



MIET SPIEGEL 2023

ulm
Neu|Ulm

LIEBE BÜRGERINNEN UND BÜRGER,

mit dieser Ausgabe erscheint der inzwischen fünfte qualifizierte Mietspiegel für die Städte Ulm und Neu-Ulm.

Hohe Kosten für Heizung, Warmwasser, Neubau und Modernisierung sowie steigende Kreditzinsen und die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, stellen weiterhin eine große Herausforderung in der Doppelstadt dar.

Der Ihnen nun vorliegende qualifizierte Mietspiegel 2023 ist das Ergebnis intensiver Zusammenarbeit der Interessensvertretungen und der Mitglieder des Arbeitskreises. Als wichtiges wohnungspolitisches Instrument, bietet er eine rechtssichere und zuverlässige Informationsquelle zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Ulm und Neu-Ulm.

Der qualifizierte Mietspiegel 2023 basiert auf einer repräsentativen Umfrage unter 7.500 Ulmer und Neu-Ulmer Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern. Anhand eines Fragebogens wurden Daten aus den zugehörigen Mietverträgen erhoben, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder verändert wurden.

Ergänzt wurden diese Daten durch objektive Geoinformationen zu jeder Adresse in Ulm und Neu-Ulm. Zum ersten Mal beinhaltet der qualifizierte Mietspiegel für Ulm und Neu-Ulm dadurch eine Abbildung der Makrolage in Form des Abstands der jeweiligen Wohnung zu festgelegten Versorgungszentren.

Die Auswertung und Erhebung der Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen im Auftrag der Städte Ulm und Neu-Ulm. Der Mietspiegel wurde von den Interessensvertretungen der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter anerkannt und liegt somit als qualifizierter Mietspiegel vor.

Wir bedanken uns bei allen Mitgliedern des Arbeitskreises, die bei der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt haben, sowie bei den Projektverantwortlichen des EMA-Instituts für empirische Marktanalysen für die gute Zusammenarbeit.

Der qualifizierte Mietspiegel 2023 kann als kostenloses PDF-Dokument auf der jeweiligen Internetseite der Städte Ulm und Neu-Ulm abgerufen werden. Dort finden Sie ebenfalls einen Online-Rechner, der die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinfacht. Alle Lagemerkmale für die jeweils gesuchte Adresse sind dort bereits hinterlegt.



Gunter Czisch
Oberbürgermeister Ulm



Katrin Albsteiger
Oberbürgermeisterin Neu-Ulm

▶ 01

**ANGABEN ZUR
MIETSPIEGEL-
ERSTELLUNG**

Seite 4

▶ 02

**RECHTLICHE
GRUNDLAGEN UND
ZWECK DES
MIETSPIEGELS**

Seite 4

▶ 03

**ANWENDUNGS-
BEREICH DES
MIETSPIEGELS**

Seite 5

▶ 04

MIETBEGRIFF

Seite 6

▶ 05

**MIETERHÖHUNG
NACH DEM MIET-
RECHT**

Seite 6

▶ 06

**MIETPREISÜBER-
HÖHUNG/
MIETWUCHER**

Seite 7

▶ 07

**BERECHNUNG DER
ORTSÜBLICHEN
VERGLEICHSMIETE**

Seite 8

SCHRITT 1:Basis-Nettomiete je nach
Wohnfläche und Baujahr

Seite 9

SCHRITT 2:Zu-/Abschläge zur Basis-
Nettomiete

Seite 10

SCHRITT 3:Ermittlung der ortsüblichen
Vergleichsmiete

Seite 13

Beispiel für die Berechnung der
ortsüblichen Vergleichsmiete

Seite 14

▶ 08

**SPANNBREITE/
PREISSPANNE**

Seite 15

▶ 09

**AUSKUNFT/
BERATUNG**

Seite 17

IMPRESSUM

Herausgegeben von den Städten Ulm und Neu-Ulm
Datenerhebung und Auswertung: EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Gestaltung: BUCK^{et}BAUMGÄRTEL, www.bb-ulm.eu
© 2023 Stadt Ulm und Stadt Neu-Ulm

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

► 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 1.710 Datensätzen, die im Zeitraum von Mai bis Juni 2023 bei Mieter*innen und Vermieter*innen eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Wohnungen wurden per Zufallsverfahren ausgewählt. Die Befragung erfolgte mithilfe eines standardisierten Fragebogens.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Ulm und Neu-Ulm gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,39** Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Die Datenerhebung, die Auswertung der gewonnenen Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg. 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

1) wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Der Mietspiegel wurde nach § 558d BGB von den Interessenvertretungen der Mieter*innen und Vermieter*innen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt an die Stelle des Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm 2021 und gilt ab dem 12.11.2023 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.

