

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
info@mieterverein-ulm.de
www.mieterverein-ulm.de

Haus- und Grundeigentümer-Verein e. V. Ulm
Neutorstraße 12, 89073 Ulm
Tel.: 0731 66490, Fax: 0731 66432
info@hausundgrundulm.de
www.hausundgrundulm.de

Haus- und Grundbesitzerverband Neu-Ulm
und Umgebung e. V.
Schützenstraße 3, 89231 Neu-Ulm
Tel.: 0731 723699, Fax: 0731 724626
info@hausundgrund-nu.de

Informationen zur Anwendung des Mietspiegels:

Stadt Ulm – Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2, 89073 Ulm
Tel.: 0731 161-6098
Fax: 0731 161-1689
info-mietspiegel@ulm.de
www.ulm.de

Stadt Neu-Ulm – Stabstelle Justitiariat und
Bauordnung
Augsburger Straße 15, 89231 Neu-Ulm
Tel.: 0731 7050-1213
Fax: 0731 7050-1299
info-mietspiegel@neu-ulm.de
www.neu-ulm.de

Eine für den Einzelfall erforderliche Rechts-
beratung kann von den Stadtverwaltungen Ulm
und Neu-Ulm nicht übernommen werden.

ONLINE-MIETSPIEGELRECHNER

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

Titelbild:
Treppenhaus des Wohngebäudes Vorwerkstraße, Neu-Ulm
(NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH)
Foto: Erich Spahn, Regensburg

MIET SPIEGEL 2021

ulm
Neu|Ulm

ulm
Neu|Ulm

LIEBE BÜRGERINNEN UND BÜRGER,

Ulm und Neu-Ulm sind seit Jahren gefragte Wohnstandorte. Ob dies aus privaten Gründen geschieht oder mit den Arbeitsmarktbedingungen zusammenhängt: Die Nachfrage nach Wohnungen in der Doppelstadt ist groß und der Wohnungsmarkt in Bewegung.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist es unerlässlich, eine zuverlässige Orientierungshilfe über die ortsübliche Miete zu erhalten. Sowohl Mieter als auch Vermieter können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des Mietspiegels zurückgreifen.

Mit dieser Herausgabe liegt Ihnen wieder ein qualifizierter Mietspiegel 2021 für die Städte Ulm und Neu-Ulm vor. Um den Mietspiegel aktuell zu halten, erfolgte im Auftrag der beiden Städte die Fortschreibung 2021. Die im Mietspiegel 2019 ausgewiesenen Werte wurden für die Fortschreibung 2021 auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamts ermittelten Verbraucherpreisindex weiterentwickelt. Der Mietspiegel ist in einem vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Rahmen qualifiziert erstellt worden. Mit der Fortschreibung war das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH beauftragt. Die Aktualisierung wurde, wie auch die bisherigen Mietspiegel durch die Interessenvertretungen (Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e.V., Haus- und Grundeigentümer-Verein e.V. Ulm, Haus- und Grundbesitzerverband Neu-Ulm und Umgebung e.V.) anerkannt. Wir bedanken uns bei allen Beteiligten, die mitgewirkt haben.

Mit der Ausgabe 2021 soll all denen ein Höchstmaß an Transparenz und Rechtssicherheit geboten werden, die eine Wohnung suchen oder vermieten. Die Fortschreibung tritt an die Stelle des Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm 2019 und gilt ab dem 12.11.2021 für zwei Jahre.

Auf den jeweiligen Internetseiten der Städte Ulm und Neu-Ulm können Sie den Mietspiegel 2021 als PDF-Dokument kostenlos herunterladen. Parallel ermöglicht ein Online-Rechner die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Höhe gibt Auskunft, ob eine Mieterhöhung angemessen und berechtigt sind.



