

Qualifizierter Mietspiegel 2016
für die Universitätsstadt Tübingen



Tübingen
Universitätsstadt

Impressum

Februar 2016

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Telefon: 07071 204-2618

Schutzgebühr: 3 Euro

Bild Marktplatz: Alexander Gonschior

Layout und Druck: Reprstelle Hausdruckerei

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	2
Rechtslage	3
Anwendungsbereich	4
Mietbegriff	5
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	6
Arbeitsschritt 1: Feststellung der Basis-Nettomiete	6
Arbeitsschritt 2: Berechnung der Zu- und/oder Abschläge	8
Spannen für ein Abweichen von der errechneten ortsüblichen Vergleichsmiete	11
Tabellen zur Berechnung der Vergleichsmiete	12
Vorlage zur Berechnung der Energiepunktezahl	16
Wohnlageneinordnungskatalog für die Tübinger Altstadt	17
Anlagen	18
Anhang 1: Abgrenzung der Altstadt	19
Anhang 2: Karten zur Lage – Zentrale Lage	20
Gute Wohnlage und/oder Aussichtslage – Übersicht der Blattschnitte	21
Teilkarte 1	22
Teilkarte 1	23
Teilkarte 2	24
Teilkarte 2	25
Teilkarte 3	26
Teilkarte 4	27
Teilkarte 5	28
Teilkarte 6	29
Teilkarte 7	30
Teilkarte 8	31
Höhenlage	32
Höhenlage	33

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 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden kann.

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

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 Inkraftsetzung am 15. Februar 2016 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 ¹

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

- Wohnraum in Wohnheimen oder sonstigen Heimen, Anstalten, Internaten/Seminaren und Verbindungshäusern der Studentenschaft
- 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 m² und über 160 m²

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.² 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 Teilinklusivmiete.

Der Mietspiegel weist ausschließlich **Nettomieten** aus. Falls in einem konkreten Mietverhältnis eine Teilinklusiv- 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.

² 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 12 bis 15). 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 12 und 13).
2. **Berechnung der preisrelevanten Zu- und/oder Abschläge** nach der Zu- und Abschlagstabelle 2 (siehe Seite 14 und 15).
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 15)

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 12) 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 m² auch für 46 m² bis 48 m² Wohnfläche, der Tabellenwert 65 m² gilt auch für 63 m² bis 67 m² Wohnfläche.

Anschließend wird in der Kopfzeile die Spalte mit dem zutreffenden Wohnungstyp und dem zutreffenden Wohnungsstandard (Erläuterung siehe Seite sieben und acht) 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.

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

Begriffsbestimmungen und Anmerkungen zu den 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 Wintergarten³. 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.

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.

Anzahl der Zimmer

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

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.

Worin unterscheiden sich Standard und einfacher Standard?

³ 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.

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

Ab hier wird die Tabelle 2 auf Seite 14 und 15 ausgefüllt:

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 Aussichtslage	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-/Schlafzimmern oder der Küche)			-10%	
IV. Grundriss				
Integrierte Küche in Wohnungen bis 3 Zimmer (Küchen-/Kochinsel/Kochgelegenheit ist Teil eines Wohnraums oder Flurs)	6%			
Integrierte Küche in Wohnungen ab 4 Zimmer (Küchen-/Kochinsel/Kochgelegenheit ist Teil eines Wohnraums oder Flurs)	9%			
Wohnungen im Dachgeschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche (kein Einfamilienhaus)	6%			
Mit der Nettomiete abgetragene Nutzung von Tiefgarage in der Kernstadt (Gemarkungen Tübingen, Derendingen und Lustnau)	8%			

Arbeitsschritt 2: Berechnung der Zu- und/oder Abschläge

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.

Begriffsbestimmungen und Anmerkungen zur Zu- und Abschlagstabelle

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: Abgrenzung der Altstadt auf Seite 21 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 17). 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 19 dargestellt.

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

Was verbirgt sich hinter den Begriffen der Tabelle 2?

Den Altstadtkatalog finden Sie auf Seite 17

POSITIVE MERKMALE	POSITIVE 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
überwiegend Wohnnutzung im Gebäude	Gaststätte in unmittelbarer Nachbarschaft
unterdurchschnittliche Passantenfrequenz	häufige öffentliche Veranstaltungen in der Umgebung
geringe Immissionen durch Zulieferverkehr	hohe Passantenfrequenz
eigene Grünbereiche	überdurchschnittlicher Zulieferverkehr
repräsentative Umgebungsbebauung	hoher Sanierungsrückstau der Umgebungsbebauung
	keine Innenhöfe mit Aufenthaltsmöglichkeiten
	öffentliche Einrichtung mit hoher Besucherfrequenz
	Unterdurchschnittliche Durchgrünung
	schmales giebelständiges Gebäude
	keine Kfz-Stellplätze in direkter Umgebung

- **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 21 bis 31. 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 32 und 33.