► 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:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt.
- Wohnraum, der einer Mietpreisbindung unterliegt (z. B. sozial geförderte Wohnung mit Wohnberechtigungsnachweis oder sonstige Mietpreisbindung).
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studierenden-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, »Betreutes Wohnen«, soziale Wohngruppe).
- Wohnraum, der mietfrei oder vergünstigt überlassen wird (z. B. Verwandtschaftsverhältnis).

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

- Wohnungen, die ganz- oder teilmöbliert vermietet werden (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung).
- Wohnungen, für die eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen ist (z. B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter*in. Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint!).
- Wohnungen, bei denen es sich um eine Werkwohnung handelt (Arbeits- und Mietverhältnis stehen miteinander in Verbindung).

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 Interessenvertretungen von Mieter*innen und Vermieter*innen anerkannt wurde und
 - nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
 - alle 4 Jahre neu erstellt wird.
-

Der Mietspiegel gilt auch für Gebäude mit nur einer Wohneinheit (z. B. Einfamilienhäuser, Doppelhäufte, 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,
- der*des Hausmeister*in, 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.

► 05

MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des BGB kann der*die Vermieter*in 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 %.

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.

Vermieter*innen müssen das Mieterhöhungsverlangen den Mieter*innen 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 können die Vermieter*innen, 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.

Mieter*innen haben zur Prüfung, ob sie der verlangten Mieterhöhung zustimmen sollen, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmen Mieter*innen der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an gezahlt werden, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung können Vermieter*innen 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 handeln Vermieter*innen ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße belegt werden, wenn eine unangemessen hohe Miete gefordert wird, versprochen lässt oder angenommen wird. 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 Vermieter*innen ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum zur Erzielung der Miete ausgenutzt haben. Der Nachweis kann im konkreten Einzelfall sehr schwierig sein, bedarf der uneingeschränkten Mitarbeit der Mieter*innen und setzt deshalb eine entsprechende Anzeige der Mieter*innen voraus.

Für öffentlich geförderte Mietwohnungen ist die höchstzulässige Miete gesetzlich geregelt.

Was ist Mietwucher?

Nach § 291 Strafgesetzbuch steht die Forderung einer Wuchermiete unter Strafe. Vermieter*innen machen sich strafbar, wenn unter vorsätzlicher Ausnutzung – z. B. einer Zwangslage der Mieter*innen – 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 4).

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.

Die durchschnittliche Nettomiete, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Ulm und Neu-Ulm 9,39 Euro/m².

Über die Basis-Nettomiete von Wohnungen unter 25 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 Baujahresklasse 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). 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	bis	1919–	1955–	1965–	1973–	1984–	1995–	2003–	2010–	2020–
	von–bis	1918	1954	1964	1972	1983	1994	2002	2009	2019	2023
WOHNFLÄCHE	25–< 30	11,19	11,01	11,22	11,43	11,73	12,18	12,66	13,09	13,65	14,15
	30–< 45	8,77	8,63	8,80	8,96	9,20	9,55	9,93	10,27	10,70	11,09
	45–< 60	8,03	7,90	8,05	8,20	8,42	8,74	9,08	9,39	9,79	10,15
	60–< 75	7,97	7,84	7,99	8,14	8,35	8,67	9,01	9,32	9,72	10,07
	75–< 90	8,13	8,00	8,15	8,31	8,53	8,85	9,20	9,51	9,92	10,28
	90–< 105	8,35	8,21	8,37	8,53	8,75	9,09	9,44	9,77	10,18	10,55
	105–< 120	8,53	8,39	8,55	8,71	8,94	9,29	9,65	9,98	10,40	10,79
	120–160	8,65	8,52	8,68	8,84	9,07	9,42	9,79	10,13	10,55	10,94

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. Haben Mieter*innen einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür von den Vermieter*innen erstattet wurden, so bleiben diese Merkmale bei der Bewertung unberücksichtigt.

