



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

26.02.2019

Vorlagen Nr.

18 /2019

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt:

Bauamt

Beratungsgegenstand:

Richtlinien der Stadt Blaustein für die Errichtung von preisgedämpftem Wohnraum zur Miete

Beschlussantrag:

- Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der Richtlinie der Stadt Blaustein für die Errichtung von preisgedämpftem Wohnraum zur Miete

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
ATU	22.01.2019	nö	Zustimmung zum Entwurf der Richtlinie	Mehrheitliche Zustimmung unter Anpassung der Richtlinie

II. Sachvortrag

Der Wohnungsmarkt in Deutschland unterscheidet zwei Stufen, auf der einen Seite der freie und auf der anderen Seite der geförderte Wohnungsmarkt, auch bekannt als sozialer Wohnungsbau. Dieser wird durch Mittel des Landes Baden-Württemberg gefördert. Das dazwischenliegende Mittelsegment wird als preisgedämpfter Wohnungsmarkt bezeichnet.

Ziel der vorliegenden Richtlinien ist es, den preisgedämpften Wohnungsmarkt in Blaustein zu fördern. Mithilfe dieser Richtlinie soll die Verwaltung die Legitimation vom Gemeinderat erhalten, diesen Wohnungsbau im Rahmen von städtebaulichen Verträgen einzufordern.

Zielgruppe der Richtlinie sind „Schwellenhaushalte“ der mittleren Einkommensgruppe. Hierunter fallen neben Berufsanfängern mit einem geringeren Einstiegsgehalt vor allem auch Familien mit Kindern.

Die Richtlinien treffen zu den folgenden drei Hauptpunkten detaillierte Regelungen (vgl. Anlage 1):

1. Anwendungsbereich
2. Vorgaben bei der Errichtung von preisgünstigen Wohnungen zur Miete
3. Vorgaben bei der Vermietung preisgünstiger Wohnungen zur Miete

Die Richtlinien gelten insbesondere für städtische Flächen, die zum Zweck des Geschosswohnungsbaus veräußert werden. Bei Flächen die sich im Privateigentum befinden, kann die Kommune im Rahmen der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Umsetzung der Richtlinie einfordern. In diesen Gebäuden sollen auf mind. 20 % der Wohnfläche Wohnungen errichtet werden, die für die Dauer von 15 Jahren als preisgedämpfte Wohnungen zu vermieten sind. Anzuwenden sind die Richtlinien bei Mehrfamilienhäusern mit 5 oder mehr Wohneinheiten.

Miethöhe

Da die Stadt Blaustein derzeit über keinen eigenen Mietspiegel verfügt, schlägt die Verwaltung vor, sich bezüglich der Miethöhe am Mietspiegel der Stadt Ulm zu orientieren. Die Verwaltung schlägt vor, diesen mit einem Abschlag von 10 % anzusetzen. Diese hier festgelegten Durchschnittsmieten liegen ca. 2,00 EURO unter den auf dem freien Wohnungsmarkt derzeit bestehenden Mieten.

In der Anlage sind drei Berechnungsbeispiele beigefügt, wie sich die Miethöhe zusammensetzen könnte.

Einkommensgrenzen

Die Belegung der Wohnungen erfolgt direkt durch den Vermieter. Mieter müssen hierfür einen Belegungschein der Stadt Blaustein für das Programm „Preisgedämpfter Wohnraum“ vorlegen. Dies ist erforderlich, da die Wohnungen nur an Haushalte vermietet werden sollen, die unter bestimmte Einkommensgrenzen fallen. Diese liegen 15 % über den Grenzen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung. Für eine dreiköpfige Familie beispielsweise läge das Brutto-Familieneinkommen hier bei max. 67.045,00 Euro.

Die Voraussetzungen für die Ausstellung eines Belegungscheines orientieren sich am jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsgesetz.

