

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- u. Grundeigentümergebiet Ulm e. V.
Neutorstraße 12, 89073 Ulm
Tel.: 0731 66490, Fax: 0731 66432
info@hausundgrundulm.de
www.hausundgrundulm.de

Haus- u. Grundbesitzerverband Neu-Ulm
u. Umgebung e. V.
Schützenstr. 3, 89231 Neu-Ulm
Tel.: 0731 76798, Fax: 0731 724626

Informationen zur Anwendung des Mietspiegels:

Stadt Ulm – Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2, 89073 Ulm
Tel.: 0731 161-6074
Fax: 0731 161-1630
info-mietspiegel@ulm.de
www.ulm.de

Stadt Neu-Ulm - Stabstelle Justitiariat und
Bauordnung
Augsburger Str. 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 2019

ulm
Neu|Ulm

ulm
Neu|Ulm

LIEBE BÜRGERINNEN UND BÜRGER,

mit dieser Ausgabe erscheint der neue qualifizierte Mietspiegel 2019 für die Städte Ulm und Neu-Ulm. Er bietet einen aktuellen und verlässlichen Überblick über das Mietniveau in der Donau-Doppelstadt und ist damit eine wertvolle Hilfe beim Abschluss eines Mietvertrags.

Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2019 wurden 16.000 Haushalte schriftlich um Teilnahme gebeten. Die Befragung wurde durch eine Vermieterbefragung ergänzt. Das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH führte die Erhebung und Auswertung der Daten im Auftrag der Städte Ulm und Neu-Ulm nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durch. Wie bereits bei der ersten Auflage 2015 und der Fortschreibung 2017 haben die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter auch die Neuauflage des qualifizierten Mietspiegels anerkannt.

Unser besonderer Dank gilt all jenen, die den umfangreichen Fragebogen beantwortet und damit einen wertvollen Beitrag zum neuen Mietspiegel geleistet haben. Nur durch diese Beteiligung war es möglich, die erforderlichen Daten für eine fundierte und verlässliche Auswertung zu erhalten.

Darüber hinaus bedanken wir uns bei den Mitgliedern der Interessenvertreter, die an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt und den Arbeitskreis unterstützt haben, sowie den Projektverantwortlichen des ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH für die gute Zusammenarbeit.

Wie gewohnt finden Sie den qualifizierten Mietspiegel 2019 sowie den bewährten Onlinerechner kostenlos auf der jeweiligen Homepage der Städte Ulm und Neu-Ulm.



Gunter Czisch
Oberbürgermeister Ulm

Gerold Noerenberg
Oberbürgermeister Neu-Ulm

▶ 01

ANGABEN ZUR MIETSPIEGELERSTELLUNG

Seite 4

▶ 02

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS

Seite 5

▶ 03

ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS

Seite 6

▶ 04

MIETBEGRIFF

Seite 7

▶ 05

MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT

Seite 8

▶ 06

MIETPREISÜBERHÖHUNG/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



▶ 01

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 Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel basiert auf 2.344 Datensätzen, die im Zeitraum von April bis Juni 2019 bei Mietern und Vermietern eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Wohnungen wurden per Zufallsverfahren ausgewählt. Die Befragung erfolgte mithilfe eines standardisierten Fragebogens.

Die Datenerhebung, die Auswertung der gewonnenen Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Steintwietenhof 2, 20459 Hamburg. 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 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 2017 und gilt ab dem 12.11.2019 für 2 Jahre.

▶ 02

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND 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 (Mietanpassungen).

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 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.
-

