

Unsere  
Stadt



## Qualifizierter Mietspiegel 2018

Fortschreibung  
des qualifizierten Mietspiegels 2016



## Impressum

März 2018

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen

Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung

Telefon: 07071 204-2618

Schutzgebühr: 3 Euro

Bilder: Universitätsstadt Tübingen, Ulrich Metz, BVV Barbara Honner

Layout und Druck: Reprintstelle Hausdruckerei

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
<b>Rechtslage</b>	<b>3</b>
<b>Anwendungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>Mietbegriff</b>	<b>5</b>
<b>Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete</b>	<b>6</b>
Arbeitsschritt 1: Feststellung der Basis-Nettomiete	6
Arbeitsschritt 2: Berechnung der Zu- und/oder Abschläge	8
Arbeitsschritt 3: Zusammenfassung der Einzelergebnisse	11
<b>Spannen für ein Abweichen von der errechneten ortsüblichen Vergleichsmiete</b>	<b>12</b>
<b>Tabellen zur Berechnung der Vergleichsmiete</b>	<b>14</b>
<b>Vorlage zur Berechnung der Energiepunktezahl</b>	<b>18</b>
<b>Wohnlageneinordnungskatalog für die Tübinger Altstadt</b>	<b>19</b>
<b>Anlagen</b>	<b>20</b>
Anhang 1: Abgrenzung der Altstadt	21
Anhang 2: Karten zur Lage – Zentrale Lage	22
Gute Wohnlage und/oder Aussichtslage – Übersicht der Blattschnitte	23
Teilkarte 1	24
Teilkarte 1	25
Teilkarte 2	26
Teilkarte 2	27
Teilkarte 3	28
Teilkarte 4	29
Teilkarte 5	30
Teilkarte 6	31
Teilkarte 7	32
Teilkarte 8	33
Höhenlage	34
Höhenlage	35

# Vorbemerkungen

## Wer hat mitgearbeitet?

Im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen wurde in Zusammenarbeit mit der Mietspiegelkommission, bestehend aus

- dem Deutschen Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.,
- dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Tübingen e.V.,
- dem Amtsgericht Tübingen
- der Kreisbaugesellschaft Tübingen als Vertreterin der Wohnungsbaugesellschaften

der nachfolgende Mietspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Tübingen erstellt.

Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. Basis für den vorliegenden Mietspiegel ist das Gutachten des IWU, das im Bedarfsfall bei der Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung eingesehen werden kann.

Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreissgefüge in Tübingen. Er wurde von der Universitätsstadt Tübingen anerkannt und ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB.

## Wie wurde fortgeschrieben?

Entsprechend § 558d (BGB) Absatz 2 wurde der Mietspiegel unter Berücksichtigung der Entwicklung des vom statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland seit der Erhebung der Datengrundlage fortgeschrieben.

# Rechtslage

Die gesetzlichen Regelungen zur Miethöhe stehen in den §§ 556d bis 561 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Demnach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn

**Unter welchen Voraussetzungen kann die Miete erhöht werden?**

1. die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll – von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) oder Betriebskostenerhöhungen (§ 560 BGB) abgesehen – **seit 15 Monaten unverändert** ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden und
2. die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der betreffenden Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen – geändert worden sind (ortsübliche Vergleichsmiete) und
3. die Miete innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren – auch hier von Erhöhungen aufgrund einer durchgeführten Modernisierung oder der Nebenkosten abgesehen – nicht um **mehr als 15 Prozent erhöht** wurde (sog. Kappungsgrenze). Der gegenüber § 558 BGB reduzierte Wert von 15 Prozent ergibt sich durch die „Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen“ vom 9. Juni 2015. Die Reduzierung ist bis 30. Juni 2020 befristet.

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu,

- solange und soweit eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder
- der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere durch die Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit fester Miete oder
- wenn mit dem Mieter ein so genannter Staffelmietvertrag (§ 557a BGB) oder ein Indexmietvertrag (§ 557b BGB) abgeschlossen wurde.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Eine Erhöhung der Miete bis zu einem vergleichbaren Entgelt muss der Vermieter unter Beachtung der Kappungsgrenze begründen. Dies kann er wahlweise tun

- anhand von Mietspiegeln,
- durch ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
- durch Benennung von drei Vergleichswohnungen oder
- durch eine Mietdatenbank.

Ein qualifizierter Mietspiegel, der wie der vorliegende Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist, beinhaltet die Vermutungswirkung, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt.

Nach Zugang der Mieterhöhung hat der Mieter eine **Überlegungsfrist von zwei Monaten**. Sie beginnt mit dem Ablauf des Monats, in dem ihm das Verlangen nach einer Mieterhöhung zugegangen ist. Stimmt der Mieter innerhalb

dieser Frist zu, hat er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen. Ist der Klage kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, kann der Vermieter dieses Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen. Aber auch in diesem Fall bleibt dem Mieter die zweimonatige Zustimmungsfrist erhalten.

Die Landesregierung hat mit der „Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn“ vom 29. September 2015 bestimmt, dass in Tübingen – befristet bis 1. November 2020 – die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen darf. Der Mieter kann zu viel gezahlte Miete nach § 556g BGB nachträglich zurückverlangen. Sonderfälle wie eine über dieser Grenze liegende Vormiete oder Modernisierungen ergeben sich aus § 556e BGB. Bei Neubauten und nach umfassender Modernisierung gilt die Grenze nach § 556f BGB nicht.

## Anwendungsbereich

### Für welche Wohnungen gilt der Mietspiegel?

Der Mietspiegel gilt ab seiner Fortschreibung am 15. März 2018 grundsätzlich für zwei Jahre als qualifizierter Mietspiegel. Er gilt als so genannter einfacher Mietspiegel solange weiter, bis er durch eine Neufassung ersetzt wird.

Der Mietspiegel gilt für alle freifinanzierten Mietwohnungen, soweit sie bei seiner Erstellung nicht ausgeschlossen wurden.

Für die Erstellung des Mietspiegels blieben die nachfolgend aufgeführten Wohnungstypen bzw. Mietverhältnisse unberücksichtigt:

- Gewerblich genutzter Wohnraum
- Durch den Eigentümer selbst genutzter Wohnraum
- Vermieteter Wohnraum, bei dem zwischen Vermieter und Mieter bzw. einer im Haushalt lebenden Person eine verwandtschaftliche Beziehung besteht
- Mietfrei überlassener Wohnraum
- Dienst- oder Werkwohnungen, die aufgrund eines bestehenden Beschäftigungsverhältnisses überlassen wurden
- Wohnraum, bei dem die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen des **Vermieters**, z. B. Verpflegung oder Concierge-Service, abdeckt
- Preisgebundener Wohnraum, insbesondere Sozialwohnungen
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (Vertragsdauer bis einschließlich sechs Monate)
- Möblierter Wohnraum <sup>1</sup>
- Wohnraum in Wohnheimen oder sonstigen Heimen, Anstalten, Internaten/Seminaren und Verbindungshäusern der Studentenschaft

---

<sup>1</sup> Die Ausstattung der Küche mit z.B. (Einbau-)Küchenmöbeln oder Elektrogeräten ist nicht gemeint

- Wohnungen, deren Küche/Kochgelegenheit und/oder Bad von anderen Hauptmietparteien mitbenutzt wird (Wohngemeinschaft mit mehreren Hauptmietparteien)
- Wohnungen, die nach § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB von einem Träger der Wohlfahrtspflege angemietet wurden, um einen dringenden Wohnbedarf des Mieters zu decken,
- Wohnraum mit einer Wohnfläche unter 15 m<sup>2</sup> und über 160 m<sup>2</sup>

Gleichwohl kann der Mietspiegel auch für diese Wohnungen als Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Gleiches gilt für Wohnungen, die aufgrund ihrer geringen Anzahl zwar nicht aus der Mietspiegelstichprobe entfernt wurden, aber dennoch keinen Eingang in die Tabellen fanden (z.B. sehr kleine Wohnungen oder Einfamilienhäuser des einfachen Standards).

## Mietbegriff

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten.<sup>2</sup> Hat der Vermieter alle umlagefähigen Betriebskosten separat ausgewiesen und auf den Mieter umgelegt, so ist die vertraglich vereinbarte Miete (Vertragsmiete) eine so genannte Nettomiete. Eine Bruttomiete liegt dann vor, wenn der Vermieter überhaupt keine Betriebskosten separat ausgewiesen und umgelegt hat. Hat der Vermieter dagegen nur einen Teil der umlagefähigen Betriebskosten umgelegt, dann ist die Vertragsmiete eine so genannte Teilinklusive Miete.

Der Mietspiegel weist ausschließlich **Nettomieten** aus. Falls in einem konkreten Mietverhältnis eine Teilinklusive- oder Bruttomiete vereinbart wurde, so kann die Nettomiete ermittelt werden, indem die in der vereinbarten Miete enthaltenen Betriebskosten herausgerechnet werden. Diese so ermittelte Nettomiete entspricht in ihrer Struktur der ortsüblichen Vergleichsmiete.