Person	EK-Grenze LWoF	EK-Grenze + 20 %	EK-Grenze +15 %	EK-Grenze + 10 %	Wohnräume	Wohnfläche
1	49.300,00 €	59.160,00 €	56.695,00 €	54.230,00 €	bis zu 2 Zimmer	bis zu 60 m ²
2	49.300,00 €	59.160,00 €	56.695,00 €	54.230,00 €	bis zu 3 Zimmer	bis zu 75 m ²
3	58.300,00 €	69.960,00 €	67.045,00 €	64.130,00 €	bis zu 4 Zimmer	bis zu 90 m ²
4	67.300,00 €	80.760,00 €	77.395,00 €	74.030,00 €	bis zu 5 Zimmer	bis zu 105 m ²
5	76.300,00 €	91.560,00 €	87.745,00 €	83.930,00 €	bis zu 6 Zimmer	bis zu 120 m ²
6	85.300,00 €	102.360,00 €	98.095,00 €	93.830,00 €	bis zu 7 Zimmer	bis zu 135 m ²
7	94.300,00 €	113.160,00 €	108.445,00 €	103.730,00 €	bis zu 8 Zimmer	bis zu 150 m ²
8	103.300,00 €	123.960,00 €	118.795,00 €	113.630,00 €	bis zu 9 Zimmer	bis zu 165 m ²
9	112.300,00 €	134.760,00 €	129.145,00 €	123.530,00 €	bis zu 10 Zimmer	bis zu 180 m ²
10	121.300,00 €	145.560,00 €	139.495,00 €	133.430,00 €	bis zu 11 Zimmer	bis zu 195 m ²

Wohnungsmix

Um ein möglichst breites Spektrum an Wohnungsgrößen bieten zu können, sieht die Richtlinie einen Wohnungsmix vor. Entsprechend sind die preisgedämpften Mietwohnungen im folgenden Verhältnis herzustellen:

10 %	1-Zimmerapartment	35 – 45 m ²
30 %	2-Zimmerwohnung	45 – 60 m ²
40 %	3-Zimmerwohnung	60 – 75 m ²
20 %	4-Zimmerwohnung	75 – 90 m ²

Außerdem sieht die Richtlinie für Verstöße Vertragsstrafen vor.

Vor allem bei Neubauten ist für die Investoren mit finanziellen Einbußen zu rechnen. Diese können durch

- Renditeverzicht,
- Preisaufschlag auf nicht preisgedämpfte Wohnungen bzw.
- Einsparungen bei der Ausstattung

ausgeglichen werden.

Belegungsrecht der Stadt Blaustein

Die Richtlinie sieht unter Ziffer 3.6 ein Belegungsrecht zugunsten der Stadt Blaustein vor. Besteht ein entsprechender Bedarf, ist die Wohnung an einen von der Stadt Blaustein vorgeschlagenen Mieter zu vermieten.

Ergänzung zum Thema „qualifizierter Mietspiegel“

Derzeit fördert das Land Baden-Württemberg die Erstellung qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB im Rahmen von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden. Eine Förderung ist bei einer Kooperation von mindestens zwei Gemeinden zur gemeinsamen Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels möglich, wenn die kooperierenden Gemeinden zusammen eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohnern haben. Die Höhe der Förderung liegt bei 0,50 Euro je Einwohner und ist auf einen Höchstbetrag von maximal 50.000 Euro je Kooperationsprojekt sowie durch das Verbot der Überfinanzierung begrenzt. Die Förderung ist auf die Haushaltsjahre 2018 und 2019 befristet.

Die Verwaltung schlägt vor, sich darum zu bemühen, mit umliegenden Kommunen gemeinsam einen Mietspiegel erstellen zu lassen.

III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
-	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung: -


IV. Beschlussantrag

Die Verwaltung beantragt die Zustimmung zur Einführung und zum Entwurf der Richtlinien der Stadt Blaustein für die Errichtung von preisgedämpftem Wohnraum zur Miete zu erteilen.