▶ 03

ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS

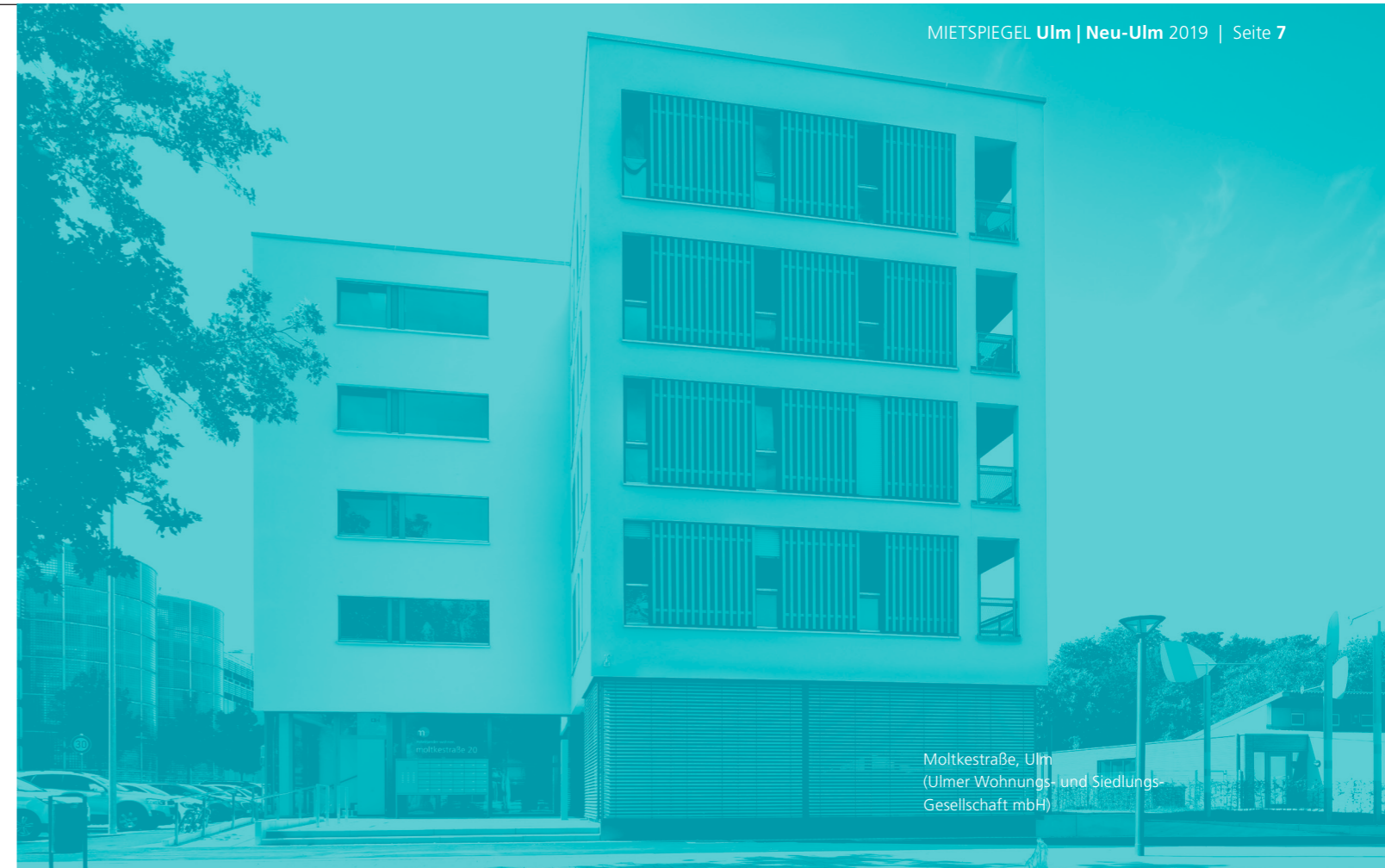
Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum in den Stadtgebieten Ulm und Neu-Ulm. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- 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 1 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).



▶ 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 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 vier 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.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt, wird nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt.

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 Mietpreisüberhöhungen, also die wirtschaftliche Ausnutzung eines geringen Angebots 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 Missverhältnis 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 Baujahr (= Basis-Nettomiete) – in Euro pro m² und Monat wieder. Tabelle 1 ist nach den Merkmalen Wohnungsgröße¹⁾ und Baujahr²⁾ 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 25 m² und über 160 m² kann mangels ausreichend vorhandener Vergleichswerte keine Aussage getroffen werden.

Die durchschnittliche Nettomiete, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Ulm und Neu-Ulm zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 8,37 Euro/m²

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 nach dem Baujahr einzuordnen, in dem das Gebäude erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch

An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist das Baujahr zu verwenden, in dem 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 Baujahr (Basismiete)

	BAUJAHR von–bis	1919		1956		1965		1973		1984		1995		2003		2010	
		bis 1918	1955	1964	1972	1983	1994	2002	2009	2019							
WOHNFLÄCHE	bis 30 m ²	11,40 €	9,89 €	10,05 €	10,41 €	10,84 €	11,68 €	12,42 €	13,26 €	14,31 €							
	bis 45 m ²	8,16 €	7,08 €	7,19 €	7,45 €	7,76 €	8,36 €	8,89 €	9,49 €	10,24 €							
	bis 60 m ²	7,93 €	6,88 €	6,99 €	7,24 €	7,54 €	8,12 €	8,64 €	9,22 €	9,96 €							
	bis 75 m ²	8,09 €	7,02 €	7,13 €	7,39 €	7,69 €	8,29 €	8,82 €	9,41 €	10,16 €							
	bis 90 m ²	8,40 €	7,29 €	7,41 €	7,68 €	7,99 €	8,61 €	9,16 €	9,77 €	10,55 €							
	bis 105 m ²	8,42 €	7,31 €	7,42 €	7,69 €	8,00 €	8,63 €	9,18 €	9,79 €	10,57 €							
	bis 120 m ²	8,53 €	7,40 €	7,52 €	7,79 €	8,11 €	8,74 €	9,30 €	9,92 €	10,71 €							
	bis 160 m ²	8,06 €	6,99 €	7,10 €	7,36 €	7,66 €	8,26 €	8,78 €	9,37 €	10,12 €							

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-/Abschlagssystem 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	..... 8,61 €/m ²
Summe der prozentualen Zuschläge/ Abschlüsse zur Bewertung der Wohnqualität aus Tabelle 2	+/- Prozent	..... 13 %
Berechnung des Zuschlags bzw. Abschlags in Euro/m²	Basismiete	..... 8,61 €/m ²
	Prozent/100 =	x 13 /100
		= 1,12 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	Nettokaltmiete	..... 8,61 €/m ²
	Zu-/Abschlag	+/- 1,12 €/m ²
GESAMTBETRAG (Mittelwert)	=	9,73 €/m ²



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