Gunter Czisch
Oberbürgermeister Ulm



Katrin Albsteiger
Oberbürgermeisterin Neu-Ulm

▶ 01

ANGABEN ZUR MIETSPIEGEL- ERSTELLUNG

Seite 4

▶ 02

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS

Seite 5

▶ 03

ANWENDUNGS- BEREICH DES MIETSPIEGELS

Seite 6

▶ 04

MIETBEGRIFF

Seite 7

▶ 05

MIETERHÖHUNG NACH DEM MIET- RECHT

Seite 8

▶ 06

MIETPREISÜBER- HÖHUNG/ MIETWUCHER

Seite 10

▶ 07

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Seite 10

SCHRITT 1:

Basis-Nettomiete je nach
Wohnfläche und Baujahr

Seite 11

SCHRITT 2:

Zu-/Abschläge zur Basis-
Nettomiete

Seite 12

SCHRITT 3:

Ermittlung der ortsüblichen
Vergleichsmiete

Seite 13

Beispiel für die Berechnung der
ortsüblichen Vergleichsmiete

Seite 14

▶ 08

SPANNBREITE/ PREISSPANNE

Seite 15



Nüblingweg, Ulm
(Ulmer Heimstätte eG)

► 01

ANGABEN ZUR MIETSPIEGELFORTSCHREIBUNG

Der qualifizierte Mietspiegel wurde im Jahr 2019 im Auftrag der Städte Ulm und Neu-Ulm auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Die vorliegende Fortschreibung des Mietspiegels wurde gemäß den Bestimmungen des § 558d Abs. 2 BGB unter Zugrundelegung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (2,9 %) für Deutschland an die Marktentwicklung angepasst.

Die Mietspiegelerstellung und -fortschreibung erfolgte durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH.

Die Fortschreibung des Mietspiegels wurde durch folgende Interessenvertreter anerkannt:

- Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e.V.
- Haus- und Grundeigentümer-Verein e.V. Ulm
- Haus- und Grundbesitzerverband Neu-Ulm und Umgebung e.V

Der Mietspiegel 2021 wurde nach § 558d BGB von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Der Mietspiegel 2021 tritt an die Stelle des Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm 2019 und gilt ab dem 12.11.2021 für 2 Jahre.

► 02

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS

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

Ein Mietspiegel liefert gezielte Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete 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 nach § 558d BGB voraus, dass der Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der nach Landesrecht zuständigen Behörde 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.

