

## Qualifizierter Mietspiegel 2018

Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2016

### 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

#### Hinweis:

Die Nutzung der nachfolgenden Berechnungsfunktionen wird nicht von jedem PDF-Viewer unterstützt. Für diesen Zweck wird der Adobe Reader empfohlen.

**Tabelle 2: Zu- und Abschläge****Raum für die eigene Berechnung****Zuschläge****Abschläge****I. Lage**

		%		%
Zentrale Lage (Altstadt und Stadtbezirk Universität)	11%			
Gute Wohnlage und/oder Aussichts- lage	6%			
Höhenlage (Kernstadt)			-5%	
Ortsteile (ohne Kernstadt, Derendingen und Lustnau)			-9%	

**II. Baualter**

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%			

**III. Ausstattung**

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-/Schlaf- räume oder der Küche)			-10%	

**IV. Grundriss**

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%			

Für die Ermittlung des Zuschlags "Verbesserte oder gute energetische Gebäudequalität" gehen Sie bitte zur Tabelle "Ermittlung der Energiepunktzahl" auf der letzten Seite. Das Ergebnis wird dann automatisch auf diese Seite übernommen.

### V. Energetische Beschaffenheit / Modernisierung

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

Zwischensumme **Zuschläge** in %

Zwischensumme **Abschläge** in %

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



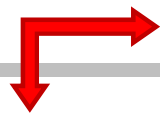
±



**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>

**Berechnung der Nettomiete**

**Wohnfläche**  
in m<sup>2</sup>  X  =  €

**Eventuelle Abweichung**  
(siehe Seite 11)  ± % X  =  ± €

=



**Summe: Nettomiete in €**  €

# 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	größer 0,8	0 EP	Außenwand
	2 bis 5 cm	4 EP	von 0,8 bis 0,51	4 EP	
	von 6 bis 12 cm	6 EP	0,5 bis 0,27	6 EP	
	von 13 bis 20 cm	7 EP	0,26 bis 0,18	7 EP	
	über 20 cm	8 EP	unter 0,18	8 EP	
Dach bzw. oberste Geschossdecke	unter 6 cm	0 EP	größer 0,55	0 EP	Dach bzw. oberste Geschossdecke
	von 6 bis 12 cm	2 EP	0,55 bis 0,31	2 EP	
	von 13 cm bis 25	3 EP	0,30 bis 0,15	3 EP	
	über 25 cm	4 EP	unter 0,15	4 EP	
Kellerdecke bzw. Keller- fußboden	unter 1 cm	0 EP	größer 0,9	0 EP	Kellerdecke bzw. Keller-fußboden
	1 bis 3 cm	1 EP	0,8 bis 0,61	1 EP	
	4 bis 20 cm	2 EP	0,6 bis 0,17	2 EP	
	über 20 cm	3 EP	unter 0,17	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 wohnungswise 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:	