---

<sup>2</sup> vgl. hierzu § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)

# Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

**Wie wird der Mietspiegel angewendet, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln?**

**Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in drei Schritten systematisch errechnet.**

Grundlage für die Berechnung der Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 3 (Seite 14 bis 17). Mit ihrer Hilfe kann im Einzelfall je nach Wohnungstyp, Größe, Lage, Baualter, Grundriss, Wohnungsausstattung und energetischer Beschaffenheit die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

**Die Berechnung der Vergleichsmiete erfolgt in drei Arbeitsschritten:**

1. **Feststellung der Basis-Nettomiete** nach Wohnungstyp, Wohnungsstandard und Wohnfläche nach der Basistabelle 1 a oder 1 b (siehe Seite 14 und 15).
2. **Berechnung der preisrelevanten Zu- und/oder Abschläge** nach der Zu- und Abschlagstabelle 2 (siehe Seite 16 und 17).
3. **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** durch Übertrag der Basis-Nettomiete aus Basistabelle 1 a oder 1 b und der Summe der Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 in die Tabelle 3 (siehe Seite 17)

Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte erläutert.

## Arbeitsschritt 1: Feststellung der Basis-Nettomiete

**Tabelle 1 a und 1 b** enthalten die durchschnittliche Basis-Nettomiete in Euro pro Quadratmeter nach Wohnungstyp, Wohnungsstandard und Wohnfläche.

- **In Tabelle 1 a** (siehe Seite 14) finden Sie die Angaben für Etagenwohnungen mit einem, zwei oder drei Zimmern
- **In Tabelle 1 b** finden Sie die Angaben für Etagenwohnungen mit vier, fünf oder mehr Zimmern und Einfamilienhäuser.

Zur Ermittlung der Basis-Nettomiete wählt man die Tabellen-Zeile aus, die der zutreffenden auf volle Quadratmeter gerundeten Wohnfläche entspricht. Entspricht die Wohnfläche nicht den in der Tabelle ausgewiesenen Werten, wird ab- oder aufgerundet. Demnach gilt beispielsweise der Tabellenwert für 47 m<sup>2</sup> auch für 46 m<sup>2</sup> bis 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Tabellenwert 65 m<sup>2</sup> gilt auch für 63 m<sup>2</sup> bis 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Anschließend wird in der Kopfzeile die Spalte mit dem zutreffenden Wohnungstyp und dem zutreffenden Wohnungsstandard (Erläuterung siehe Seite 8) herausgesucht. Im Schnittpunkt der gewählten „Wohnflächen-Zeile“ und der Wohnungstypen/Wohnungsstandard-Spalte“ kann man die Basis-Nettomiete ablesen. Dieser Wert wird in die Tabelle 3 eingetragen.



## Begriffsbestimmungen und Anmerkungen zu den Tabellen 1 a und 1 b

**Was verbirgt sich hinter den  
Begriffen der Tabellen 1 a und 1 b?**

### **Basis-Nettomiete**

Die Basis-Nettomiete ist die Durchschnittsmiete für einen gegebenen Wohnungstyp unter Berücksichtigung des Wohnungsstandards und der Wohnfläche. Sie kann mittels der preisrelevanten Zu- und/oder Abschläge der konkreten Wohnsituation in Arbeitsschritt 2 angepasst werden.

### **Wohnfläche**

Zur Wohnfläche zählen alle Wohnräume, Küche, Toilette, Bad, Flur (bei abgeschlossenen Wohnungen), Abstellräume innerhalb der Wohnung sowie jeweils mit einem viertel bis maximal halber Fläche (bei entsprechendem Wohnwert) Balkon, Loggia und Wintergarten<sup>3</sup>. Nicht mitgerechnet werden Kellerräume, Waschküchen, Dachböden, Abstellräume außerhalb der Wohnung, das Treppenhaus und Garagen.

Außerdem muss die Raumhöhe berücksichtigt werden. Wohnflächen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern zählen voll. Bei einer Höhe von ein bis unter zwei Metern gilt die Hälfte der Fläche. Die Fläche unter einer Raumhöhe von weniger als einem Meter wird nicht berücksichtigt.

### **Einfamilienhaus**

Ein Reiheneinfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte ist einem freistehenden Einfamilienhaus gleich gesetzt. Auch wenn sich eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus befindet, ist die Hauptwohnung als Einfamilienhaus zu bewerten. Dies gilt jedoch nicht für die separat vermietete Einliegerwohnung, sie wird als Wohnung bewertet.

### **Anzahl der Zimmer**

Anzahl der Wohn-/Schlafräume. Sogenannte „halbe Zimmer“ zählen als „ganzes Zimmer“. Küche, Bad, Toilette, Flur oder Nebenräume zählen nicht als Zimmer.

---

<sup>3</sup> Ohne ausdrückliche vertragliche Regelung gilt für Vertragsabschlüsse ab dem 1.1.2004 die Wohnflächenverordnung (WoFlV) mit der Vorgabe, dass die Terrassen- und Balkonflächen in der Regel zu 25 Prozent anzurechnen sind, sowie für Vertragsabschlüsse bis zum 31.12.2003 die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) mit der Vorgabe, dass die Grundflächen von Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen bis zur Hälfte angerechnet werden können.

**Worin unterscheiden sich Standard und einfacher Standard?**

**Standard und einfacher Standard**

Eine **Standardausstattung** liegt vor, wenn alle folgenden Merkmale zutreffen:

1. Etagen- oder Gebäudezentralheizung (einschl. Fernwärme) in allen Wohn-/Schlafräumen, Küche und Bad. Eine integrierte Küche (d.h. kein separater Küchenraum) ohne Beheizungsmöglichkeit zählt als beheizt, wenn sie in einen beheizten Wohnraum integriert ist.
2. Badezimmer.  
Ein Badezimmer ist ein separater, mittels einer Tür abgeschlossener Raum der Wohnung mit Bad- und/oder Duschwanne.
3. Toilette befindet sich innerhalb der Wohnung.

Ein **einfacher Standard** liegt vor, wenn eines der folgenden Merkmale zutrifft:

1. Einzelöfen für Holz, Kohle, Öl, Strom oder Gas oder überhaupt keine vom Vermieter gestellte Heizung, oder:
2. Fehlendes Badezimmer, oder:
3. Die einzige Toilette der Wohnung liegt außerhalb der Wohnung, und ist z.B. über einen allgemein zugänglichen Flur oder das Treppenhaus erreichbar

**Arbeitsschritt 2:**

**Berechnung der Zu- und/oder Abschläge**

Ab hier wird die **Tabelle 2 auf Seite 16 und 17** ausgefüllt:

**Tabelle 2** beinhaltet die durchschnittlichen Zu- und Abschläge in Prozent von der Basis-Nettomiete nach Lage, Baualter, Ausstattung, Grundriss sowie wärmetechnischer Beschaffenheit / Modernisierung.

Die Tabelle kann als Berechnungsschema zum eigenen Eintragen von Werten verwendet werden. Es ist zu prüfen, welche der Wohnungsmerkmale zutreffen. Für jedes zutreffende Merkmal ist der Zu- bzw. Abschlagswert in die leeren Felder der jeweils rechten Spalte einzutragen. Danach sind die Zu- und Abschläge – jeweils getrennt – zusammenzurechnen und die Summe der Abschläge von der Summe der Zuschläge abzuziehen. Das Zwischenergebnis wird ebenfalls in Tabelle 3 eingetragen.

**Tabelle 2: Zu- und Abschläge**

Raum für die eigene Berechnung

		Zuschläge	Abschläge
		%	%
<b>I. Lage</b>			
Zentrale Lage (Altstadt und Stadtbereich, Universität)	11%		
Gute Wohnlage und/oder Aussichtslage	6%		
Höhenlage (Kernstadt)			-5%
Ortsstelle (ohne Kernstadt, Derendingen und Lustnau)			-9%
<b>II. Baualter</b>			
Baualter: 1870 und früher			-16%
Baualter: 1871 bis 1919			-4%
Baualter: 1919 bis 1978			-6%
Baualter: 1979 bis 1994			-2%
Baualter: 1995 bis 2001	0%		
Baualter: 2002 bis 2009	2%		
Baualter: ab 2010	7%		
<b>III. Ausstattung</b>			
Erhöhte Badezimmerausstattung (Bade- und separate Duschwanne mit 2. Waschbecken oder Fußbodenheizung)	7%		
Einfacher Fußboden (Linoleum, PVC-Belag oder Teppich in der überwiegenden Anzahl der Wohn-/Schlafräume oder der Küche)			-10%
<b>IV. Grundriss</b>			
Integrierte Küche in Wohnungen bis 3 Zimmer (Küche/Kochische/Kochgelegenheit ist Teil eines Wohnraums oder Flurs)	6%		
Integrierte Küche in Wohnungen ab 4 Zimmer (Küche/Kochische/Kochgelegenheit ist Teil eines Wohnraums oder Flurs)	9%		
Wohnungen im Dachgeschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche (kein Einfamilienhaus)	6%		
Mit der Nettomiete abgeltete Nutzung von Tiefgarage in der Kernstadt (Gemarkungen Tübingen, Derendingen und Lustnau)	8%		

## Begriffsbestimmungen und Anmerkungen zur Zu- und Abschlagstabelle

### Was verbirgt sich hinter den Begriffen der Tabelle 2?

#### Zu I. Lage

Als Ergebnis der Datenauswertung haben sich für vier Lagekriterien Zu- bzw. Abschläge auf die Basis-Nettomiete ergeben. Diese sind die „zentrale Wohnlage“, die „gute Wohnlage / Aussichtslage“, die „Höhenlage“ und die „Ortsteile“. Dies bedeutet, dass diese vier Lagen einen nachweisbaren statistischen Einfluss auf die Miethöhe haben und daher in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen müssen.