Externe Fachleute: -

Marleen Sönksen
Bauamt
FB 3.2 Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:


Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt


Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

- Richtlinien der Stadt Blaustein für die Errichtung von preisgedämpftem Wohnraum zur Miete (Stand 26.02.2019)
- Merkblatt für den Belegungsschein der Stadt Blaustein für das Programm „Preisgedämpfter Wohnraum“ (Stand 26.02.2019)
- Mietspiegel der Stadt Ulm
- Berechnungsbeispiele zur Miethöhe

Richtlinien der Stadt Blaustein für die Errichtung von preisgedämpftem Wohnraum zur Miete

Stand 26.02.2019

Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 für die Errichtung von Geschosswohnungsbau folgende Richtlinien beschlossen:

1. Anwendungsbereich

- 1.1. Diese Richtlinien sind auf städtischen Flächen, die zu Zwecken des Geschosswohnungsbau veräußert werden und
- 1.2. auf privaten Flächen mit einer Mindestgröße von 0,5 ha, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu Zwecken des Geschosswohnungsbau erstellt werden soll, anzuwenden. Anzuwenden sind die Richtlinien bei Mehrfamilienhäuser mit 5 oder mehr Wohneinheiten.
- 1.3. Errichtet der Vorhabenträger öffentlich geförderte Wohnungen entsprechend der Landeswohnraumförderung in dem Umfang wie unter Ziffer 2 dieser Richtlinien aufgeführt, so sind die sonstigen Vorschriften dieser Richtlinien nicht anzuwenden.

2. Preisgünstige Wohnungen zur Miete

- 2.1. Bei jedem Neubauvorhaben sind auf mindestens **20 %** der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) Wohneinheiten preisgünstige Wohnungen zur Miete zu errichten.
- 2.2. Wohnungen, die entsprechend dieser Richtlinie vermietet werden und über den geforderten Wohnflächenanteil/Wohneinheiten nach Ziffer 2:1 hinausgehen, können auf ein Wohnungskonto eingebucht werden. Bei entsprechendem Bedarf an anderer Stelle im Stadtgebiet kann auf diese Wohnungen zurückgegriffen werden.
- 2.3. Die Höhe des Mietzinses ergibt sich aus dem jeweils aktuell gültigen Ulmer Mietspiegel abzüglich **10 %**. Hierbei darf die Basismiete abzüglich **10 %** der ortsüblichen Vergleichsmiete der Stadt Ulm unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße nicht überschritten werden.
- 2.4. Sollte die Stadt Blaustein einen eigenen Mietspiegel erstellen, ist dieser für die Festlegung der Höhe des Mietzinses ab dem auf die Verabschiedung durch den Gemeinderat folgenden Monats anzuwenden. Die Höhe des Mietzinses darf den

Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße nicht überschreiten. Bei Bestandswohnungen ist die Miethöhe nach Ziffer 2.4 innerhalb des Zeitraums nach Ziffer 2.5 bei einem Mieterwechsel anzuwenden.

- 2.5. Die preisgünstigen Wohnungen sind über einen Zeitraum von **15 Jahren** zu den unter Ziffer 3 genannten Voraussetzungen zu vermieten.
- 2.6. Durch Gemeinderatsbeschluss können Gebiete festgelegt werden, in denen der Wohnflächenanteil für preisgünstige Wohnungen zur Miete abweichend von diesen Richtlinien festgesetzt werden kann.
- 2.7. Der Vorhabenträger hat die Vermietung der Wohnungen sicherzustellen. Bei Verkauf der Wohnung an Dritte ist zu gewährleisten, dass der neue Eigentümer nach diesen Richtlinien verfährt. Dies ist notariell zu beurkunden. Zudem hat der Käufer gegenüber der Stadt Blaustein eine Verpflichtungserklärung abzugeben, dass er diese Richtlinien anerkennt. Diese Erklärung ist durch den Verkäufer beizubringen.
- 2.8. Der preisgedämpfte Mietwohnraum ist im folgenden Wohnungsgrößenmix herzustellen:

10 %	1-Zimmerapartment	35 – 45 m ²
30 %	2-Zimmerwohnung	45 – 60 m ²
40 %	3-Zimmerwohnung	60 – 75 m ²
20 %	4-Zimmerwohnung	75 – 90 m ²