TABELLE 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

MERKMAL	ZUSCHLAG	ABSCHLAG
Vollmodernisierung, durchgeführt seit 2000		
Vollsanierung/Kernsanierung ¹ des Gebäudes oder der Wohnung mit Baujahr vor 1990	8	
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2000 (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)		
Teilmodernisierung Stufe 1 Punktsumme aus Tabelle 3 mind. 3	2	
Teilmodernisierung Stufe 2 Punktsumme aus Tabelle 3 mind. 6	4	
Teilmodernisierung Stufe 3 Punktsumme aus Tabelle 3 mind. 9	6	
Fehlende Modernisierungen seit 2000		
Keinerlei Modernisierung aus Tabelle 3 an Gebäude oder der Wohnung mit Baujahr zwischen 1960 und 1980 durchgeführt		5
Keinerlei Modernisierung aus Tabelle 3 an Gebäude oder der Wohnung mit Baujahr vor 1960 durchgeführt		7
Ausstattung und Beschaffenheit Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen von Vermieter*innen zur Verfügung gestellt werden		
Balkon oder Loggia (mit mind. 2 m ² Grundfläche), Terrasse oder Dachterrasse	2	
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer)	2	
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer (Tief-)Garage	1	
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung		1
Installationsleitungen (z. B. Elektro, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz		1
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		1
Einfachverglasung der Fenster		1
Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain		2
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei (Schwellen bis max. 2cm), stufenloser Zugang)	3	

MERKMAL**ZUSCHLAG ABSCHLAG**

Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen vorhanden	4	
Linoleumboden, Teppichboden oder PVC-Boden welcher vor dem Jahre 2000 verlegt wurde und seitdem nicht modernisiert		8
Standard Einbauküche ² Definition: Es müssen mindestens folgende Ausstattungskriterien vorliegen: Spülbecken, Kühlschrank oder Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen oder Herd, Küchenschränke, Spülmaschine. Hinweis: dauerhaftes Nutzungsrecht der Mieter*innen, Instandsetzungspflicht der Vermieter*innen	4	
gehobene Einbauküche: zusätzlich zu obiger Definition gehören separater Gefrierschrank, Dunstabzug, Backofen und Herd	8	
Kochnische/Pantryküche	0	0
Sanitärausstattung		
barrierefreie Dusche (Schwelle bis max. 2 cm)	2	
Fußbodenheizung im Sanitärbereich	2	
Fenster im Bad oder Lüftungsanlage (mind. Abluft)	2	
Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen) Es wird dringend empfohlen, für die Einstufung der Wohnlage den Online-Mietenberechner zu verwenden. Alternativ übernehmen Sie die Zu- und Abschläge aus dem Straßenverzeichnis (online einzusehen auf den Internetseiten der Städte Ulm und Neu-Ulm)		
Zone 0: kürzester Abstand zum nächsten A-Versorgungszentrum ³ kleiner oder gleich 1.000 m	0	0
Zone 1: kürzester Abstand zum nächsten C- Versorgungszentrum kleiner oder gleich 1.000 m		3
Zone 2: kürzester Abstand zum nächsten D1- Versorgungszentrum kleiner oder gleich 1.000 m		5
Zone 3: kürzester Abstand zum nächsten D2- Versorgungszentrum kleiner oder gleich 1.000 m		8
Zone 4: kürzester Abstand zum nächsten Versorgungszentrum größer als 1.000 m		10
Distanz zur nächsten Schule kleiner oder gleich 250 m	1	
Distanz zum nächsten Supermarkt kleiner oder gleich 300 m	1	
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle kleiner oder gleich 100 m	1	
Distanz zur nächsten Gewerbefläche kleiner oder gleich 100 m	1	
Distanz zur nächsten größeren (größer als 1.000 m ²) öffentlichen Grünfläche kleiner oder gleich 100 m	1	

1) Der Begriff Kernsanierung umfasst sämtliche baulichen Sanierungs-Maßnahmen, um die Bausubstanz eines bestehenden Gebäudes vollständig wiederherzustellen und in einen (nahezu) neuwertigen Zustand zu versetzen. Hierfür wird das Gebäude bis auf die tragenden Strukturen, wie etwa Fundamente, tragende Wände und Decken, zurückgebaut. Gegebenenfalls sind diese ebenfalls instand zu setzen. Die Kernsanierung ist nicht mit der Entkernung eines Gebäudes gleichzusetzen. Bei dieser Maßnahme wird der gesamte Baukörper mit Ausnahme der Fassade abgetragen und völlig neu wieder aufgebaut.