▶ 03

ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS

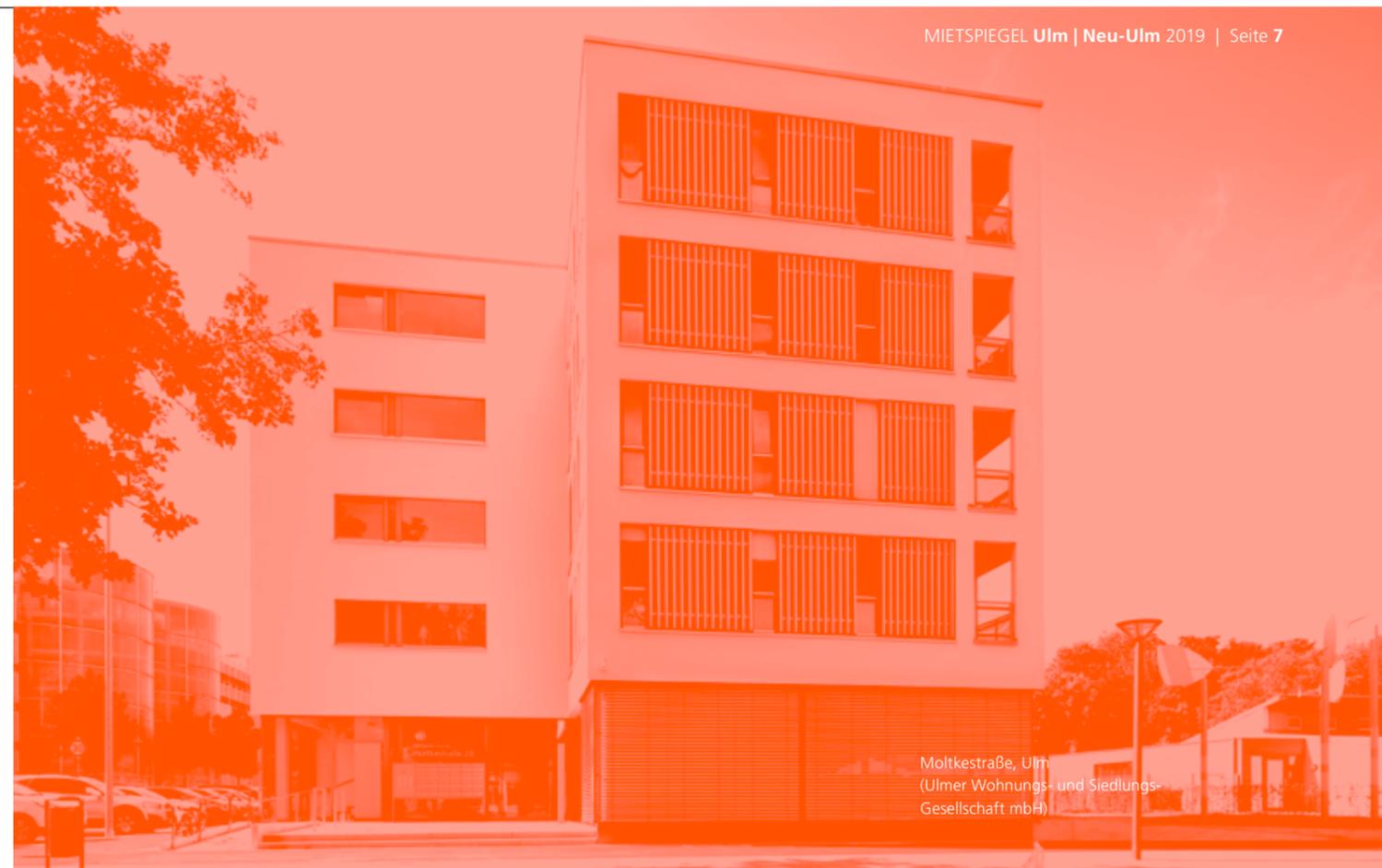
Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum in den Stadtgebieten Ulm und Neu-Ulm. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- 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 Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch – maximal ein Jahr – vermietet ist (z. B. Ferienwohnungen, Untermiete);
- (teil-)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).



Moltkestraße, Ulm
(Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH)

▶ 04

MIETBEGRIFF

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete 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 Schornsteinreinigung,
- 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. Im Rahmen der Datenerhebung zum Mietspiegel 2019 wurde nicht abgefragt, ob Regelungen zu Schönheitsreparaturen bestehen. 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.



Silcherstraße Innenhof, Neu-Ulm
(Baugenossenschaft Neu-Ulm eG)

► 05

MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht hat (Mieterhöhungen infolge von Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt). Die Kappungsgrenze für die Städte Ulm und Neu-Ulm liegt per Rechtsverordnung aktuell bei 15 %.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen, von Mietdatenbanken und von Mietspiegeln.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

► 06

MIETPREISÜBERHÖHUNG/ MIETWUCHER

Im § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ist die Verfolgung von Mietpreis-
überhöhungen, also die wirtschaftliche Ausnutzung eines geringen Ange-
bots vergleichbarer Wohnungen als Ordnungswidrigkeit geregelt.

Nach § 5 WiStG handelt der Vermieter ordnungswidrig und kann mit
einer Geldbuße belegt werden, wenn er eine unangemessen hohe Miete
fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unangemessen kann
eine Miete sein, wenn sie die üblichen Mieten vergleichbarer Wohnungen
um mehr als 20 % übersteigt.