#### Zentrale Wohnlage

Zur zentralen Wohnlage zählen die Altstadt und der Stadtbezirk Universität. Die räumliche Abgrenzung der zentralen Lage ist in der Karte auf Seite 22 dargestellt.

Die **Altstadt** wurde in die dort vorherrschende Wohnlagenkategorien „gute Wohnlage“ und „zentrale Wohnlage“ eingestuft. Um den gleichwohl sehr unterschiedlichen Altstadtlagen gerecht zu werden, sind dort Abweichungen von dieser Basiseinstufung möglich (siehe Seite 19). Deshalb ist zunächst anhand des „Altstadtkatalogs“ und der dort beschriebenen Regel zu prüfen, ob der Zuschlag für die „gute Wohnlage“ anzubringen ist. Die räumliche Abgrenzung der Altstadt ist auf Seite 21 dargestellt.

An den Rändern der **zentralen Lage** ist im Rahmen der Spanneneinordnung zu prüfen, ob der Zuschlag angemessen ist.

#### Gute Wohnlage / Aussichtslage

Die Zuordnung der Wohnungen zu der guten Wohnlage sowie zur Aussichtslage ergibt sich anhand der Karten in Anhang 2 auf den Seiten 23 bis 33. Mittlere und einfache Wohnlagen erhalten keinen Zu- bzw. Abschlag und sind aus diesem Grund auch nicht dargestellt. Bei der Aussichtslage handelt es sich um Hanglagen mit Fernsicht, die in der Nähe des Zentrums liegen. Sie sind der guten Wohnlage gleichgestellt, Bereiche, die sowohl der guten Wohnlage als auch der Halbhöhenlage angehören, erhalten den Zuschlag nicht doppelt.

#### Höhenlage

Die Höhenlage betrifft nur Wohnstandorte der Kernstadt auf der Hochfläche ohne Fernsicht. Die Zuordnung der Wohnungen zur Höhenlage ergibt sich anhand der Karten in Anhang 2 auf den Seiten 34 und 35.

#### Ortsteile

Gemeint sind die Ortsteile Bebenhausen, Bühl, Hagelloch, Hirschau, Kilchberg, Pfrondorf, Unterjesingen und Weilheim.

Die Lagezu- und -abschläge sind miteinander kombinierbar. Dies bedeutet bspw.:

- Eine Wohnung in der Altstadt erhält den Zuschlag für die gute und die zentrale Lage.
- Eine Wohnung in Bebenhausen erhält den Zuschlag für die gute Lage und den Abschlag für die Ortsteile.

### Den Altstadtkatalog finden Sie auf Seite 19

Positive Merkmale	Negative Merkmale
überdurchschnittliche Belichtung und Besonnung	eingeschränkte Belichtung und Besonnung
sehr gute Aussicht	eingeschränkte Belüftung
direkte Lage am/direkter Blick zum Neckar	überdurchschnittlich hohe Bebauungsdichte
keine Gastronomie in unmittelbarer Umgebung	Außengastronomie in der Nachbarschaft
	Gaststätte in unmittelbarer Nachbarschaft
überwiegend Wohnnutzung im Gebäude	häufige öffentliche Veranstaltungen in der Umgebung
unterdurchschnittliche Passantenfrequenz	hohe Passantenfrequenz
geringe Immissionen durch Zulieferverkehr	überdurchschnittlicher Zulieferverkehr
repräsentative Umgebungsbebauung	hoher Sanierungsrückstau der Umgebungsbebauung
eigene Grünbereiche	Unterdurchschnittliche Durchgrünung
	keine Innenhöfe mit Aufenthaltsmöglichkeiten
	öffentliche Einrichtung mit hoher Besucherfrequenz
	schmales giebelständiges Gebäude
	keine Kfz-Stellplätze in direkter Umgebung

## Zu II. Baualtersklassen

Eine Wohnung ist in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude bzw. der Gebäudeteil erstellt bzw. in dem die Wohnung erstmals bezugsfertig wurde. Modernisierungen bleiben zunächst unberücksichtigt.

Die Einordnung in die Baualtersklasse der Modernisierung kommt dann in Betracht, wenn

- Frühestens 1985 mit wesentlichem Bauaufwand (mindestens ein Drittel des für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Betrages) ein Umbau stattgefunden hat, und dabei
- mindestens 10 Energiepunkte bei einer Modernisierung zwischen 1985 und 1994 bzw. mindestens 14 Energiepunkte bei einer Modernisierung ab 1995 erreicht werden (der Zuschlag für die verbesserte wärmetechnische Beschaffenheit ab 14 Punkten kann trotzdem noch in Anspruch genommen werden) und
- das Badezimmer wie unter Modernisierung in V. der Zu- und Abschlagstabelle beschrieben neu gestaltet wurde, ohne dass hier der 15-Jahres-Zeitraum gilt und
- Fenster, Elektroinstallation, Wasser- und Heizungsleitungen, Innenputz und Fußböden zeitgemäß erneuert wurden.

## Zu IV. Grundriss

### Küche

Gemeint ist die Art der Küche, nicht deren Ausstattung z.B. mit (Einbau-)Küchenmöbeln oder Elektrogeräten. Eine integrierte Küche ist eine Küche, die keinen separaten mit einer Tür abgeschlossenen Raum bildet, sondern am Rand des Wohnzimmers oder Flurs liegt. Dabei ist es unerheblich, ob der Küchenbereich vom restlichen Wohnraum eindeutig abgegrenzt ist (z.B. durch Fliesen, Esstheke o.ä.) oder wie groß die Küchenzeile ist.

## Zu V. Energetische Beschaffenheit / Modernisierung

Die energetische Qualität eines Gebäudes wird im Mietspiegel Tübingen über Energiepunkte beurteilt. Die Berechnung der Energiepunkte erfolgt nach der Vorlage auf zur Berechnung der Energiepunktezahl Seite 18. Hierzu sind die Punkte in den sechs Kategorien Außenwand, Dach, Keller, Fenster, Heizung und Zusatzpunkte zusammenzuzählen. Außenwand, Dach und Keller werden vereinfacht über die Dämmstoffdicke (nachträgliche Dämmung jeweils der gesamten Bauteilfläche) bzw. die Baualtersklassen (keine Dämmung der gesamten Bauteilfläche) bepunktet. In Sonderfällen kann eine detaillierte Bewertung über die U-Werte<sup>4</sup> geführt werden. Liegt diese vor, so ist sie gegenüber der vereinfachten Bewertung maßgeblich.

