule oder Stadtteilzentrum) fußläufig über 1.000 m entfernt; nächste Einkaufsmöglichkeit (insbesondere für den täglichen Bedarf wie Nahrungsmittel) fußläufig über 1.000 m entfernt.

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 wird in Tabelle 3 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermittelt:

Tabelle 3: Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

1. Basismiete aus Tabelle 1:

Quadratmeter:	Basismiete in Euro/m²:Euro.....
Baujahr:	

2. Summe der prozentuale Zuschläge/Abschläge zur Bewertung der Wohnqualität aus Tabelle 2:

+ / - Prozent

3. Berechnung des Zuschlags bzw. Abschlags in Euro/m²

Basismiete in Euro/m ²	x Prozent / 100 =	Euro/m ²
..... Euro.....	x / 100 =Euro

4. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

je m ² :	Nettokaltmiete in Euro/m ² Euro
	Zu-/Abschlag in Euro/m ²	+ / - Euro
	Gesamtbetrag Euro/m² (Mittelwert)	= Euro

Bei dem über die Tabellen 1 und 2 errechneten Mietpreis handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Miete einer Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannweite liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne liegt in Ulm und Neu-Ulm bei +/- 22 % um die durchschnittlich ortsübliche Vergleichsmiete. Die 2/3-Spanne zeigt, dass auch Wohnungen vergleichbarer Kategorie Preisunterschiede aufweisen. Grundsätzlich ist es sinnvoll, sich bei der Festlegung der Miete an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung am ehesten getroffen wird.

Wohnwerterhöhende oder -mindernde Sondermerkmale, die nicht durch das Zu-/Abschlags-system abgedeckt sind, sowie eine vom Standard abweichende Merkmalsqualität bei den Zu-/Abschlagsmerkmalen können im Bereich der Spannweite angemessen berücksichtigt werden.

Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale:

- eine vom Vermieter ohne Zuschlag gestellte Einbauküche
- ein Passivhaus

Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale:

- eingemeindete und ländlich strukturierte Ortsteile
- besonders auffällige und nicht im Mietspiegel erwähnte Wohnwertmerkmale wie einfache technische Ausstattung (z.B. keine Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden)

6. Berechnungshilfen und Beratungsstellen

Beispiel für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

1. Basismiete aus Tabelle 1:

Quadratmeter: 80.....	Basismiete in Euro/m²: 7,18.Euro.....
Baujahr: 1990.....	

2. Summe der prozentuale Zuschläge/Abschläge zur Bewertung der Wohnqualität aus Tabelle 2:

+ / - + 13... Prozent

3. Berechnung des Zuschlags bzw. Abschlags in Euro/m²

Basismiete in Euro/m ²	x Prozent / 100 =	Euro/m ²
7,18 Euro.....	x 13..... / 100 =0,93 Euro

4 durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²:

Nettokaltmiete in Euro/m ²	7,18 Euro
Zu-/Abschlag in Euro/m ²	+ / -0,93 Euro
Gesamtbetrag Euro/m² (Mittelwert)	=8,11 Euro

Auskunft und Beratung

Information und Beratung für Mitglieder:

Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e.V. im Deutschen Mieterbund
Fischergasse 16, 89073 Ulm
Tel.: 0731/62762
Fax: 0731/610116
E-Mail: info@mieterverein-ulm.de
www.mieterverein-ulm.de

Haus- u. Grundeigentümerversammlung Ulm e.V.
Neutorstr. 12, 89073 Ulm
Tel.: 0731/66490
Fax: 0731/66432
E-Mail: haus-und-grund-ulm@t-online.de
www.hausundgrundulm.de

Haus- u. Grundbesitzerverband Neu-Ulm e.V.
Marienstr. 2, 89231 Neu-Ulm
Tel.: 0731/723699
Fax: 0731/724626

Informationen zur Anwendung des Mietspiegels:

Stadtverwaltung Ulm - Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2, 89073 Ulm
Tel.: 0731/161-6074
Fax: 0731/161-1630
E-Mail: info-mietspiegel@ulm.de
www.ulm.de

Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann von der Stadtverwaltung Ulm nicht übernommen werden.

Auf den Internetseiten der Städte Ulm und Neu-Ulm finden Sie einen Online-Mietspiegel mit Rechner.