

Aufstellung des Mietspiegels

Der Mietspiegel wurde aufgestellt von der Arbeitsgruppe Mietspiegel.

Der Arbeitsgruppe gehören an:

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

Die Stadtverwaltung Ulm – Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht – hat die Erstellung des Mietspiegels fachlich begleitet und unterstützt.

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe haben die Mietpreisübersicht auf der Grundlage von Mieter- und Vermieterangaben einvernehmlich erstellt. Er tritt an die Stelle des Mietspiegels 2008 und ist gültig ab dem 01.01.2012.

Ziel des Mietspiegels

Mieter und Vermieter erhalten einen fundierten, aktuellen Orientierungsrahmen über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise für Wohnungen in Ulm und Neu-Ulm, die nach Art, Größe, Ausstattung, Wohnkomfort und Lage vergleichbar sind. Der Mietspiegel gilt nicht für preisgebundenen und öffentlich geförderten Wohnraum. Mieter können auf seiner Grundlage Mieterhöhungsforderungen überprüfen. Vermieter können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des Mietspiegels zurückgreifen.

Der Mietspiegel dient nicht der Preisfestsetzung. Er soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge möglichst transparent zu machen und dadurch den Mietern und Vermietern die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern. Er ist eine der gesetzlich vorgesehenen Begründungen für Mieterhöhungen. Der Mietspiegel ist kein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB.

Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit zwei verschiedenen Ausstattungsmerkmalen (mittel und gut) in bis zu neun Baualtersgruppen, die in drei Größengruppen unterteilt sind. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die jeweilige Wohnung nach diesen Gesichtspunkten in das entsprechende Feld des Mietspiegels einzuordnen.

Die Miete

Der Mietspiegel bezieht sich auf die Nettomiete. Das ist der Preis für die Überlassung der leeren Mieträume. Üblicherweise werden Kosten für eine Garage, einen Stellplatz oder eine Möblierung gesondert geregelt. Das gleiche gilt für Betriebskosten. Die Kosten für kleine Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen werden üblicherweise nach vertraglicher Vereinbarung von den Mietern übernommen.

Ausstattung

Es gibt zwei Ausstattungsmerkmale:

mittel: Wohnungen mit Bad/Dusche oder mit Sammelheizung
gut: Wohnungen mit Bad/Dusche und Sammelheizung

„Mit Bad“ ist eine Wohnung, wenn ein Badezimmer vom Vermieter mit Waschbecken und Badewanne oder Dusche ausgestattet ist.

„Sammelheizung“ ist eine Heizungsanlage, die alle Heizkörper von einer zentralen Brennstelle aus beheizt, wie Etagenheizung, Haus- und Fernheizung sowie zentral gesteuerter Elektro-, Nachspeicherheizung, nicht jedoch Einzelöfen.

Bauperiode

Wohnungen mit einfacher Ausstattung (ohne Bad/Dusche und ohne Sammelheizung) sind kaum noch vorhanden. Wohnungen mit mittlerer Ausstattung gibt es nach 1972 nicht mehr. Daher enthält der Mietspiegel hierfür keine Werte.

Zuschlag bei Modernisierung

Einfache Modernisierung

Grundsätzlich finden Modernisierungsmaßnahmen im Merkmal „Ausstattung“ bzw. in der Mietpreisspanne ihren Niederschlag. Beispiel: Vor der Modernisierung galt mittlere Ausstattung unterer oder mittlerer Spannenwert; nach der Modernisierung wird die Wohnung nach der „guten“ Ausstattung und dem mittleren oder ggf. oberen Spannenwert bewertet, sofern die hierfür maßgebenden Ausstattungsmerkmale gegeben sind.

Umfassende Modernisierung

Bei umfassender Modernisierung kann die Ermittlung der Vergleichsmiete in der Weise erfolgen, dass ein mittlerer Wert aus den Tabellenwerten der Baualtersgruppe des Baujahres und der Baualtersgruppe des Jahres der Modernisierung gebildet wird.

Eine umfassende Modernisierung ist zu unterstellen, wenn seit 1985 eine umfassende Erneuerung von Fenstern, Elektro- und Sanitärausstattung, Heizung und - sofern nicht schon bereits vorhanden - Wärmedämmung erfolgt ist und die Baukosten hierfür mindestens ein Drittel derjenigen einer Neubauwohnung betragen haben. Es müssen Mindestkosten nach der unten stehenden Tabelle entstanden sein. Eigenleistungen werden bis zu 20 % der Fremd- und Materialkosten berücksichtigt.

Jahr der Modernisierung	Mindestbaukosten (€/m ² Wohnfläche) für umfassende Modernisierung (1/3 der Neubaukosten)
1985 bis 1987	265
1988 bis 1990	305
1991	380
1992 bis 2003	445
2004 bis 2011	525

Beispiel zur umfassenden Modernisierung:

Baualtersgruppe 1919 - 1948
60 bis 90 m²,
mittlere Ausstattung, Mittelwert 4,46 €

Baualtersgruppe 1995 - 2003
60 bis 90 m²
gute Ausstattung, Mittelwert 7,51 €

11,97 €

maßgebender Mittelwert 5,99 €

Neubaugleiche Modernisierung

Bei einer neubaugleichen Modernisierung kann die Wohnung in die Bauperiode eingruppiert werden, in der die Modernisierung erfolgte (mindestens 2/3 der Neubaukosten).