3. Vermietung preisgünstiger Wohnungen

- 3.1. Die Vermietung erfolgt direkt durch den Vermieter.
- 3.2. Für die Nutzung einer preisgünstigen Wohnung nach diesen Richtlinien muss der Mieter dem Vermieter einen Belegungschein der Stadt Blaustein für das „Programm Preisgünstiger Wohnraum“ vorlegen. Der Belegungschein ist beim Fachbereich 1.1 – Kämmerei und Liegenschaften der Stadt Blaustein zu beantragen.
- 3.3. Die Einkommensobergrenzen, die Einkommensberechnung und die weiteren Voraussetzungen für die Ausstellung eines Belegungscheins für das „*Programm Preisgünstiger Wohnraum*“ orientieren sich am jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsgesetz. Die Einkommensgrenzen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung dürfen um maximal **15 %** überschritten werden.
- 3.4. Für die Wohnungsgröße und die Zahl der Personen bei Einzug gelten folgende Vorgaben.

Personen (Mindestzahl)	Wohnräume	oder	m ² Wohnfläche
1	bis zu 2 Zimmer		bis zu 60 m ²
2	bis zu 3 Zimmer		bis zu 75 m ²
3	bis zu 4 Zimmer		bis zu 90 m ²
4	bis zu 5 Zimmer		bis zu 105 m ²
je weitere Person	+ 1 Zimmer		+ 15 m ²

3.5. Nach Abschluss des Mietvertrags muss der Vermieter innerhalb von 14 Tagen dem Fachbereich 1.1 – Kämmerei und Liegenschaften der Stadt Blaustein mitteilen, wer der Nutzer dieser Wohnung ist. Dies gilt auch bei einem Mieterwechsel. Der Mieterwechsel ist unverzüglich dem Fachbereich 1.1 – Kämmerei und Liegenschaften der Stadt Blaustein mitzuteilen. Die entsprechenden Mietverträge sind in Kopie beizufügen und der Belegungschein gemäß Ziffer 3.3 vorzulegen.

3.6. Die Stadt Blaustein behält sich vor, bei Bedarf ein Belegungsrecht im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages einräumen zu lassen. Das Belegungsrecht ist grundbuchrechtlich zu sichern.

4. Informationspflichten, Wohnungskonto und Vertragsstrafen

4.1. Das Bauvorhaben ist mit dem Fachbereich 3.2 – Bauverwaltung der Stadt Blaustein vor Beginn des baurechtlichen Verfahrens abzustimmen.

4.2. Das Wohnungskonto gem. Ziffer 2.2 wird beim Fachbereich 1.1 – Kämmerei und Liegenschaften der Stadt Blaustein geführt.

4.3. Die Verpflichtungserklärung gem. Ziffer 2.7 ist an den Fachbereich 1.1 – Kämmerei und Liegenschaften der Stadt Blaustein zu richten.

4.4. Im Grundstückskaufvertrag werden Vertragsstrafen aufgenommen. Es ist sicher zu stellen, dass diese auch für den Rechtsnachfolger gelten. Die Höhe der Vertragsstrafe bemisst sich aus dem wirtschaftlichen Vorteil in EURO über die Laufzeit der Wohnungsbindung zzgl. **20 %**.

5. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten zum 01.03.2019 in Kraft.

Blaustein, den 26.02.2019

Thomas Kayser
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung:
Blausteiner Nachrichten Nr. XX vom 01.03.2019

**Merkblatt für den Belegungschein der Stadt Blaustein für das Programm
„Preisgedämpfter Wohnraum“
Stand 26.02.2019**

1. Vollständig ausgefüllter Antrag mit Nennung aller Personen inklusive Geburtsdaten (Kopie von S. 6 des Mutterpasses bei Schwangeren) und Angabe des vollständigen Einkommens.
2. Einkommensnachweise vollständig von allen Personen vorlegen z. B.
 - Gehaltsabrechnung der letzten 6 Monate bei Arbeitseinkommen und bei geringfügiger Beschäftigung
 - Aktuelle Rentenbescheide
 - Aktueller Bescheid über Arbeitslosengeld I
 - Aktueller Bescheid über Transferleistungen (Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
 - Aktueller Bescheid über Leistungen der Kranken- und Pflegeversicherung
 - Aktueller Bescheid über Wohngeld, BaFöG, Unterhaltsvorschuss
 - Nachweise über Unterhalt, Elterngeld oder Erziehungsgeld
 - ...