Die Vorlage zur Berechnung der Energiepunktezahl finden Sie auf Seite 18

Ermittlung der Energiepunktezahl im Mietspiegel Tübingen																														
Die energetische Qualität Ihres Gebäudes wird im Mietspiegel Tübingen über Energiepunkte (EP) beurteilt. Hierzu sind die Punkte in den sechs Kategorien Außenwand, Dach, Keller, Fenster, Heizung und Zusatzpunkte zusammenzuzählen. Außenwand, Dach und Keller werden vereinfacht über die Dämmstoffdicke (nachträgliche Dämmung jeweils der gesamten Bauteilfläche) bzw. die Baualtersklassen (keine Dämmung der gesamten Bauteilfläche) bepunktet. Insbesondere in Sonderfällen kann eine detaillierte Bewertung über die U-Werte geführt werden. Liegt diese vor, so ist sie gegenüber der vereinfachten Bewertung maßgeblich.																														
Vereinfachte Bewertung		Detaillierte Bewertung																												
bei Bauteilen mit nachträglicher Dämmung der gesamten Fläche		bei Bauteilen ohne nachträgliche Dämmung der gesamten Fläche																												
Dämmstoffdicke...	Baualtersklassen...	Mittlerer U-Wert des Bauteils (in W/m <sup>2</sup> K)																												
Außenwand	<table border="1"> <tr><td>unter 2 cm</td><td>0 EP</td></tr> <tr><td>2 bis 5 cm</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>über 5 bis 12 cm</td><td>2 EP</td></tr> <tr><td>über 12 bis 20 cm</td><td>3 EP</td></tr> <tr><td>über 20 cm</td><td>4 EP</td></tr> </table>	unter 2 cm	0 EP	2 bis 5 cm	1 EP	über 5 bis 12 cm	2 EP	über 12 bis 20 cm	3 EP	über 20 cm	4 EP	<table border="1"> <tr><td>bis 1970</td><td>0 EP</td></tr> <tr><td>1971 bis 1984</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>ab 1985</td><td>2 EP</td></tr> </table>	bis 1970	0 EP	1971 bis 1984	1 EP	ab 1985	2 EP	<table border="1"> <tr><td>größer 0,8</td><td>0 EP</td></tr> <tr><td>0,8 bis 0,20</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>0,20 bis 0,17</td><td>2 EP</td></tr> <tr><td>0,17 bis 0,16</td><td>3 EP</td></tr> <tr><td>unter 0,16</td><td>4 EP</td></tr> </table>	größer 0,8	0 EP	0,8 bis 0,20	1 EP	0,20 bis 0,17	2 EP	0,17 bis 0,16	3 EP	unter 0,16	4 EP	Außenwand
unter 2 cm	0 EP																													
2 bis 5 cm	1 EP																													
über 5 bis 12 cm	2 EP																													
über 12 bis 20 cm	3 EP																													
über 20 cm	4 EP																													
bis 1970	0 EP																													
1971 bis 1984	1 EP																													
ab 1985	2 EP																													
größer 0,8	0 EP																													
0,8 bis 0,20	1 EP																													
0,20 bis 0,17	2 EP																													
0,17 bis 0,16	3 EP																													
unter 0,16	4 EP																													
Dach bzw. oberste Geschossdecke	<table border="1"> <tr><td>unter 2 cm</td><td>0 EP</td></tr> <tr><td>über 2 bis 8 cm</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>über 8 bis 12 cm</td><td>2 EP</td></tr> <tr><td>über 12 bis 20 cm</td><td>3 EP</td></tr> <tr><td>über 20 cm</td><td>4 EP</td></tr> </table>	unter 2 cm	0 EP	über 2 bis 8 cm	1 EP	über 8 bis 12 cm	2 EP	über 12 bis 20 cm	3 EP	über 20 cm	4 EP	<table border="1"> <tr><td>bis 1970</td><td>0 EP</td></tr> <tr><td>1971 bis 1984</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>ab 1985</td><td>2 EP</td></tr> </table>	bis 1970	0 EP	1971 bis 1984	1 EP	ab 1985	2 EP	<table border="1"> <tr><td>größer 0,35</td><td>0 EP</td></tr> <tr><td>0,35 bis 0,31</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>0,31 bis 0,27</td><td>2 EP</td></tr> <tr><td>unter 0,27</td><td>3 EP</td></tr> </table>	größer 0,35	0 EP	0,35 bis 0,31	1 EP	0,31 bis 0,27	2 EP	unter 0,27	3 EP	Dach bzw. oberste Geschossdecke		
unter 2 cm	0 EP																													
über 2 bis 8 cm	1 EP																													
über 8 bis 12 cm	2 EP																													
über 12 bis 20 cm	3 EP																													
über 20 cm	4 EP																													
bis 1970	0 EP																													
1971 bis 1984	1 EP																													
ab 1985	2 EP																													
größer 0,35	0 EP																													
0,35 bis 0,31	1 EP																													
0,31 bis 0,27	2 EP																													
unter 0,27	3 EP																													
Kellerdecke bzw. Kellerfußboden	<table border="1"> <tr><td>unter 7 cm</td><td>0 EP</td></tr> <tr><td>7 bis 20 cm</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>über 20 cm</td><td>2 EP</td></tr> </table>	unter 7 cm	0 EP	7 bis 20 cm	1 EP	über 20 cm	2 EP	<table border="1"> <tr><td>bis 1970</td><td>0 EP</td></tr> <tr><td>1971 bis 1984</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>ab 1985</td><td>2 EP</td></tr> </table>	bis 1970	0 EP	1971 bis 1984	1 EP	ab 1985	2 EP	<table border="1"> <tr><td>größer 0,9</td><td>0 EP</td></tr> <tr><td>0,9 bis 0,71</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>0,71 bis 0,57</td><td>2 EP</td></tr> <tr><td>unter 0,57</td><td>3 EP</td></tr> </table>	größer 0,9	0 EP	0,9 bis 0,71	1 EP	0,71 bis 0,57	2 EP	unter 0,57	3 EP	Kellerdecke bzw. Kellerfußboden						
unter 7 cm	0 EP																													
7 bis 20 cm	1 EP																													
über 20 cm	2 EP																													
bis 1970	0 EP																													
1971 bis 1984	1 EP																													
ab 1985	2 EP																													
größer 0,9	0 EP																													
0,9 bis 0,71	1 EP																													
0,71 bis 0,57	2 EP																													
unter 0,57	3 EP																													
Fenster	<table border="1"> <tr><td>2-Scheiben-Isolierverglasung, Kunststoff- oder Alu-Konstruktion</td><td>2 EP</td></tr> <tr><td>2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (bis ab 1995)</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Einschalbauweise)</td><td>0 EP</td></tr> </table>	2-Scheiben-Isolierverglasung, Kunststoff- oder Alu-Konstruktion	2 EP	2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (bis ab 1995)	1 EP	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Einschalbauweise)	0 EP	<table border="1"> <tr><td>4,0 bis 3,0</td><td>2 EP</td></tr> <tr><td>3,0 bis 2,0</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>unter 2,0</td><td>0 EP</td></tr> </table>	4,0 bis 3,0	2 EP	3,0 bis 2,0	1 EP	unter 2,0	0 EP	Fenster															
2-Scheiben-Isolierverglasung, Kunststoff- oder Alu-Konstruktion	2 EP																													
2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (bis ab 1995)	1 EP																													
3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Einschalbauweise)	0 EP																													
4,0 bis 3,0	2 EP																													
3,0 bis 2,0	1 EP																													
unter 2,0	0 EP																													
Heizung	<table border="1"> <tr><td>Dauerbeleg (durchschnittliche Beheizung z. B. Kessel bis 10 kW, Gas, Öl, Kohle)</td><td>2 EP</td></tr> <tr><td>Dauerbeleg (mittlere oder geringere Beheizung des Warmwassers vor 1987, durchschnittliche Beheizung des Warmwassers von 1987 bis 1994)</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>Dauerbeleg (mittlere oder geringere Beheizung des Warmwassers ab 1995)</td><td>0 EP</td></tr> <tr><td>Dauerbeleg Fernwärmebeheizung</td><td>2 EP</td></tr> </table>	Dauerbeleg (durchschnittliche Beheizung z. B. Kessel bis 10 kW, Gas, Öl, Kohle)	2 EP	Dauerbeleg (mittlere oder geringere Beheizung des Warmwassers vor 1987, durchschnittliche Beheizung des Warmwassers von 1987 bis 1994)	1 EP	Dauerbeleg (mittlere oder geringere Beheizung des Warmwassers ab 1995)	0 EP	Dauerbeleg Fernwärmebeheizung	2 EP	<table border="1"> <tr><td>unter 4,0</td><td>0 EP</td></tr> </table>	unter 4,0	0 EP	Heizung																	
Dauerbeleg (durchschnittliche Beheizung z. B. Kessel bis 10 kW, Gas, Öl, Kohle)	2 EP																													
Dauerbeleg (mittlere oder geringere Beheizung des Warmwassers vor 1987, durchschnittliche Beheizung des Warmwassers von 1987 bis 1994)	1 EP																													
Dauerbeleg (mittlere oder geringere Beheizung des Warmwassers ab 1995)	0 EP																													
Dauerbeleg Fernwärmebeheizung	2 EP																													
unter 4,0	0 EP																													
Zusatzpunkte (sonstige Kategorien möglich)	<table border="1"> <tr><td>Dauerbeleg Heizsystem mit Brennstoffleitung (Gas, Öl)</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>Technische Wärmequelle als Brennstoffquelle Heizsystem</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>Technische Wärmequelle als Brennstoffquelle Heizsystem</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>Technische Wärmequelle als Brennstoffquelle Heizsystem</td><td>1 EP</td></tr> <tr><td>Luftlagerung mit Wärmeabgabe</td><td>2 EP</td></tr> </table>	Dauerbeleg Heizsystem mit Brennstoffleitung (Gas, Öl)	1 EP	Technische Wärmequelle als Brennstoffquelle Heizsystem	1 EP	Technische Wärmequelle als Brennstoffquelle Heizsystem	1 EP	Technische Wärmequelle als Brennstoffquelle Heizsystem	1 EP	Luftlagerung mit Wärmeabgabe	2 EP	<table border="1"> <tr><td>Summe Zusatzpunkte</td><td>0 EP</td></tr> </table>	Summe Zusatzpunkte	0 EP	Summe Zusatzpunkte															
Dauerbeleg Heizsystem mit Brennstoffleitung (Gas, Öl)	1 EP																													
Technische Wärmequelle als Brennstoffquelle Heizsystem	1 EP																													
Technische Wärmequelle als Brennstoffquelle Heizsystem	1 EP																													
Technische Wärmequelle als Brennstoffquelle Heizsystem	1 EP																													
Luftlagerung mit Wärmeabgabe	2 EP																													
Summe Zusatzpunkte	0 EP																													
			Summe der Energiepunkte:																											

<sup>4</sup> U-Wert: Der Wärmedurchgangskoeffizient ist ein Maß für die „Wärmedurchlässigkeit“ bzw. die Wärmedämmeigenschaften von Bauteilen, z. B. einer bestimmten Fensterverglasung. Ein Bauteil mit einem kleinen U-Wert lässt dabei weniger Wärme durch als ein Bauteil mit einem größeren U-Wert.

Die Kriterien für die grundlegende Badezimmermodernisierung finden sich in der Zu- und Abschlagstabelle. Sofern bereits eine modernisierungsbedingte Einstufung in eine neuere Baualtersklasse stattgefunden hat, ist der Zuschlag für die Badezimmermodernisierung nicht mehr anzuwenden.

## Arbeitsschritt 3: Zusammenfassung der Einzelergebnisse

In **Tabelle 3** werden – soweit sie für den Einzelfall zutreffen – der Wert aus Tabelle 1 a oder 1 b sowie die Zwischensumme aus Tabelle 2 eingetragen. Die Basis-Nettomiete wird also durch die jeweiligen Zu- und Abschläge so angepasst, dass sich am Ende die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt.

Beachten Sie bitte, den aus Tabelle 2 übertragenen Prozentwert entweder durch 100 zu teilen oder falls sie einen Taschenrechner benutzen, die Prozenttaste zu drücken, bevor Sie diesen Wert mit dem Übertrag aus Tabelle 1 a oder 1 b multiplizieren und das Ergebnis bei einem Zuschlag zu diesem Übertrag zu addieren bzw. bei einem Abschlag zu subtrahieren.