Zuschlag bei energetischer Bauweise

Bei Neubauten ab 2004 kann bei energetisch hochwertiger Bauweise (entweder zertifiziertem Passivhausstandard oder KfW-Energieeffizienzhaus 55), ein Zuschlag von 5% auf die ortsübliche Vergleichsmiete berücksichtigt werden.

Zuschlag für Wohnungsgröße

Je größer die Wohnung ist, desto geringer ist der Quadratmeterpreis. Das hängt mit den relativ hohen Installationskosten für Bad, Küche und Heizung zusammen. Bei kleineren Wohnungen bis 25 qm kann daher ein Zuschlag bis zu 30 %, von 26 qm bis 35 qm bis zu 20 % vorgenommen werden.

Abschlag in Ortsteilen

Für eingemeindete und ländlich strukturierte Ortsteile kann ein variabler Abschlag bis zu 10 % vorgenommen werden, bei Bauten ab Baujahr 1976 in der Regel bis zu 5 %.

Mietpreisbandbreiten nach Wohnlage und Wohnkomfort

Die Bandbreiten drücken mögliche Qualitätsunterschiede in der entsprechenden Gruppe und nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnung aus (z.B. Lage der Wohnung, Art des Gebäudes, Wohnkomfort). Das folgende Schema zur Bestimmung der Wohnlage und Wohnkomfort (siehe Seite 3) führt beispielhaft Einzelmerkmale an. Weitere Merkmale sind denkbar:

Beispiel 1:

bei normaler Wohnlage und bei normalem Wohnkomfort kann der nach Ausstattung, Baualter und Größe der Wohnung maßgebende Mittelwert der Mietspiegeltabelle verwendet werden (= Schnittpunkt der Koordinaten Wohnlage normal/Wohnkomfort normal)

Baualtersgruppe 1949 -1955
60 bis 90 m²,
gute Ausstattung, Mittelwert = 5,52 €
je m² Wohnfläche

Beispiel 2:

bei normaler Wohnlage und bei gutem Wohnkomfort kann nach Ausstattung, Baualter und Größe der Wohnung ein Wert im Bereich zwischen Mittelwert und Obergrenze bestimmt werden (= Schnittpunkt der Koordinaten Wohnlage normal/Wohnkomfort gut)

Baualtersgruppe 1984-1994
bis 60 m²,
gute Ausstattung,
hier kann ein Wert zwischen Mittelwert und Obergrenze (7,35 € bis 7,94 €) bestimmt werden.
Z.B. = 7,50 € je m² Wohnfläche.

Je höher die Zahl positiver Merkmale ist, umso eher kann ein Wert in Richtung Obergrenze verwendet werden. In der Regel ist aber das Mittel aus dem Mittelwert und dem Wert der Obergrenze anwendbar.

Hier: 7,35 € + 7,94 € = 15,29 € : 2 = 7,65 €
je m² Wohnfläche.

Wohnlagen

Einfach: überwiegend negative Merkmale wie schlechte Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und zentralen Einrichtungen, ungünstige Verkehrslage, Industrie- oder Gewerbenähe, starker Straßenverkehr, schlechte Lichtverhältnisse.

Normal: die Wohnlage hat weder ausschließlich positive noch ausschließlich negative Merkmale.

Gut: überwiegend positive Merkmale wie sehr gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und zentralen Einrichtungen, innerstädtische Lage, günstige Verkehrslage, ruhige durchgrünte Umgebung, gute Erreichbarkeit von Naherholungszonen.

Wohnkomfort

Einfach: ungenügende Besonnung, Belichtung oder Belüftung (Lage im Haus), schlechter Wohnungszuschnitt, Dachschräge, schlechte Wärme- und Schallisolierung, einfache Elektroinstallationen, Bad in Einfachausführung, zu wenig Abstellflächen, kein Aufzug in Gebäuden ab 5 Stockwerken.

Normal: der Wohnkomfort hat weder ausschließlich positive noch ausschließlich negative Merkmale.

Gut: Teppichboden oder Parkett, Küche und Bad gefliest, Isolierverglasung, guter Zuschnitt, gute Belichtung, Balkon oder Terrasse, Aufzug bei weniger als 5 Stockwerken, Neben- und Abstellräume (z. B. Fahrradraum).