3. Einkommensgrenzen/Wohnungsgröße
Das Jahreseinkommen setzt sich aus dem Brutto-Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder zusammen. Hierbei sind Unterhaltszahlungen, Kindergeld, Erziehungsgeld und Elterngeld anrechnungsfrei. Abzugsfähig vom Bruttoeinkommen sind lediglich Werbungskosten, die zur Sicherung der Einnahmen anfallen.

Die nachstehende Übersicht zeigt die sich je nach Haushaltsgröße ergebende Einkommensgrenze (Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten) und Wohnungsgröße:

Person	EK-Grenze	Wohnräume		Wohnfläche
1	56.695,00 €	bis zu 2 Zimmer	oder	bis zu 60 m ²
2	56.695,00 €	bis zu 3 Zimmer		bis zu 75 m ²
3	67.045,00 €	bis zu 4 Zimmer		bis zu 90 m ²
4	77.395,00 €	bis zu 5 Zimmer		bis zu 105 m ²
5	87.745,00 €	bis zu 6 Zimmer		bis zu 120 m ²
6	98.095,00 €	bis zu 7 Zimmer		bis zu 135 m ²
7	108.445,00 €	bis zu 8 Zimmer		bis zu 150 m ²
8	118.795,00 €	bis zu 9 Zimmer		bis zu 165 m ²
9	129.145,00 €	bis zu 10 Zimmer		bis zu 180 m ²
10	139.495,00 €	bis zu 11 Zimmer		bis zu 195 m ²

Die Einkommensgrenzen sind einzuhalten um einen Belegungschein für das Programm „Preisgedämpfter Wohnraum“ zu erhalten. Zu beantragen ist der Belegungschein für das Programm „Preisgedämpfter Wohnraum“ beim Fachbereich 1.1 – Kämmerei und Liegenschaften der Stadt Blaustein, Frau Eckmayer, Tel. 07304 802-301, Marktplatz 2, 89134 Blaustein.

Die Ausstellung eines Belegungscheines begründet keinen Rechtsanspruch zum Abschluss eines Mietvertrages für eine preisgedämpfte Mietwohnung.

MIET SPIEGEL 2017

AUSKUNFT UND BERATUNG

Information und Beratung für Mitglieder:

Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e. V. im
Deutschen Mieterbund
Fischegasse 16, 89073 Ulm
Tel.: 0731 62762, Fax: 0731 610116
info@mieterverein-ulm.de
www.mieterverein-ulm.de

Haus- u. Grundigentümerverein Ulm e. V.
Neutorstraße 12, 89073 Ulm
Tel.: 0731 66490, Fax: 0731 66432
haus-und-grund-ulm@t-online.de
www.hausundgrundulm.de

Haus- u. Grundbesitzerverband Neu-Ulm
u. Umgebung 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 Straße 2, 89073 Ulm
Tel.: 0731 161-6074
Fax: 0731 161-1630
info-mietspiegel@ulm.de
www.ulm.de

Eine für den Einzelfall erforderliche
Rechtsberatung kann von der Stadtverwaltung
Ulm nicht übernommen werden.