2) z. B. Der Zuschlag ist nur auf die Nettokaltmiete anzuwenden

3) Die Abgrenzung des Lagemerkmals orientiert sich an dem Konzept der zentralen Versorgungsbereiche. Bei den zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus für die Gemeinde zukommt. Stadtteil- und Ortsteilzentren kann auch eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zukommen, wenn diese ein im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und in integrierter Lage der Nahversorgung dienen. Die Unterscheidung der unterschiedlichen Zentren erfolgt anhand der Verkaufsfläche in m² und Anzahl der Betriebe in Bezug auf die Sortimente: Kurzfristiger, mittel-fristiger und langfristiger Bedarf.

TABELLE 3: Modernisierungsmaßnahmen

MERKMAL	Punktwert
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/ Duschwanne, Waschbecken) erneuert	1
Elektroinstallation erneuert	1
Erneuerung des Wärmeerzeugers	1
Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers	1
Wohnungsböden ganz erneuert	1
Innen- und Wohnungstüren erneuert	1
Außenaufzug	1
Fenstererneuerung	1
Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert	1
Dämmung Dach/oberste Decke	1
Dämmung der Außenwand	1
Dämmung Kellerdecke	1
(Tritt-) Schallschutz eingebaut	1
Balkon angebaut/nachgerüstet	1
sonstige Modernisierungsmaßnahme Hinweis: Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten	1

SCHRITT 3:

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 wird in Tabelle 4 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermittelt:

TABELLE 4: 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 5: Beispiel für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basismiete aus Tabelle 1	Quadratmeter:	..... 80 m ²
	Baujahr:	..... 1990
	Basismiete	..... 8,85 €/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	..... 8,85 €/m ²
	Prozent/100 =	x 13 /100
		= 1,15 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	Nettokaltmiete	..... 8,85 €/m ²
	Zu-/Abschlag	+ 1,15 €/m ²
GESAMTBETRAG (Mittelwert)	=	..... 10,00 €/m ²

▶ 08

SPANNBREITE/PREISSPANNE

Bei dem in Tabelle 5 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 zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

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 Ulm und Neu-Ulm im Schnitt auf **19 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 5.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH – VIII ZR 227/10 – zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen. Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

- Gebäudetyp ist ein Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhauses, Mehrfamilienhaus
- Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus
- Wohnung liegt im Erdgeschoss/Hochparterre oder im Dachgeschoss (mit Dachschrägen)
- zentrale oder dezentrale Heizungsversorgung
- Heizmittel der Grundheizung ist Öl, Gas, Fernwärme, regenerative Energie (z. B. Pellets, Erdwärme), Elektrospeicher/Strom, Wärmepumpe
- Art der Warmwasserversorgung: zentral oder dezentral (d. h. mehrere Einzelgeräte, Durchlauferhitzer)

- Wohnung ist überwiegend mit Kastenfenstern, Thermo-/Isolierverglasung, zweifach verglast oder dreifach verglast ausgestattet
- Anzahl der Badezimmer
- Badewanne, separate Dusche, Boden ist gefliest, WC im Badezimmer, keine Fliesen im Nassbereich
- Überwiegender Bodenbelag: Parkett, Laminat, Diele, (Design-) Vinylboden, Naturstein, Fliesen, Kacheln, Korkboden, sonstiger nicht genannter Bodenbelag mit Ausnahme der in Tabelle 2 genannten Fußböden
- Ausstattungsbesonderheiten: (Video-) Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden
- Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils mit ein
- Mietvertrag umfasst die Nutzung einer (Tief-) Garage
- Mietvertrag umfasst die Nutzung eines Pkw-Abstellplatzes
- zusätzliche Räume (z. B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, separate Müllabstellmöglichkeit)

Folgende georeferenzierte Distanzen (als Luftlinie gemessen):

- Distanz zum nächsten Spielplatz
- Distanz zur nächsten Kita
- Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung
- Bebauungsdichte in der näheren Umgebung (H3-Hexagon mit einer Größe bis zu 15.000 m²)
- Schienenlärm nachts- und tagsüber
- Straßenverkehr nachts- und tagsüber
- Bodenrichtwerte

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 – Dezernat 3 Abteilung 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: Nadja Wollinsky/Stadtarchiv Ulm