Voraussetzung für die Anwendung des § 5 WiStG ist jedoch, dass der
Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum zur Erzielung
der Miete ausgenutzt hat. Der Nachweis kann im konkreten Einzelfall
sehr schwierig sein, bedarf der uneingeschränkten Mitarbeit des Mieters
und setzt deshalb eine entsprechende Anzeige des Mieters voraus.

Für öffentlich geförderte Mietwohnungen ist die höchstzulässige Miete
gesetzlich geregelt.

Was ist Mietwucher?

Nach § 291 Strafgesetzbuch steht die
Forderung einer Wuchermiete unter
Strafe. Ein Vermieter macht sich
strafbar, wenn er unter vorsätzlicher
Ausnutzung – z. B. einer Zwangslage
des Mieters – eine Miete verlangt,
die in einem auffälligen Missverhält-
nis zur Leistung steht, d.h. die
ortsübliche Vergleichsmiete um mehr
als 50 % übersteigt.

► 07

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 (Tabelle 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 Baujahr

Tabelle 1 gibt die durchschnittliche
Vergleichsmiete – in Abhängigkeit
von der Wohnfläche und dem Bau-
jahr (= Basis-Nettomiete) – in Euro
pro m² und Monat wieder. Tabelle 1
ist nach den Merkmalen Wohnungs-
größe¹⁾ und Baujahr²⁾ gegliedert.
Alle anderen Merkmale einer Woh-
nung – wie Art, Ausstattung oder

Lage – werden erst später über
Zu- und Abschläge in der Tabelle 2
berücksichtigt.

Über die Basis-Nettomiete von
Wohnungen unter 25 m² und über
160 m² kann mangels ausreichend
vorhandener Vergleichswerte keine
Aussage getroffen werden.

Die fortgeschriebene durchschnittliche
Nettomiete, unabhängig von
allen Wohnwertmerkmalen, beträgt
in Ulm und Neu-Ulm zum 1. April
2021 8,61 Euro/m².

1) Bei der Berechnung der Wohnfläche gelten fol-
gende 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 Wohn-
flächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit

einem Viertel angerechnet, maximal bei besonde-
rem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche.

2) Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baujah-
resklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt
bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch
An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum
geschaffen wurde, ist diejenige Baujahresklasse

zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte
(Jahr der Fertigstellung). Modernisierungsmaß-
nahmen, 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 Baujahr (Basismiete)

	BAUJAHR	1919		1956		1965		1973		1984		1995		2003		2010	
		von–bis	bis 1918	1919	1956	1965	1973	1984	1995	2003	2010	2003	1995	2003	2010		
WOHNFLÄCHE	bis 30 m ²	11,73 €	10,18 €	10,34 €	10,71 €	11,15 €	12,02 €	12,78 €	13,64 €	14,72 €							
	bis 45 m ²	8,40 €	7,29 €	7,40 €	7,67 €	7,99 €	8,60 €	9,15 €	9,77 €	10,54 €							
	bis 60 m ²	8,16 €	7,08 €	7,19 €	7,45 €	7,76 €	8,36 €	8,89 €	9,49 €	10,25 €							
	bis 75 m ²	8,32 €	7,22 €	7,34 €	7,60 €	7,91 €	8,53 €	9,08 €	9,68 €	10,45 €							
	bis 90 m ²	8,64 €	7,50 €	7,62 €	7,90 €	8,22 €	8,86 €	9,43 €	10,05 €	10,86 €							
	bis 105 m ²	8,66 €	7,52 €	7,64 €	7,91 €	8,23 €	8,88 €	9,45 €	10,07 €	10,88 €							
	bis 120 m ²	8,78 €	7,61 €	7,74 €	8,02 €	8,35 €	8,99 €	9,57 €	10,21 €	11,02 €							
	bis 160 m ²	8,29 €	7,19 €	7,31 €	7,57 €	7,88 €	8,50 €	9,03 €	9,64 €	10,41 €							

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 Abschlägen 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.