ONLINE-MIETSPIEGELRECHNER

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

ulm
Neu|Ulm

ulm
Neu|Ulm

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 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 Interessenvertretungen 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

▶ 01

ANGABEN ZUR MIETSPIEGELFORTSCHREIBUNG

Seite 4

▶ 05

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Seite 7

SCHRITT 1:

Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter

Seite 8

SCHRITT 2:

Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete

Seite 9

SCHRITT 3:

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Seite 10

▶ 02

ZWECK DES MIETSPIEGELS

Seite 5

▶ 03

ANWENDUNGSBEREICH

Seite 6

▶ 04

MIETBEGRIFF

Seite 7

▶ 06

BERECHNUNGS- HILFEN UND BERATUNGSSTELLEN

Beispiel für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Seite 11

Beratungsstellen

Seite 12

Wohnanlage "Ornitho, Ulm
(Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH)
Foto: Mohr Bau, Ulm

► 01

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.

► 02

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 (Kappungsgrenze) 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.



Wohnpark für Sozialwohnungen, Ulm
(Quelle: Fotostudio K&K)
Foto: Ulmer Fotostudio, Ulm

03

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 anderer 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-, Schwesterwohnheim, 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 mobilisiert 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. 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 Straßenbeleuchtung
- 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.

05

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 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 Wohnungsgröße¹⁾ und Baualter²⁾ 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 zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 7,43 Euro/m².

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 Zf. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal – bei besonderen Nutzungswert – bis zur Hälfte der Grundfläche.
²⁾ Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualterklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt bzw. die Wohnung bezugstfertig wurde. Wenn durch

An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist diejenige Baualterklasse 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 von – bis	1919	1956	1973	1984	1995	2003	2010
bis 30 m ²	10,41 €	9,59 €	9,71 €	9,91 €	10,24 €	10,74 €	11,81 €
bis 45 m ²	8,29 €	7,64 €	7,74 €	7,90 €	8,16 €	8,57 €	9,41 €
bis 60 m ²	7,42 €	6,83 €	6,91 €	7,06 €	7,29 €	7,65 €	8,41 €
bis 75 m ²	7,16 €	6,59 €	6,68 €	6,82 €	7,05 €	7,40 €	8,13 €
bis 90 m ²	7,14 €	6,58 €	6,67 €	6,80 €	7,03 €	7,38 €	8,10 €
bis 105 m ²	7,14 €	6,57 €	6,67 €	6,80 €	7,03 €	7,38 €	8,10 €
bis 120 m ²	7,08 €	6,52 €	6,61 €	6,74 €	6,96 €	7,30 €	8,03 €
über 120 m ²	7,00 €	6,44 €	6,52 €	6,67 €	6,88 €	7,22 €	7,94 €

WOHNFLÄCHE

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, 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-/Abschlagsystem zur Bewertung der Wohnqualität

ZUSCHLAGSMERKMALE	ZUSCHLAG	ABSCHLAGSMERKMALE	ABSCHLAG
Parkett-, Keramik- oder Steinboden im überwiegenden Teil der Wohnung (mindestens 50 %) vorhanden	+ 7 %	kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung, keine zentrale Warmwasserversorgung oder Zentralheizung/Etagenheizung vorhanden ⁴⁾	- 4 %
barrierefreie Wohnung ¹⁾	+ 8 %	keine Modernisierungsmaßnahme in Gebäuden mit Baujahr vor 1970	- 3 %
Terrasse/Dachterrasse	+ 5 %	Wohnung liegt im Erdgeschoss/Hochparterre/Souterrain	- 6 %
Gebäude mit weniger als 4 Wohnungen	+ 4 %	Wohnlage mit Lagenanteilen ⁵⁾	- 4 %
Aufzug in einem Gebäude mit weniger als 5 Stockwerken	+ 2 %		
zweites abgeschlossenes Badezimmer bzw. Gästetoilette	+ 2 %		
pro durchgeführter Modernisierungsmaßnahme in Gebäuden mit Baujahr vor 1980 ²⁾	je + 1 %		
Wohnlage mit Lagevorteilen ³⁾	+ 4 %		

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

2) Als Modernisierungen, die nach 1995 durchgeführt worden sein müssen, gelten folgende Maßnahmen: sanitärinstallation modernisiert (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken); Elektrikinstallation zeitgemäß erneuert; Heizungsinstallation erneuert (Wärmeerzeuger); Fenster erneuert mit Isolierglas; Dachoberste 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/beschränkter Innenhof (= niedriges oder kein Verkehrsaufkommen); nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs fußläufig weniger als 300 m/5 Gehminuten entfernt; nächste zentrale Einrichtung (z. B. Kindergarten, Tagesstätte, 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 Lagenanteile 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. Kindergarten, Tagesstätte, 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. 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-/Abschlagsystem abgedeckt sind, sowie eine vom Standard abweichende Merkmalsqualität bei den Zu-/Abschlagsmerkmalen können im Bereich der Spannweite angemessen berücksichtigt werden.