- **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.

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.

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, Uhandstraße, 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 19).
 - 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 ²	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer	
	€/m ²		€/m ²		€/m ²	
	Standard	Einfacher Standard	Standard	Einfacher Standard	Standard	Einfacher Standard
15	17,91					
16	16,97					
17	16,14					
18	15,42					
19	14,78					
20	14,21					
21	13,70					
22	13,25					
23	12,85					
24	12,48					
25	12,15	11,49				
26	11,85	11,19				
27	11,58	10,92				
28	11,33	10,67				
29	11,10	10,44				
30	10,90	10,24	11,77	11,11		
31	10,71	10,05	11,55	10,89		
32	10,54	9,88	11,35	10,69		
33	10,38	9,72	11,17	10,51		
34	10,24	9,58	11,00	10,35		
35	10,10	9,45	10,85	10,19		
38	9,77	9,11	10,46	9,80		
41	9,51	8,86	10,15	9,49		
44	9,32	8,66	9,91	9,25		
47	9,17	8,51	9,72	9,06	8,66	8,00
50	9,06	8,40	9,58	8,92	8,58	7,92
55	8,94	8,28	9,41	8,75	8,50	7,85
60	8,88	8,22	9,31	8,65	8,48	7,82
65	8,86	8,20	9,26	8,60	8,49	7,84
70			9,25	8,59	8,54	7,88
75			9,26	8,60	8,59	7,94
80			9,29	8,63	8,67	8,01
85			9,33	8,67	8,75	8,09
90			9,38	8,73	8,83	8,17
95			9,44	8,78	8,91	8,26
100			9,50	8,84	9,00	8,34
105			9,55	8,89	9,08	8,42
110			9,61	8,95	9,15	8,49
115					9,22	8,56
120					9,28	8,63
125					9,34	8,68
130					9,38	8,73
135					9,42	8,76
140					9,45	8,79



Basistabelle 1 b

		Etagenwohnung mit ...				Einfamilienhaus mit...	
m ²	4 Zimmer		5 und mehr Zimmer		4 Zimmer	5 und mehr Zimmer	
	€/m ²		€/m ²		€/m ²	€/m ²	
	Standard	Einfacher Standard	Standard	Einfacher Standard	Standard	Standard	
70	8,16	7,51			8,69		
75	8,25	7,59			8,78		
80	8,34	7,68			8,87		
85	8,44	7,78			8,97		
90	8,54	7,88	8,02	7,36	9,07	8,54	
95	8,64	7,98	8,14	7,49	9,17	8,67	
100	8,74	8,08	8,26	7,61	9,27	8,79	
105	8,83	8,17	8,38	7,72	9,36	8,91	
110	8,92	8,26	8,49	7,83	9,44	9,02	
115	9,00	8,34	8,58	7,93	9,52	9,11	
120	9,07	8,41	8,67	8,02	9,60	9,20	
125	9,13	8,47	8,75	8,09	9,66	9,28	
130	9,18	8,53	8,82	8,16	9,71	9,35	
135	9,23	8,57	8,88	8,22	9,76	9,41	
140	9,26	8,60	8,93	8,27	9,79	9,45	
145	9,29	8,63	8,96	8,30	9,81	9,49	
150	9,30	8,64	8,98	8,32	9,83	9,51	
155	9,30	8,64	8,99	8,34	9,83	9,52	
160	9,29	8,63	8,99	8,33	9,82	9,52	

 **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 Aussichtslage	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-/Schlafräume 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%			

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 Neuverfliesung bzw. Wand- und Fußbodengestaltung UND - Erneuerung der Sanitärobjekte - nicht anwendbar bei modernisierungsbedingter Einstufung in neuere Baualtersklasse	2%			