TABELLE 2: Zu-/Abschlagsystem zur Bewertung der Wohnqualität

ZUSCHLAGSMERKMALE	ZUSCHLAG	ABSCHLAGSMERKMALE	ABSCHLAG
Modernisierung der Sanitäreinrichtungen ¹⁾ (seit dem 1.1.2010 durchgeführte Maßnahmen für Wohnungen bis Baujahr 2009)	+ 8 %	Mindestens eine Tür weniger als 80 cm breit ²⁾	- 4 %
Fenster austausch ¹⁾ (alle Fenster, für nach dem 1.1.1995 durchgeführte Maßnahmen für Wohnungen bis Baujahr 1994)	+ 3 %	Kein hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume (z. B. Parkett-, Keramik-, Stein-, Vinyl-, Designboden)	- 6 %
Aufzug in einem Gebäude mit weniger als 5 Geschossen	+ 3 %	Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Flur, Badezimmer, WC und Abstellräume)	- 6 %
Drei oder weniger Wohnungen vom Hauseingang aus erreichbar	+ 3 %	Nächste ÖPNV-Haltestelle fußläufig mehr als 300 m entfernt	- 3 %
Handtuchheizkörper in einem Badezimmer vorhanden	+ 2 %	Nächste Sekundarschule ³⁾ fußläufig weiter als 1.000 m entfernt	- 3 %
Hausarzt/Allgemeinmediziner im Umkreis von 300 m fußläufig erreichbar	+ 5 %		

1) Voraussetzung ist die nachträgliche Durchführung durch den Vermieter. Die Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen Gebrauchswertsteigerung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben.

2) Hinweis des Arbeitskreises Mietspiegel: Ausgenommen sind Türen zu Abstellräumen oder Gäste-WCs.

3) In Ulm zählen hierzu Werkrealschulen, Realschulen, Gymnasien sowie Gemeinschaftsschulen, in Neu-Ulm Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien.

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

Basismiete aus Tabelle 1	Quadratmeter:	..... m ²
	Baujahr:	.....
	Basismiete	..... €/m ²
Summe der prozentualen Zuschläge/ Abschläge zur Bewertung der Wohnqualität aus Tabelle 2	+/- Prozent %
Berechnung des Zuschlags bzw. Abschlags in Euro/m²	Basismiete	..... €/m ²
	Prozent/100 =	x /100
		= €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	Nettokaltmiete	..... €/m ²
	Zu-/Abschlag	+/- €/m ²
GESAMTBETRAG (Mittelwert)		..... €/m ²

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

TABELLE 4: Beispiel für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basismiete aus Tabelle 1	Quadratmeter:	..... 80 m ²
	Baujahr:	..... 1990
	Basismiete	..... 8,86 €/m ²
Summe der prozentualen Zuschläge/ Abschläge zur Bewertung der Wohnqualität aus Tabelle 2	+/- Prozent	..... 13 %
Berechnung des Zuschlags bzw. Abschlags in Euro/m²	Basismiete	..... 8,86 €/m ²
	Prozent/100 =	x 13 /100
		= 1,15 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	Nettokaltmiete	..... 8,86 €/m ²
	Zu-/Abschlag	+/- 1,15 €/m ²
GESAMTBETRAG (Mittelwert)	=	10,01 €/m ²



Wohngebäude Vorwerkstraße, Neu-Ulm
(NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH)
Foto: Bernd Dücke, Ottobrunn

► 08

SPANNBREITE/PREISSPANNE

Die Miete einer Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne liegt in Ulm und Neu-Ulm bei $\pm 18\%$ um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Die 2/3-Spanne zeigt, dass auch Wohnungen vergleichbarer Kategorie Preisunterschiede aufweisen. Dies liegt sowohl am freien Wohnungsmarkt als auch an qualitativen Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis bestimmen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen. 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-/Abschlagssystem abgedeckt sind, sowie eine vom Standard abweichende Merkmalsqualität bei den Zu-/Abschlagsmerkmalen können im Bereich der Spannbreite 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)