TABELLE 3: Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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 Mietpiegel erwähnte Wohnwertmerkmale wie einfache technische Ausstattung (z. B. keine Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden)



Wohn- und Geschäftsbau, Sozialinstelle der NUVOL, Wohnungsgesellschaft für Stadt Neu-Ulm GmbH, Schindlerstraße 32 in Neu-Ulm, Foto: Michael Heintz, März 2017

06

BERECHNUNGSHILFEN UND BERATUNGSSTELLEN

Beispiel für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basismiete aus Tabelle 1	Quadratmeter: .....	..... 80 .....	..... m ²
	Baujahr: .....	..... 1990 .....	.....
	Basismiete .....	..... 7,38 .....	..... €/m ²
Summe der prozentualen Zuschläge/ Abschläge aus Tabelle 2	+/- Prozent .....	..... 13 %
Berechnung des Zuschlags bzw. Abschlags in Euro/m²	Basismiete .....	..... 7,38 .....	..... €/m ²
	Prozent / 100 =	x 13 .....	..... / 100
	=	= 0,96 .....	..... €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	Nettokaltemiete .....	..... 7,38 .....	..... €/m ²
	Zu-/Abschlag (Mittelwert) +/- .....	..... 0,96 .....	..... €/m ²
GESAMTBETRAG (Mittelwert)	=	..... 8,34 .....	..... €/m ²

Berechnungsbeispiele zur Miethöhe

Berechnungsbeispiel 1:

Erdgeschosswohnung mit 45 m² Wohnfläche (1 Person) in Wipplingen, Terrasse, Baujahr 2019

Schritt 1: Basis-Nettomiete nach Wohnfläche und Baualter		10,10 Euro
Schritt 2: Abschlag Stadt Blaustein	- 10 %	- 1,01 Euro
		<u>= 9,09 Euro</u>
Schritt 3: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete		
Terrasse	+ 5 %	+ 0,45 Euro
Erdgeschoss	- 6 %	- 0,55 Euro
Wohnlage mit Lagenachteilen	- 4 %	- 0,36 Euro
Schritt 4: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete		<u>= 8,63 Euro</u>

Berechnungsbeispiel 2:

Wohnung mit 80 m² Wohnfläche (3 Personen) in Ehrenstein, Gebäude mit 3 Wohnungen, Gästetoilette, Baujahr 2019

Schritt 1: Basis-Nettomiete nach Wohnfläche und Baualter		8,70 Euro
Schritt 2: Abschlag Stadt Blaustein	- 10 %	- 0,87 Euro
		<u>= 7,83 Euro</u>
Schritt 3: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete		
Gebäude mit weniger als 4 Wohnungen	+ 4 %	+ 0,31 Euro
Gästetoilette	+ 2 %	+ 0,16 Euro
Wohnlage mit Lagevorteilen	+ 4 %	+ 0,31 Euro
Schritt 4: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete		<u>= 8,61 Euro</u>

Berechnungsbeispiel 3:

Wohnung mit 56 m² Wohnfläche (2 Personen) in Herrlingen, Gebäude mit 11 Wohnungen, Baujahr 2019

Schritt 1: Basis-Nettomiete nach Wohnfläche und Baualter		9,03 Euro
Schritt 2: Abschlag Stadt Blaustein	- 10 %	- 0,90 Euro
		<u>= 8,13 Euro</u>
Schritt 3: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete		
- keine -		
Schritt 4: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete		<u>= 8,13 Euro</u>