Das Endergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter. Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung muss der Quadratmeterwert mit deren Wohnfläche multipliziert werden.

Es ist zu beachten, dass dieses Ergebnis die Nettomiete wiedergibt. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag, der eine Teilinklusive- oder Bruttomiete zum Vertragsgegenstand hat, müssen die Betriebskosten zur durchschnittlichen Nettomiete wieder hinzugezählt werden.

**Ab hier wird die Tabelle 3 auf Seite 17 ausgefüllt:**

**Tabelle 3** Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m<sup>2</sup> und Monat

Übertrag aus Tabelle 1 Basis-Nettomiete						€/m <sup>2</sup>
Übertrag aus Tabelle 2 Saldo Zu- / Abschläge	±	%	X	=	±	€/m <sup>2</sup>
Summe: Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m <sup>2</sup>						€/m <sup>2</sup>

*Note: A red arrow points from the 'Basis-Nettomiete' box to the first empty box in the calculation row. A green arrow points from the 'Saldo Zu- / Abschläge' box to the '±' symbol in the calculation row.*

**Die ortsübliche Vergleichsmiete ist berechnet!**

# Spannen für ein Abweichen von der errechneten ortsüblichen Vergleichsmiete

Auch mit den statistisch ermittelten Netto-Basismieten und Zu- bzw. Abschlägen kann es in Einzelfällen möglich sein, dass die errechnete Miete nicht alle relevanten Aspekte erfasst hat. Daher kann in begründeten Ausnahmefällen ein Abweichen vom Ergebnis aus Tabelle 3 nach oben oder unten von jeweils maximal bis zu weiteren

- 21 Prozent in der Altstadt
- 14 Prozent in der restlichen Kernstadt (Tübingen, Lustnau, Derendingen) bzw.
- 12 Prozent in den Ortsteilen gerechtfertigt sein.

## **Gründe hierfür können insbesondere sein:**

- Wenn innerhalb eines Zu- oder Abschlagsmerkmals eine deutliche Abweichung vom Rest der Wohnungen mit diesem Zu- oder Abschlagsmerkmal vorliegt. Dies trifft insbesondere in den folgenden Fällen zu:
  - An den Rändern innerhalb der zentralen Lage ist der Zuschlag zu reduzieren, wenn die räumliche Nähe zu Altstadt und Universität nicht gegeben ist – dies gilt insbesondere für jene Bereiche die in die Hanglagen übergehen (z.B. ab Justinus-Kernerstraße, Käsenbachstraße, Untere Heulandsteige).
  - An den Rändern außerhalb der zentralen Lage ist der Zuschlag der zentralen Lage anteilig zu berücksichtigen, wenn die räumliche Nähe zu Altstadt und Universität besteht. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Wilhelmstraße zwischen Lustnauer Tor und Brunnenstraße, Doblerstraße, Mühlstraße, Österbergstraße, Umlandstraße, Vordere Gartenstraße bis und inklusive Olgastraße. Der Zuschlag der guten Lage ist – falls zutreffend – anzurechnen.
  - Durchgrünung, Lärm und andere Emissionen können ein Abweichen von der Lageeinstufung im Einzelfall rechtfertigen. Dies gilt insbesondere für die Altstadt (siehe Seite 21).
  - Bspw. kann bei neuem hochwertigem Linoleum der Abschlag für den einfachen Fußboden reduziert werden.
- Wenn ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes bzw. der Wohnung unter Berücksichtigung des Baualters gegeben ist.
- Wenn sonstige Ausstattungs- und/oder Beschaffenheitsmerkmale vorliegen, die in der Mietspiegelbefragung entweder nicht in ausreichender Fallzahl untersucht werden konnten oder nicht untersuchbar sind und aus diesen Gründen nicht im Mietspiegel ausgewiesen sind. In die erste Kategorie zählen bspw. Passivhäuser oder repräsentative Stilaltbauten der Gründerzeit mit Parkett und Balkon, in die zweite besonders helle / dunkle Wohnungen oder Wohnungen mit besonders schönem / unansehnlichem Ausblick.

Die Spanne ist nur in Ausnahmefällen und dabei maßvoll und unter Berücksichtigung der Höhe der anderen Zu- und Abschläge in Anspruch zu nehmen. Vorbild hierfür kann die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bieten: „Darüber hinaus würde das ausgeklügelte System des Mietspiegels (...), in denen (...) Einzelkriterien herausgearbeitet und jeweils mit prozentualen Zu- oder Abschlägen bewertet worden seien, wenig Sinn machen, wenn anschließend ohne nähere Begründung pauschale Ab- oder Zuschläge in einer Größenordnung von 20 Prozent zulässig wären.“ (BGH-Urteil VIII ZR 227/10). Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass gewisse Einzelmerkmale häufig bereits mit anderen Merkmalen abgegolten sein werden (der „schöne Blick“ ist in gewissem Maße bereits in der „guten Lage“ enthalten). Ein einziges Merkmal, das eine komplette Spannenausnutzung ermöglicht, wird es kaum geben.

# Tabellen zur Berechnung der Vergleichsmiete

Basistabelle 1 a

Etagenwohnung mit ...						
m <sup>2</sup>	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer	
	€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>	
	Standard	Einfacher Standard	Standard	Einfacher Standard	Standard	Einfacher Standard
15	18,38					
16	17,41					
17	16,56					
18	15,82					
19	15,16					
20	14,58					
21	14,06					
22	13,59					
23	13,18					
24	12,80					
25	12,47	11,79				
26	12,16	11,48				
27	11,88	11,20				
28	11,62	10,95				
29	11,39	10,71				
30	11,18	10,51	12,08	11,40		
31	10,99	10,31	11,85	11,17		
32	10,81	10,14	11,65	10,97		
33	10,65	9,97	11,46	10,78		
34	10,51	9,83	11,29	10,62		
35	10,36	9,70	11,13	10,45		
38	10,02	9,35	10,73	10,05		
41	9,76	9,09	10,41	9,74		
44	9,56	8,89	10,17	9,49		
47	9,41	8,73	9,97	9,30	8,89	8,21
50	9,30	8,62	9,83	9,15	8,80	8,13
55	9,17	8,50	9,65	8,98	8,72	8,05
60	9,11	8,43	9,55	8,87	8,70	8,02
65	9,09	8,41	9,50	8,82	8,71	8,04
70			9,49	8,81	8,76	8,08
75			9,50	8,82	8,81	8,15
80			9,53	8,85	8,90	8,22
85			9,57	8,90	8,98	8,30
90			9,62	8,96	9,06	8,38
95			9,69	9,01	9,14	8,47
100			9,75	9,07	9,23	8,56
105			9,80	9,12	9,32	8,64
110			9,86	9,18	9,39	8,71
115					9,46	8,78
120					9,52	8,85
125					9,58	8,91
130					9,62	8,96
135					9,66	8,99
140					9,70	9,02



Basistabelle 1 b

Etagenwohnung mit ...					Einfamilienhaus mit...	
m <sup>2</sup>	4 Zimmer		5 und mehr Zimmer		4 Zimmer	5 und mehr Zimmer
	€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
	Standard	Einfacher Standard	Standard	Einfacher Standard	Standard	Standard
70	8,37	7,71			8,92	
75	8,46	7,79			9,01	
80	8,56	7,88			9,10	
85	8,66	7,98			9,20	
90	8,76	8,08	8,23	7,55	9,31	8,76
95	8,86	8,19	8,35	7,68	9,41	8,90
100	8,97	8,29	8,47	7,81	9,51	9,02
105	9,06	8,38	8,60	7,92	9,60	9,14
110	9,15	8,47	8,71	8,03	9,69	9,25
115	9,23	8,56	8,80	8,14	9,77	9,35
120	9,31	8,63	8,90	8,23	9,85	9,44
125	9,37	8,69	8,98	8,30	9,91	9,52
130	9,42	8,75	9,05	8,37	9,96	9,59
135	9,47	8,79	9,11	8,43	10,01	9,65
140	9,50	8,82	9,16	8,49	10,04	9,70
145	9,53	8,85	9,19	8,52	10,07	9,74
150	9,54	8,86	9,21	8,54	10,09	9,76
155	9,54	8,86	9,22	8,56	10,09	9,77
160	9,53	8,85	9,22	8,55	10,08	9,77



**Tabelle 2: Zu- und Abschläge**

Raum für die eigene Berechnung



	Zuschläge	Abschläge	
		%	%
<b>I. Lage</b>			
Zentrale Lage (Altstadt und Stadtbezirk Universität)	11%		
Gute Wohnlage und/oder Aussichtslage	6%		
Höhenlage (Kernstadt)			-5%
Ortsteile (ohne Kernstadt, Derendingen und Lustnau)			-9%
<b>II. Baualter</b>			
Baualter: 1870 und früher			-16%
Baualter: 1871 bis 1919			-4%
Baualter: 1919 bis 1978			-6%
Baualter: 1979 bis 1994			-2%
Baualter: 1995 bis 2001	0%		
Baualter: 2002 bis 2009	2%		
Baualter: ab 2010	7%		
<b>III. Ausstattung</b>			
Gehobene Badezimmerausstattung (Bade- und separate Duschwanne mit 2. Waschbecken oder Fußbodenheizung)	7%		
Einfacher Fußboden (Linoleum, PVC-Belag oder Teppich in der überwiegenden Anzahl der Wohn-/Schlafräume oder der Küche)			-10%
<b>IV. Grundriss</b>			
Integrierte Küche in Wohnungen bis 3 Zimmer (Küche/ Kochnische/Kochgelegenheit ist Teil eines Wohnraums oder Flurs)	6%		
Integrierte Küche in Wohnungen ab 4 Zimmer (Küche/ Kochnische/Kochgelegenheit ist Teil eines Wohnraums oder Flurs)	9%		
Wohnungen im Dachgeschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche (kein Einfamilienhaus)	6%		
Mit der Nettomiete abgegoltene Nutzung von Tiefgarage in der Kernstadt (Gemarkungen Tübingen, Derendingen und Lustnau)	8%		

