

**Qualifizierter Mietspiegel
Ulm/Neu-Ulm
2017**

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
1. Angaben zur Mietspiegelfortschreibung	3
2. Zweck des Mietspiegels	3
3. Anwendungsbereich	4
4. Mietbegriff	5
5. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	5
Schritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter	6
Schritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete	8
Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	9
6. Berechnungshilfen und Beratungsstellen	10
Beispiel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
Auskunft und Beratung	11

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der örtliche Wohnungsmarkt erlebt seit vielen Jahren eine steigende Nachfrage, was nicht zuletzt an der zunehmenden Attraktivität unserer Region liegt. Umso wichtiger war die Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels der Städte Ulm und Neu-Ulm vor zwei Jahren. Die große Anzahl an Nachfragen aller Beteiligten hat verdeutlicht, dass eine fundierte und verlässliche Übersicht der ortsüblichen Mieten unerlässlich ist. Und somit freuen wir uns, Ihnen die Fortschreibung unseres qualifizierten Mietspiegels 2017 präsentieren zu können.

In den letzten zwei Jahren konnten viele Anregungen und Erfahrungen gesammelt werden. Diese haben wir in die Neuauflage mit einfließen lassen und das EMA-Institut für empirische Marktanalysen mit der Fortschreibung der Daten beauftragt. Die Aktualisierung wurde, wie auch bei der ersten Auflage, durch die Interessensvertretungen anerkannt. Allen Beteiligten gilt unser Dank.

Wir sind überzeugt, dass der Mietspiegel hilft, Konflikte zwischen den Mietparteien zu versachlichen oder gar zu vermeiden. Wie gewohnt, können Sie den qualifizierten Mietspiegel 2017 inklusive des Onlinerechners daher wieder kostenlos auf der jeweiligen Homepage der Stadt Ulm bzw. Neu-Ulm erhalten.

Wir wünschen Ihnen ein gutes Miteinander bei der Umsetzung der Gestaltung Ihrer Mietverhältnisse und hoffen mit der aktuellen Ausgabe unseres qualifizierten Mietspiegels 2017 einen wesentlichen Beitrag hierzu leisten zu können.

Gunter Czisch
Oberbürgermeister Ulm

Gerold Noerenberg
Oberbürgermeister Neu-Ulm

1. Angaben zur Mietspiegelfortschreibung

Der erste qualifizierte Mietspiegel wurde im Jahr 2015 im Auftrag der Städte Ulm und Neu-Ulm auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Der vorliegende Mietspiegel wurde gemäß § 558d BGB per Preisindex (2,723 %) an die Marktentwicklung angepasst.

Die Mietspiegelerstellung und -fortschreibung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen.

Beratend beteiligt war ein Arbeitskreis Mietspiegel, dem folgende Vertretungen angehören:

- 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 2015 und gilt ab dem 12.11.2017 für 2 Jahre.

2. Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, welche aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB). Durch die Abbildung des Mietniveaus für verschiedene Wohnraumklassen wird die eigenverantwortliche Festsetzung von Mieten für die Mietvertragsparteien erleichtert. Der Mietspiegel hilft, Auseinandersetzungen über Miethöhen zu versachlichen, Gerichtsverfahren zu vermeiden und dient auch der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der Mietspiegel kann auch zur Begründung einer Mietpreiserhöhung herangezogen werden. Die Einwilligung in eine Mietpreiserhöhung kann der Vermieter vom Mieter verlangen, wenn:

- die bisherige Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB (Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahme und Betriebskostenerhöhung) abgesehen, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 15 Prozent (Kapfungsgrenze) erhöht, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB abgesehen

Der vorliegende Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels nach dem Mietrechtsreformgesetz. Begründet ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit diesem Mietspiegel, so hat er trotzdem die Vergleichsmiete aus dem qualifizierten Mietspiegel mitzuteilen, sofern dieser Angaben für seine Wohnung enthält (§ 558a Abs. 3 BGB).

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 Einbauschränke 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. Die Nettomiete ist definiert als der Preis rein für die Überlassung der Wohnung abzüglich sämtlicher 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 und gesondert zu berücksichtigen.

Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die gegebenenfalls enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen.

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, Dachgärten und Terrassen, wenn Sie ausschließlich zur Wohnung gehören, werden gemäß § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung 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	10,41	bis 90	7,14
	bis 45	8,29	bis 105	7,14
	bis 60	7,42	bis 120	7,08
	bis 75	7,16	über 120	7,00
1919 - 1955	bis 30	9,59	bis 90	6,58
	bis 45	7,64	bis 105	6,57
	bis 60	6,83	bis 120	6,52
	bis 75	6,59	über 120	6,44
1956 - 1964	bis 30	9,71	bis 90	6,67
	bis 45	7,74	bis 105	6,67
	bis 60	6,91	bis 120	6,61
	bis 75	6,68	über 120	6,52
1965 - 1972	bis 30	9,91	bis 90	6,80
	bis 45	7,90	bis 105	6,80
	bis 60	7,06	bis 120	6,74
	bis 75	6,82	über 120	6,67
1973 - 1983	bis 30	10,24	bis 90	7,03
	bis 45	8,16	bis 105	7,03
	bis 60	7,29	bis 120	6,96
	bis 75	7,05	über 120	6,88
1984 - 1994	bis 30	10,74	bis 90	7,38
	bis 45	8,57	bis 105	7,38
	bis 60	7,65	bis 120	7,30
	bis 75	7,40	über 120	7,22
1995 - 2002	bis 30	11,30	bis 90	7,76
	bis 45	9,00	bis 105	7,76
	bis 60	8,05	bis 120	7,68
	bis 75	7,78	über 120	7,59
2003 - 2009	bis 30	11,81	bis 90	8,10
	bis 45	9,41	bis 105	8,10
	bis 60	8,41	bis 120	8,03
	bis 75	8,13	über 120	7,94
2010 - 2015	bis 30	12,68	bis 90	8,70
	bis 45	10,10	bis 105	8,69
	bis 60	9,03	bis 120	8,61
	bis 75	8,71	über 120	8,52

Die durchschnittliche Nettomiete, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Ulm und Neu-Ulm zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 7,43 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 %
Gebäude 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/Wohnungen mit Baujahr vor 1970 durchgeführt	- 3 %
Wohnung liegt im Erdgeschoss/Hochparterre/Souterrain	- 6 %
Wohnlage mit Lagenachteilen ⁵⁾	- 4 %

1) Es gilt die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 (Wohnungen).

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
- hohe Räume

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: 7,38.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
7,38 Euro.....	x 13..... / 100 =0,96 Euro

4 durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²:

Nettokaltmiete in Euro/m ²	7,38 Euro
Zu-/Abschlag in Euro/m ²	+ / -0,96 Euro
Gesamtbetrag Euro/m² (Mittelwert)	=8,34 Euro

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. Grundeigentümergeverein 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.
Schützenstr. 3, 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.