Schema zur Einordnung der Wohnung in der Bandbreite nach Wohnanlage und Wohnkomfort

	Wohnkomfort gut	normal	einfach
Wohnlage gut	Bis zur Obergrenze	Zwischen Mittelwert und Obergrenze	Mittelwert
normal	Zwischen Mittelwert und Obergrenze	Mittelwert	Zwischen Mittelwert und Untergrenze
einfach	Mittelwert	Zwischen Mittelwert und Untergrenze	Bis zur Untergrenze

Ortsübliche Vergleichsmieten ohne Heizung und Betriebskosten in EURO pro m² Wohnfläche

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße in qm		Mittelwert EURO	Bandbreite		
		über	bis		von EURO	bis EURO	
mittel (mit Bad oder Sammelheizung)	bis 1918	60	60	4,75	3,66	5,83	
			90	4,58	3,55	5,60	
		90		4,39	3,41	5,36	
	1919 – 1948	60	60	4,64	3,58	5,69	
			90	4,46	3,46	5,46	
		90	60	4,27	3,30	5,23	
			90		4,27	3,30	5,23
		1949 – 1955	60	60	5,04	4,02	6,05
				90	4,76	3,79	5,72
	90			4,59	3,65	5,52	
	1956 – 1964	60	60	5,54	4,56	6,51	
			90	5,24	4,29	6,19	
		90		5,02	4,11	5,93	
	1965 – 1972	60	60	6,00	4,70	7,30	
			90	5,77	4,53	7,01	
		90		5,54	4,35	6,73	

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße in qm		Mittelwert EURO	Bandbreite	
		über	bis		von EURO	bis EURO
gut (mit Bad und Sammelheizung)	bis 1918	60	60	5,63	4,49	6,76
		90	90	5,45	4,36	6,54
		90	90	5,19	4,10	6,27
	1919 – 1948	60	60	5,58	4,46	6,69
		90	90	5,40	4,32	6,48
		90	90	5,14	4,06	6,22
	1949 – 1955	60	60	5,77	4,71	6,82
		90	90	5,52	4,48	6,56
		90	90	5,32	4,28	6,35
	1956 – 1964	60	60	6,03	4,75	7,31
		90	90	5,91	4,64	7,18
		90	90	5,55	4,31	6,78
	1965 – 1972	60	60	6,60	5,35	7,85
		90	90	6,32	5,08	7,56
		90	90	5,94	4,78	7,09
	1973 – 1983	60	60	6,85	6,01	7,69
		90	90	6,39	5,58	7,19
		90	90	6,07	5,27	6,86
	1984 – 1994	60	60	7,35	6,76	7,94
		90	90	6,87	6,32	7,41
		90	90	6,55	6,00	7,10
	1995 – 2003	60	60	7,81	7,08	8,53
		90	90	7,51	6,76	8,26
		90	90	7,23	6,48	7,97
ab 2004	60	60	8,11	7,35	8,86	
	90	90	7,80	7,02	8,58	
	90	90	7,51	6,74	8,28	

Verfahren bei Mieterhöhung

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) regelt in den §§ 558 ff. das Verfahren bei Mieterhöhungen. Die Erhöhung von Betriebskosten richtet sich nach anderen Vorschriften. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die bisherige Miete muss seit mindestens 15 Monaten unverändert sein. Mieterhöhungen wegen Modernisierung werden hierbei nicht berücksichtigt.
- Die verlangte neue Miete darf die ortsübliche Miete nicht übersteigen, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder verändert worden ist (ortsübliche Vergleichsmiete).
- Die Miete darf innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht werden. (Das gilt nicht für Mieterhöhungen wegen Modernisierung).

- Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber in Textform zu erklären und zu begründen. Die Begründung kann sich außer auf den Mietspiegel auch auf drei Vergleichswohnungen oder auf ein Sachverständigengutachten stützen.

Der Mieter hat bis zum Ende des zweiten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, eine Überlegungsfrist. (Beispiel: Zugang 15.07., Ende der Überlegungsfrist 30.09.). Stimmt der Mieter nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von 3 weiteren Monaten (im Beispiel 30.12.) Klage beim Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung erheben. Stimmt der Mieter zu, so muss er die erhöhte Miete ab dem 3. Kalendermonat nach Zugang (Beispiel: 01.10.) zahlen. Das gleiche gilt, wenn er zur Zahlung der Miete rechtskräftig verurteilt wurde.

Auskünfte und Beratung

Auskünfte über den Mietspiegel geben:

- der Haus- u. Grundeigentümerverein Ulm e.V.,
Neutorstr.12, 89073 Ulm;
Tel.: 0731 - 66 490
Fax: 0731 - 66 432
E-mail: haus-und-grund-ulm@t-online.de
www.hausundgrundulm.de
- der Haus- und Grundbesitzerverband
Neu-Ulm e. V.,
Marienstraße 2, 89231 Neu-Ulm;
Tel.: 0731 - 723 699
Fax: 0731 - 724 626
- Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e. V.
im Deutschen Mieterbund,
Fischergasse 16, 89073 Ulm;
Tel.: 0731 - 62 762
Fax: 0731 - 610 116
E-Mail: info@mieterverein-ulm.de
www.mieterverein-ulm.de
- Stadtverwaltung Ulm – Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht,
Münchner Straße 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.