**V. Energetische Beschaffenheit / Modernisierung**

Verbesserte oder gute energetische Gebäudequalität (14 und mehr Punkte laut Anlage 1 zur Berechnung der energetischen Qualität)	3%			
Grundlegende Badezimmermodernisierung - bezieht sich bei mehreren Bädern mindestens auf das besser/umfangreicher ausgestattete Bad - innerhalb der letzten 15 Jahre MIT - zeitgemäßer Neuverfließen bzw. Wand- und Fußbodengestaltung UND - Erneuerung der Sanitärprojekte - nicht anwendbar bei modernisierungsbedingter Einstufung in neuere Baualterklasse	2%			

Zwischensumme **Zuschläge** in %

Zwischensumme **Abschläge** in %

Summe **Zuschläge** abzüglich Summe **Abschläge** in %



**Tabelle 3 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m<sup>2</sup> und Monat**

Übertrag aus Tabelle 1  
Basis-Nettomiete

€/m<sup>2</sup>

Übertrag aus Tabelle 2  
Saldo Zu- / Abschläge


 ±  %

 X

 = 

€/m<sup>2</sup>

=

Summe: Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m<sup>2</sup>

€/m<sup>2</sup>

# Vorlage zur Berechnung der Energiepunktezahl

## Ermittlung der Energiepunktezahl im Mietspiegel Tübingen

Die energetische Qualität Ihres Gebäudes wird im Mietspiegel Tübingen über Energiepunkte (EP) beurteilt. Hierzu sind die Punkte in den sechs Kategorien Außenwand, Dach, Keller, Fenster, Heizung und Zusatzpunkte zusammenzuzählen. Außenwand, Dach und Keller werden vereinfacht über die Dämmstoffdicke (nachträgliche Dämmung jeweils der gesamten Bauteilfläche) bzw. die Baualterklassen (keine Dämmung der gesamten Bauteilfläche) bepunktet. Insbesondere in Sonderfällen kann eine detaillierte Bewertung über die U-Werte geführt werden. Liegt diese vor, so ist sie gegenüber der vereinfachten Bewertung maßgeblich.

Vereinfachte Bewertung		Detaillierte Bewertung insbesondere für Sonderfälle		Energiepunkte (EP) Ihres Gebäudes:	
bei Bauteilen mit nachträglicher Dämmung der gesamten Fläche	bei Bauteilen ohne nachträgliche Dämmung der gesamten Fläche	Mittlerer U-Wert des Bauteils in $W/(m^2K)$			
Dämmstoffdicke...	Baualterstypischer Standard...				
Außenwand	unter 2 cm	0 EP	bis 1978	0 EP	Außenwand
	2 bis 5 cm	4 EP	1979 bis 1994	4 EP	
	von 6 bis 12 cm	6 EP	ab 1995	6 EP	
	von 13 bis 20 cm	7 EP			
	über 20 cm	8 EP			
Dach bzw. oberste Geschossdecke	unter 6 cm	0 EP	bis 1978	0 EP	Dach bzw. oberste Geschossdecke
	von 6 bis 12 cm	2 EP	1979 bis 1994	2 EP	
	von 13 cm bis 25	3 EP	ab 1995	3 EP	
	über 25 cm	4 EP			
Kellerdecke bzw. Kellerfußboden	unter 1 cm	0 EP	bis 1978	0 EP	Kellerdecke bzw. Kellerfußboden
	1 bis 3 cm	1 EP	1979 bis 1983	1 EP	
	4 bis 20 cm	2 EP	ab 1984	2 EP	
	über 20 cm	3 EP			
Fenster	Einscheibenverglasung	0 EP	über 4,5	0 EP	Fenster
	2-Scheiben: Isolierverglasung; Verbundfenster, Kastenfenster	2 EP	4,5 bis 1,9	2 EP	
	2-Scheiben: Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995)	5 EP	1,8 bis 0,9	5 EP	
	3-Scheiben: Wärmeschutzverglasung (Passivhausfenster)	6 EP	unter 0,9	6 EP	
Heizung	Überwiegend raumweise Beheizung (z. B. Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl oder Strom)	0 EP	Heizung		
	Überwiegend zentrale oder wohnungsweise Beheizung:	Baujahr des Wärmeerzeugers vor 1987		0 EP	
		Baujahr des Wärmeerzeugers von 1987 bis 1994		2 EP	
		Baujahr des Wärmeerzeugers ab 1995		4 EP	
Überwiegend Fernwärmebeheizung	2 EP				
Zusatzpunkte (mehrere Kategorien möglich)	Überwiegendes Heizsystem mit Brennwertnutzung (Gas, Öl)	1 EP	Summe Zusatzpunkte		
	Elektrische Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem	2 EP			
	Thermische Solaranlage (Warmwasserbereitung)	1 EP			
	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	2 EP			
				Summe der Energiepunkte:	

# Wohnlageneinordnungskatalog für die Tübinger Altstadt

Grundsätzlich wurde die Altstadt in die dort vorherrschende Wohnlagenkategorie „gute Wohnlage“ als Basiswert eingestuft. Um eine zutreffende Lageeinstufung zu erhalten, ist die Wohnung hinsichtlich ihrer positiven und negativen Lagemerkmale zu überprüfen. Dabei können sich positive und negative Merkmale ausgleichen. Verbleiben in der Summe sechs und mehr Negativmerkmale, dann entfällt der Zuschlag für die „gute Wohnlage“ in der Tabelle 2.

Positive Merkmale	Negative Merkmale
überdurchschnittliche Belichtung und Besonnung	eingeschränkte Belichtung und Besonnung
sehr gute Aussicht	eingeschränkte Belüftung
direkte Lage am/direkter Blick zum Neckar	überdurchschnittlich hohe Bebauungsdichte
keine Gastronomie in unmittelbarer Umgebung	Außergastronomie in der Nachbarschaft
	Gaststätte in unmittelbarer Nachbarschaft
überwiegend Wohnnutzung im Gebäude	häufige öffentliche Veranstaltungen in der Umgebung
unterdurchschnittliche Passantenfrequenz	hohe Passantenfrequenz
geringe Immissionen durch Zulieferverkehr	überdurchschnittlicher Zulieferverkehr
repräsentative Umgebungsbebauung	hoher Sanierungsrückstau der Umgebungsbebauung
eigene Grünbereiche	Unterdurchschnittliche Durchgrünung
	keine Innenhöfe mit Aufenthaltsmöglichkeiten
	öffentliche Einrichtung mit hoher Besucherfrequenz
	schmales giebelständiges Gebäude
	keine Kfz-Stellplätze in direkter Umgebung

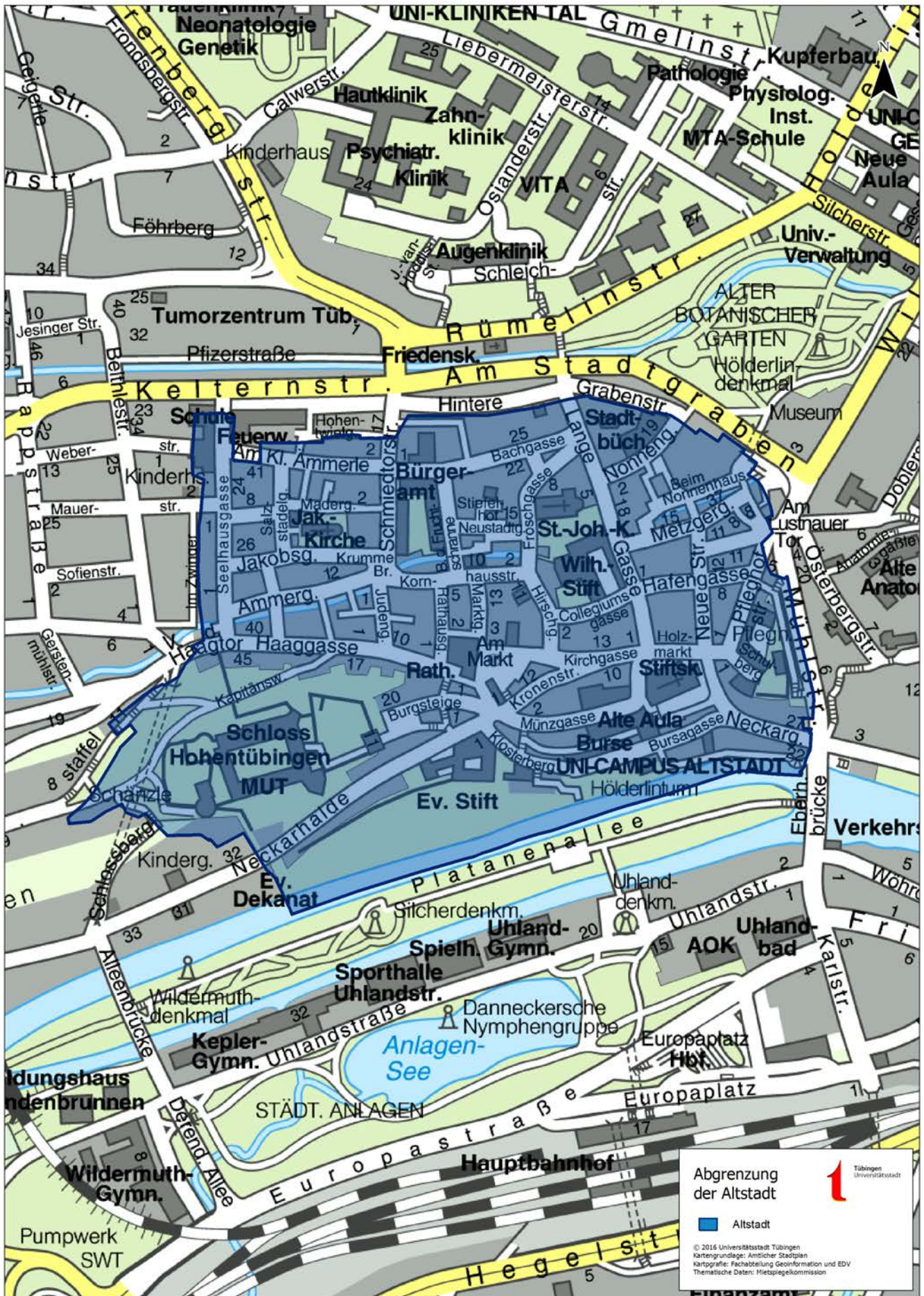
## Beispiel:

Treffen sieben negative Merkmale zu, so ist die Wohnlage als „mittlere Wohnlage“ zu bewerten; der Zuschlag für die „gute Wohnlage“ entfällt. Treffen jedoch zwei positive Merkmale aus der Liste zu, werden zwei negative Merkmale neutralisiert und es verbleiben insgesamt fünf negative Merkmale, was im Ergebnis zum Beibehalten der ursprünglichen (guten) Wohnlage führt; der Zuschlag für die „gute Wohnlage“ wird beibehalten.

# Anhang: Karten zu Abgrenzungen

Grundlage für die Darstellung von Altstadtabgrenzung, zentraler Lage, Guter Wohnlage und/oder Aussichtslage und Höhenlage ist der amtliche Stadtplan der Universitätsstadt Tübingen.

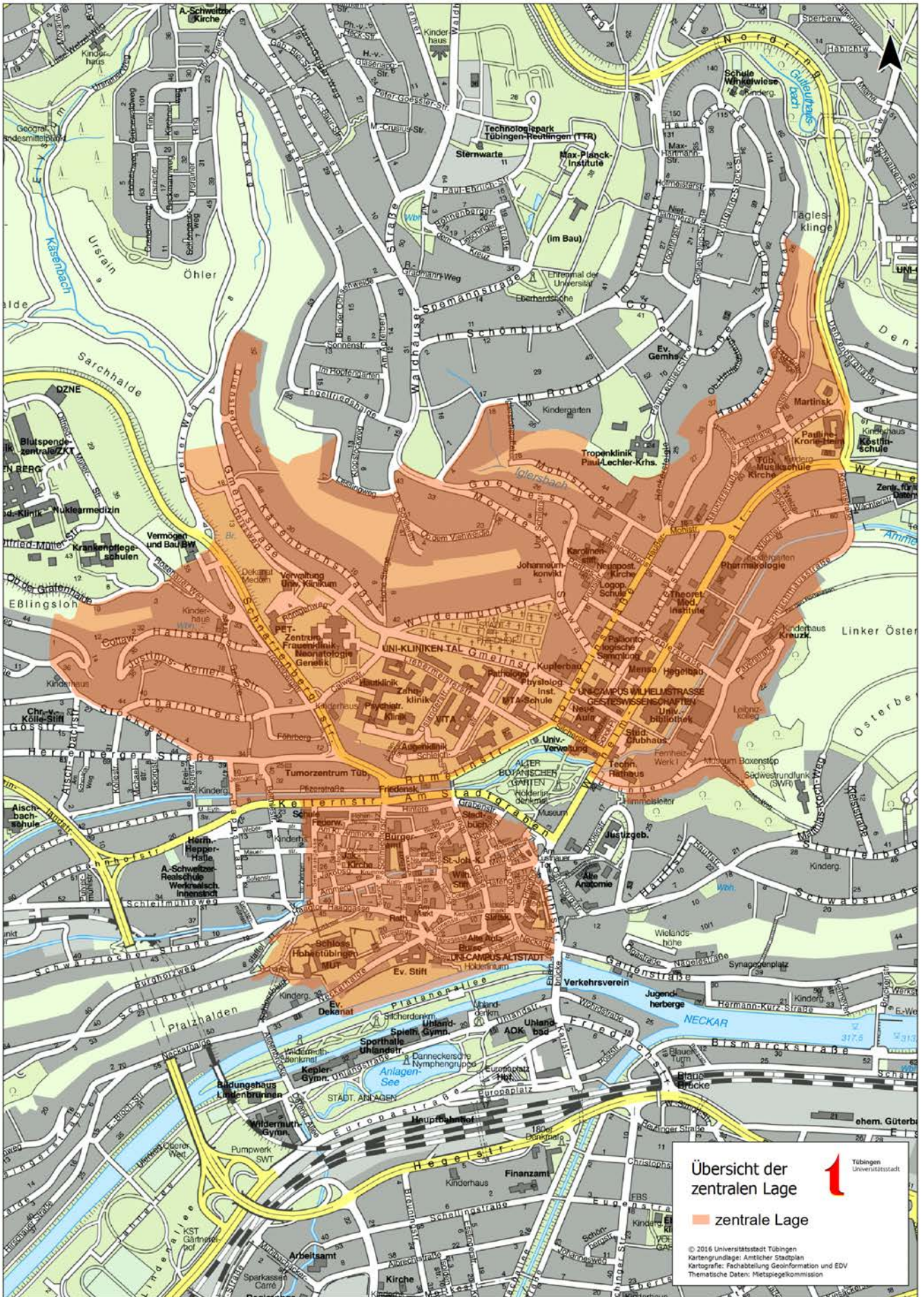
Diese Karten geben einen Überblick über die Verteilung der mietpreisrelevanten Wohnlagen (gute Wohnlagen) und Höhenlagen im gesamten Stadtgebiet.