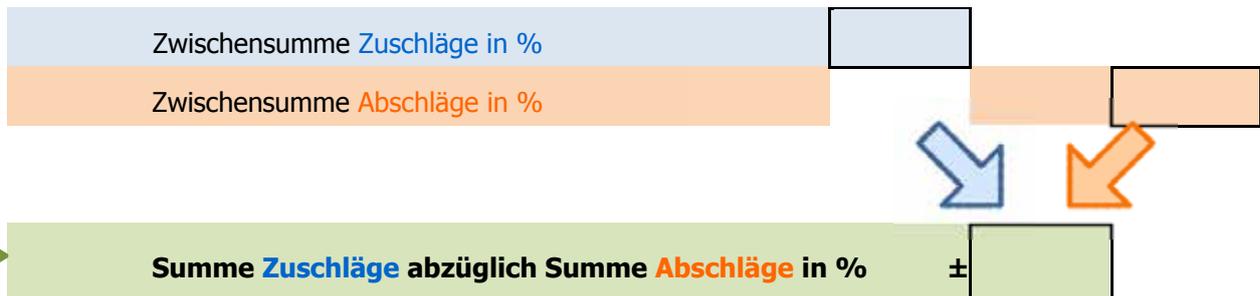
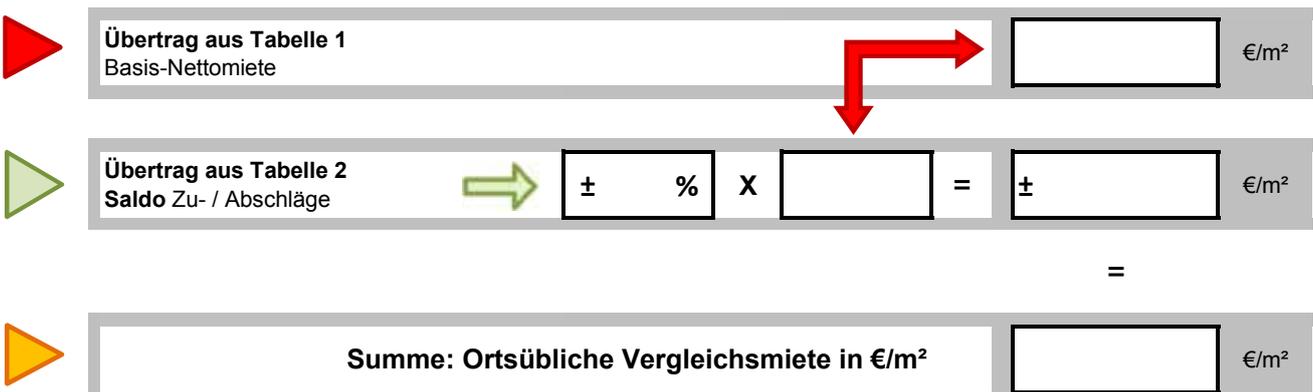


Tabelle 3 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m² und Monat



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	oder	bis 1978	0 EP	oder	größer 0,8	0 EP	⇒	Außenwand	□	
	2 bis 5 cm	4 EP			1979 bis 1994		4 EP	von 0,8 bis 0,51				4 EP
	von 6 bis 12 cm	6 EP			ab 1995		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	oder	bis 1978	0 EP	oder	größer 0,55	0 EP	⇒	Dach bzw. oberste Geschossdecke	□	
	von 6 bis 12 cm	2 EP			1979 bis 1994		2 EP	0,55 bis 0,31				2 EP
	von 13 cm bis 25	3 EP			ab 1995		3 EP	0,30 bis 0,15				3 EP
	über 25 cm	4 EP						unter 0,15				4 EP
Kellerdecke bzw. Kellerfußboden	unter 1 cm	0 EP	oder	bis 1978	0 EP	oder	größer 0,9	0 EP	⇒	Kellerdecke bzw. Kellerfußboden	□	
	1 bis 3 cm	1 EP			1979 bis 1983		1 EP	0,8 bis 0,61				1 EP
	4 bis 20 cm	2 EP			ab 1984		2 EP	0,6 bis 0,17				2 EP
	über 20 cm	3 EP						unter 0,17				3 EP
Fenster	Einscheibenverglasung	0 EP	oder				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 6 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	Außengastronomie in der Nachbarschaft
überwiegend Wohnnutzung im Gebäude	Gaststätte in unmittelbarer Nachbarschaft
unterdurchschnittliche Passantenfrequenz	häufige öffentliche Veranstaltungen in der Umgebung
geringe Immissionen durch Zulieferverkehr	hohe Passantenfrequenz
eigene Grünbereiche	überdurchschnittlicher Zulieferverkehr
repräsentative Umgebungsbebauung	hoher Sanierungsrückstau der Umgebungsbebauung
	keine Innenhöfe mit Aufenthaltsmöglichkeiten
	öffentliche Einrichtung mit hoher Besucherfrequenz
	Unterdurchschnittliche Durchgrünung
	schmales giebelständiges Gebäude
	keine Kfz-Stellplätze in direkter Umgebung

Beispiel:

Treffen 7 negative Merkmale zu, so ist die Wohnlage als „mittlere Wohnlage“ zu bewerten; der Zuschlag für die „gute Wohnlage“ entfällt. Treffen jedoch 2 positive Merkmale aus der Liste zu, werden 2 negative Merkmale neutralisiert und es verbleiben insgesamt 5 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.