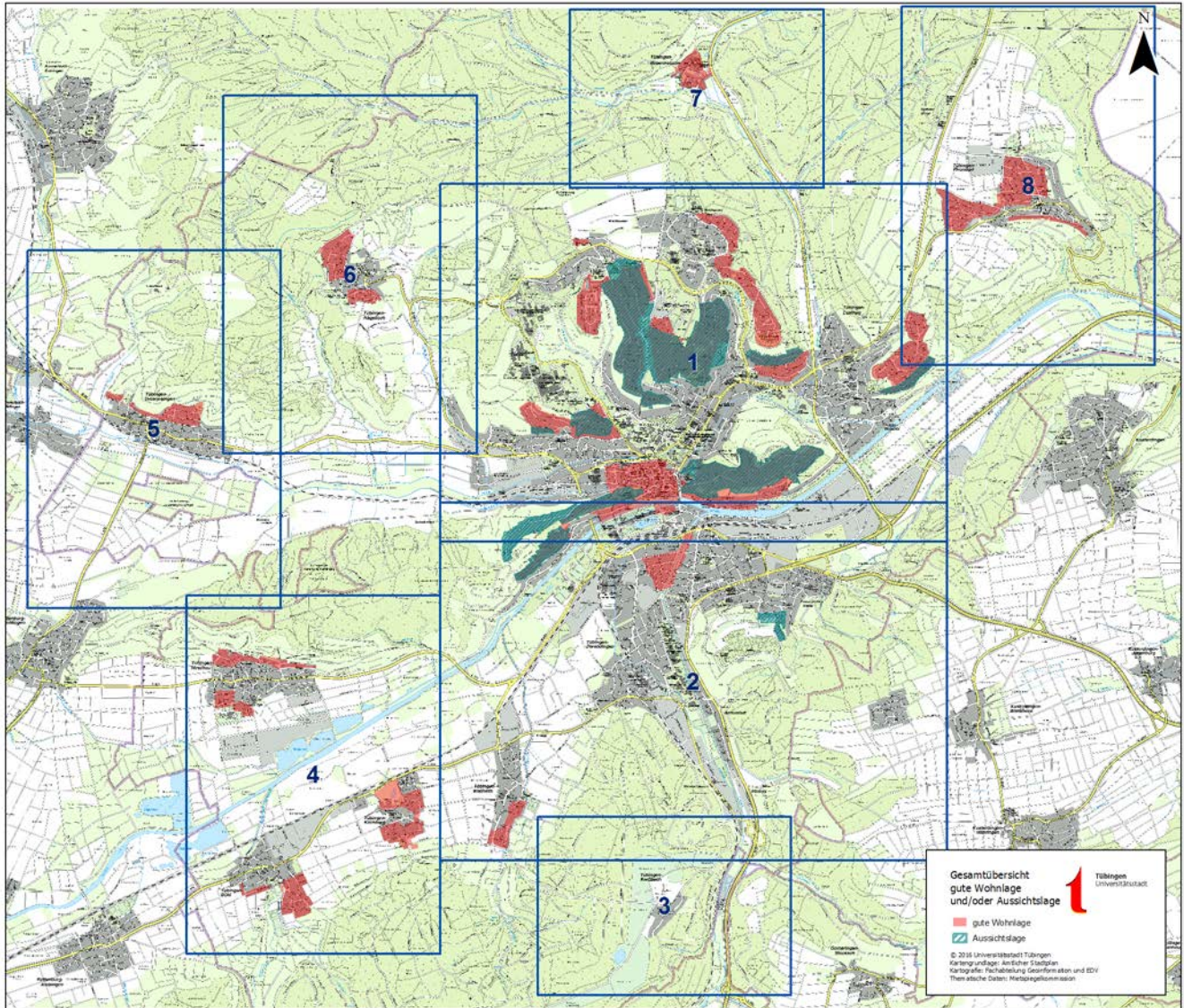
Abgrenzung der Altstadt

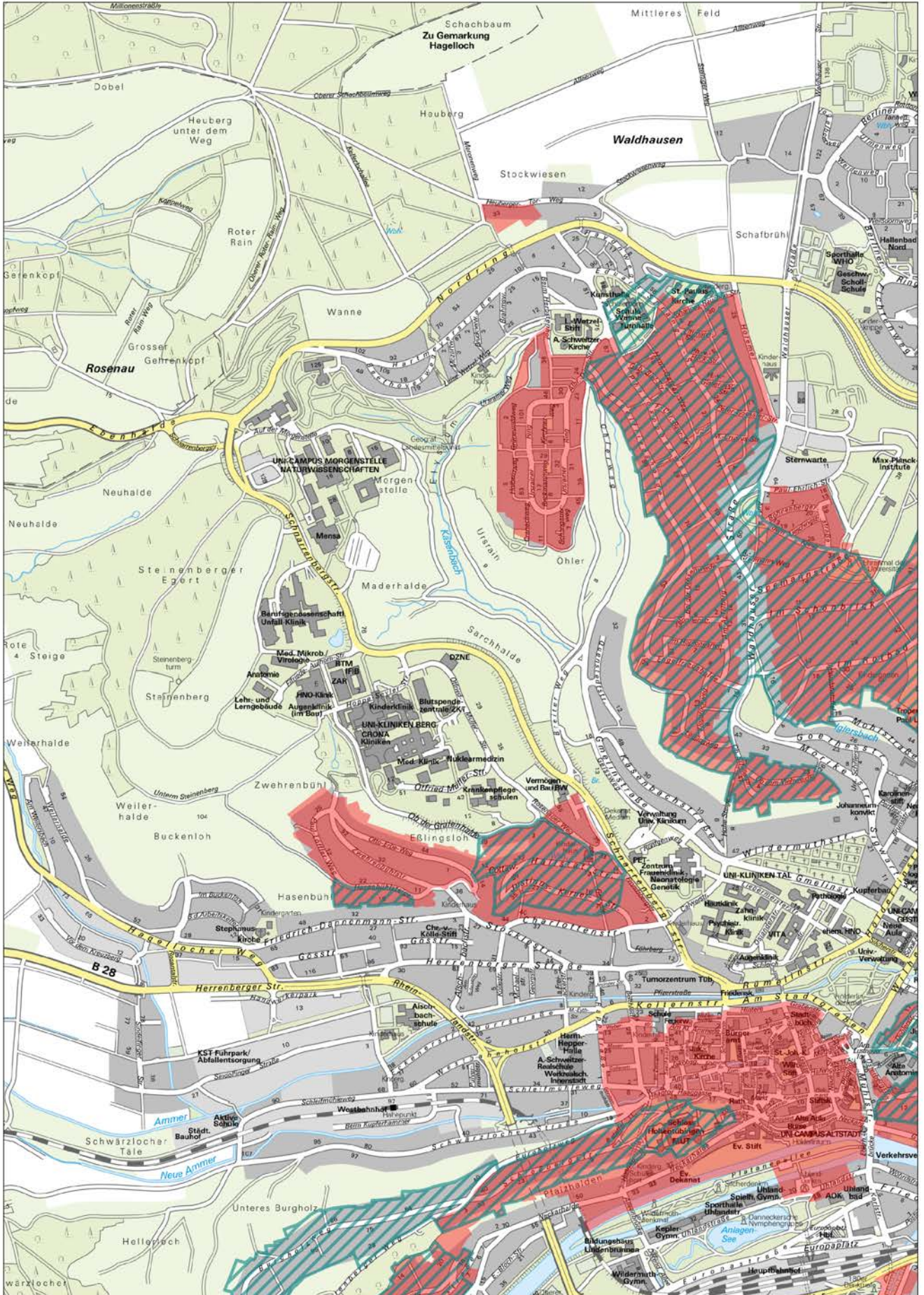
■ Altstadt

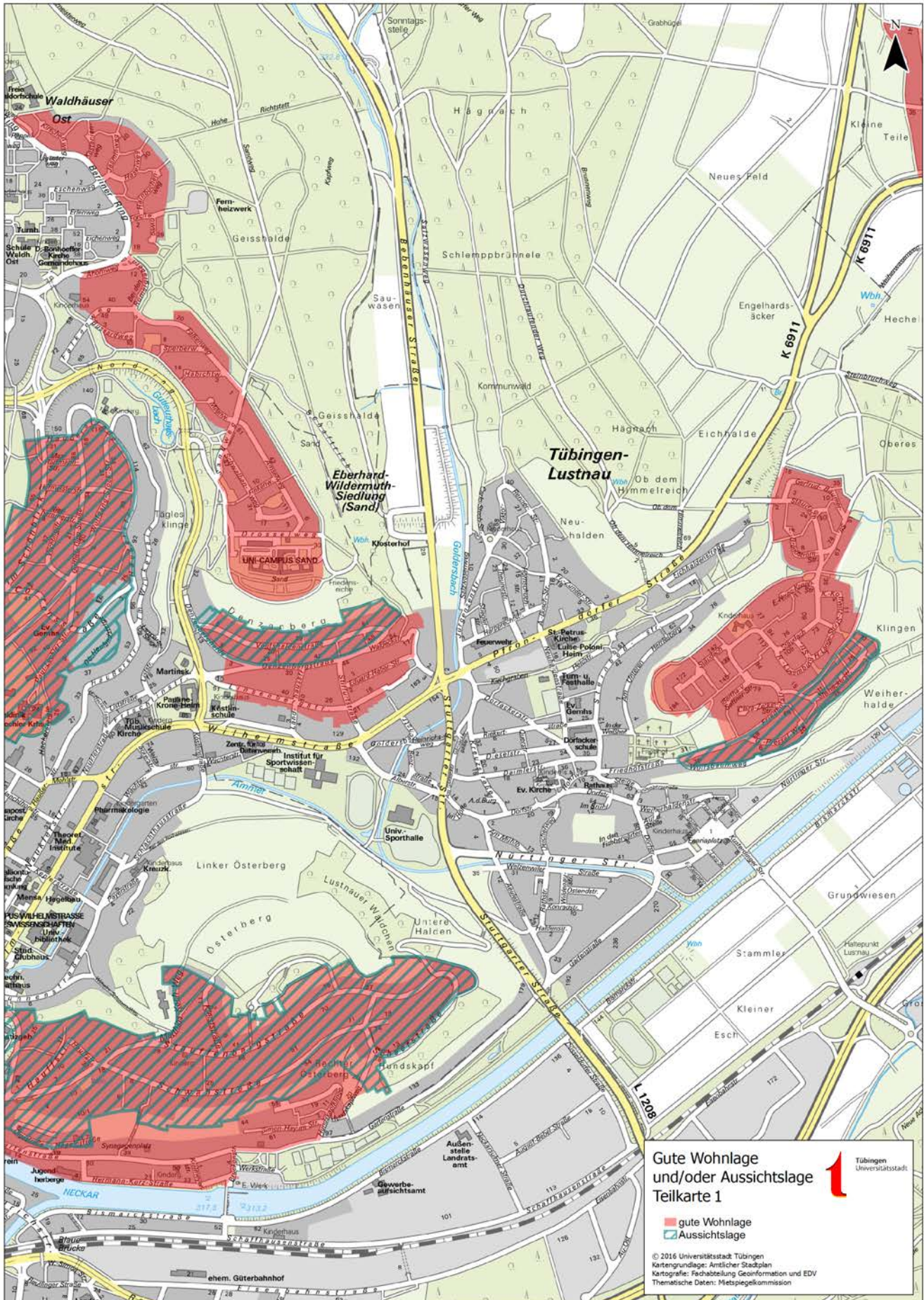
© 2016 Universitätsstadt Tübingen  
 Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan  
 Kartografie: Fachabteilung Geoinformation und EDV  
 Thematische Daten: Miestpiegelkommission











**Gute Wohnlage und/oder Aussichtslage Teilkarte 1**

■ gute Wohnlage  
▨ Aussichtslage

© 2016 Universitätsstadt Tübingen  
 Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan  
 Kartografie: Fachabteilung Geoinformation und EDV  
 Thematische Daten: Mietpreis-Kommission

