

# Mietspiegelkurzfassung Tübingen 2024

## Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

### Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste ein Punktwert für die Wohnung errechnet. Positive Punktwerte führen zu Zuschlägen auf die Basismiete, negative Punktwerte zu Abschlägen.

Schritt 3: Ermittlung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.

Schritt 4: Ermittlung der Mietpreisspanne.

## Tabelle 1: Basismiete

Die Basismiete wird der folgenden Tabelle entnommen und später im Rechenschema unter **A** eingetragen. Ausgewählt wird das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohnfläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und in der Spaltenüberschrift die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

**Tabelle 1.1: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in Euro/m<sup>2</sup> (Baujahre bis 2005)**

| Wohn-<br>fläche | bis 1973 | 1974 bis<br>1981 | 1982 bis<br>1989 | 1990 bis<br>1993 | 1994 bis<br>1997 | 1998 bis<br>2001 | 2002 bis<br>2005 |
|-----------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 25              | 13,54    | 13,62            | 13,87            | 14,03            | 14,18            | 14,31            | 14,44            |
| 26              | 13,26    | 13,34            | 13,58            | 13,74            | 13,89            | 14,02            | 14,15            |
| 27              | 12,98    | 13,06            | 13,30            | 13,46            | 13,61            | 13,75            | 13,87            |
| 28              | 12,72    | 12,80            | 13,04            | 13,20            | 13,35            | 13,49            | 13,61            |
| 29              | 12,48    | 12,56            | 12,79            | 12,95            | 13,10            | 13,24            | 13,36            |
| 30              | 12,25    | 12,33            | 12,56            | 12,72            | 12,87            | 13,01            | 13,13            |
| 31 - 32         | 12,04    | 12,12            | 12,35            | 12,51            | 12,66            | 12,80            | 12,92            |
| 33 - 34         | 11,71    | 11,79            | 12,02            | 12,18            | 12,33            | 12,47            | 12,59            |
| 35 - 36         | 11,48    | 11,56            | 11,78            | 11,95            | 12,10            | 12,23            | 12,36            |
| 37 - 38         | 11,31    | 11,39            | 11,61            | 11,77            | 11,92            | 12,06            | 12,18            |
| 39 - 40         | 11,16    | 11,24            | 11,46            | 11,62            | 11,77            | 11,90            | 12,03            |
| 41 - 42         | 11,01    | 11,09            | 11,30            | 11,47            | 11,62            | 11,75            | 11,88            |
| 43 - 44         | 10,87    | 10,95            | 11,16            | 11,32            | 11,47            | 11,61            | 11,73            |
| 45 - 46         | 10,63    | 10,71            | 10,93            | 11,09            | 11,24            | 11,37            | 11,49            |
| 47 - 48         | 10,52    | 10,60            | 10,81            | 10,97            | 11,12            | 11,25            | 11,38            |
| 49 - 50         | 10,40    | 10,48            | 10,69            | 10,85            | 11,00            | 11,14            | 11,26            |
| 51 - 52         | 10,28    | 10,36            | 10,57            | 10,73            | 10,88            | 11,02            | 11,14            |
| 53 - 54         | 10,16    | 10,24            | 10,45            | 10,61            | 10,76            | 10,89            | 11,01            |
| 55 - 56         | 10,04    | 10,12            | 10,33            | 10,49            | 10,64            | 10,77            | 10,89            |
| 57 - 59         | 9,89     | 9,97             | 10,17            | 10,33            | 10,48            | 10,61            | 10,74            |
| 60 - 62         | 9,77     | 9,85             | 10,06            | 10,22            | 10,37            | 10,50            | 10,62            |
| 63 - 65         | 9,70     | 9,78             | 9,98             | 10,14            | 10,29            | 10,42            | 10,55            |
| 66 - 69         | 9,65     | 9,72             | 9,93             | 10,09            | 10,24            | 10,37            | 10,49            |
| 70 - 79         | 9,58     | 9,66             | 9,87             | 10,03            | 10,18            | 10,31            | 10,43            |
| 80 - 89         | 9,58     | 9,66             | 9,86             | 10,02            | 10,17            | 10,30            | 10,42            |
| 90 - 99         | 9,48     | 9,56             | 9,77             | 9,93             | 10,07            | 10,21            | 10,33            |
| 100 - 109       | 9,39     | 9,47             | 9,67             | 9,83             | 9,98             | 10,11            | 10,24            |
| 110 - 119       | 9,31     | 9,39             | 9,59             | 9,75             | 9,90             | 10,03            | 10,16            |
| 120 - 139       | 9,24     | 9,32             | 9,52             | 9,68             | 9,83             | 9,96             | 10,08            |
| 140 - 159       | 9,19     | 9,27             | 9,47             | 9,63             | 9,78             | 9,91             | 10,04            |

**Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in Euro/m<sup>2</sup> (Baujahre ab 2006)**

| Wohnfläche | 2006 bis 2009 | 2010 bis 2013 | 2014 bis 2017 | 2018 bis 2019 | 2020 bis 2021 | 2022  | 2023 bis 2024 |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------|---------------|
| 25         | 14,83         | 15,15         | 15,74         | 16,50         | 16,68         | 17,60 | 18,04         |
| 26         | 14,54         | 14,85         | 15,45         | 16,20         | 16,39         | 17,31 | 17,75         |
| 27         | 14,26         | 14,57         | 15,16         | 15,91         | 16,11         | 17,03 | 17,46         |
| 28         | 13,99         | 14,30         | 14,89         | 15,63         | 15,85         | 16,76 | 17,20         |
| 29         | 13,74         | 14,05         | 14,63         | 15,38         | 15,59         | 16,51 | 16,94         |
| 30         | 13,51         | 13,82         | 14,39         | 15,13         | 15,36         | 16,27 | 16,71         |
| 31 - 32    | 13,30         | 13,60         | 14,18         | 14,92         | 15,15         | 16,06 | 16,50         |
| 33 - 34    | 12,96         | 13,26         | 13,83         | 14,57         | 14,81         | 15,72 | 16,16         |
| 35 - 36    | 12,72         | 13,02         | 13,59         | 14,32         | 14,57         | 15,48 | 15,92         |
| 37 - 38    | 12,55         | 12,85         | 13,41         | 14,14         | 14,40         | 15,31 | 15,74         |
| 39 - 40    | 12,39         | 12,69         | 13,25         | 13,98         | 14,24         | 15,15 | 15,58         |
| 41 - 42    | 12,23         | 12,53         | 13,09         | 13,82         | 14,09         | 14,99 | 15,43         |
| 43 - 44    | 12,09         | 12,39         | 12,95         | 13,67         | 13,94         | 14,85 | 15,28         |
| 45 - 46    | 11,84         | 12,14         | 12,69         | 13,41         | 13,68         | 14,57 | 15,00         |
| 47 - 48    | 11,73         | 12,02         | 12,57         | 13,29         | 13,56         | 14,45 | 14,89         |
| 49 - 50    | 11,61         | 11,90         | 12,45         | 13,16         | 13,44         | 14,34 | 14,77         |
| 51 - 52    | 11,48         | 11,78         | 12,32         | 13,04         | 13,32         | 14,21 | 14,64         |
| 53 - 54    | 11,36         | 11,65         | 12,19         | 12,91         | 13,19         | 14,08 | 14,52         |
| 55 - 56    | 11,23         | 11,53         | 12,07         | 12,78         | 13,07         | 13,96 | 14,39         |
| 57 - 59    | 11,08         | 11,37         | 11,91         | 12,62         | 12,91         | 13,80 | 14,23         |
| 60 - 62    | 10,96         | 11,25         | 11,79         | 12,50         | 12,79         | 13,69 | 14,12         |
| 63 - 65    | 10,88         | 11,17         | 11,71         | 12,42         | 12,72         | 13,61 | 14,04         |
| 66 - 69    | 10,83         | 11,12         | 11,66         | 12,36         | 12,66         | 13,55 | 13,98         |
| 70 - 79    | 10,77         | 11,06         | 11,59         | 12,30         | 12,60         | 13,49 | 13,92         |
| 80 - 89    | 10,76         | 11,05         | 11,58         | 12,29         | 12,59         | 13,48 | 13,91         |
| 90 - 99    | 10,66         | 10,96         | 11,49         | 12,19         | 12,50         | 13,39 | 13,82         |
| 100 - 109  | 10,57         | 10,86         | 11,39         | 12,10         | 12,40         | 13,29 | 13,72         |
| 110 - 119  | 10,49         | 10,78         | 11,31         | 12,01         | 12,32         | 13,21 | 13,64         |
| 120 - 139  | 10,41         | 10,70         | 11,23         | 11,94         | 12,25         | 13,14 | 13,57         |
| 140 - 159  | 10,37         | 10,66         | 11,19         | 11,90         | 12,22         | 13,12 | 13,55         |

## Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietsenkende Effekte haben. Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Am Ende werden die Punktzahlen für die Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen gezählt und die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema eingetragen. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

**Nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente** können bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden. Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können teilweise nur für Wohnungen bis zu einem bestimmten Baujahr berücksichtigt werden, da es sich um „nachträgliche“ Modernisierungsmaßnahmen handelt. Die Modernität / der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

**Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen**

| Ausstattungsmerkmale   | Punkte 2024 |
|--|-------------|
| <b>Sanitärausstattung</b>  |             |
| Einfache Ausstattung:<br>Gegenüber der Standard-Sanitärausstattung* sind mindestens zwei der folgenden Merkmale nicht vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußboden nicht gefliest / nicht mit hochwertigen Materialien ausgelegt</li> <li>• Wände im Nassbereich nicht gefliest / nicht mit hochwertigen Materialien ausgelegt</li> <li>• keine wirksame Entlüftung</li> <li>• keine Einhandmischer</li> </ul> | -2          |
| Gehobene Sanitärausstattung:<br>Gegenüber der Standard-Sanitärausstattung* sind mindestens zwei der folgenden Merkmale zusätzlich vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zusätzliche Dusche oder Badewanne</li> <li>• Strukturheizkörper</li> <li>• Fußbodenheizung</li> <li>• Bidet (Sitzwaschbecken)</li> <li>• Urinal</li> </ul>   | 4           |
| *Standard-Sanitärausstattung:<br>Fußboden und Wände im Nassbereich gefliest / mit hochwertigen Materialien ausgelegt, Dusche oder Badewanne, Waschbecken, Einhandmischer, wirksame Entlüftung  |             |
| Zusätzlicher Sanitärraum vorhanden (zweites Bad / Gästebad, zweite Toilette / Gästetoilette)   | 2           |
| <b>Bodenbelag im Wohnbereich</b>   |             |
| kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich)   | -5          |
| überwiegend PVC-/ Linoleumböden, die bis 2004 verlegt wurden, Teppichboden   | -3          |
| <b>Heizung:</b>  |             |
| keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen   | -3          |
| <b>Sonstige Ausstattungsmerkmale:</b>  |             |
| Wohnung liegt im Souterrain / Kellergeschoss   | -5          |
| Einfacher Küchenboden (z.B. PVC, vor 2004 verlegtes Linoleum)  | -3          |

|  |    |
|--|----|
| Aufzug (Merkmal nicht anwendbar in sechs- und mehrgeschossigen Gebäuden sowie in Wohnungen im Erdgeschoss / Hochparterre, also auf oder eine halbe Etage über Geländeneiveau)  | 2  |
| Maisonette, Loft- oder Penthouse-Wohnung   | 4  |
| Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung, freistehend oder gereiht)  | 5  |
| <b>Modernisierungen</b>  |    |
| Sanitärausstattung 2013 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2013 oder später gebaute Wohnungen)  | 2  |
| Bodenbeläge in den Wohnräumen wurden 2018 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2018 oder später gebaute Wohnungen)  | 3  |
| Elektroinstallation 2013 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2013 oder später gebaute Wohnungen)   | 3  |
| Wohnung wurde umfassend energetisch saniert (mindestens 3 der 5 folgenden Maßnahmen wurden ergriffen: Fassadendämmung, Dachdämmung, Kellerdämmung, Einbau von Wärmeschutzfenstern (ergriffen jeweils seit 1997), Erneuerung der Heizanlage (erneuert 2013 oder später) (Merkmal nicht anwendbar für 1997 oder später gebaute Wohnungen).                         | 3  |
| Fußbodenheizung in Wohnungen mit Baujahren bis 2005 vorhanden (ab dem Baujahr 2006 wurden Fußbodenheizungen zum Standard, der Preiseffekt ist über die Basismieten berücksichtigt)   | 6  |
| offene Küche in Wohnungen mit Baujahren bis 1995 vorhanden (ab dem Baujahr 1996 wurden offene Küchen zum Standard, der Preiseffekt ist über die Basismieten berücksichtigt)  | 3  |
| <b>Lärmbelastung</b>   |    |
| Bei den in der Lagekarte direkt an den markierten Straßen- und Bahnlinienverläufen gelegene Fassadenseiten ist von einer unmittelbaren Lärmbelastung auszugehen. Dies schließt nicht aus, dass bei anderen Lagen ebenfalls Beeinträchtigungen (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe, Veranstaltungen) bestehen können, die im jeweiligen Einzelfall zu prüfen sind. | -5 |
| <b>Wohngebiet (s. Wohnlagekarte)</b>   |    |
| Zone A   | 0  |
| Zone B   | 6  |
| Zone C   | 9  |
| Zone D   | 12 |
| Zone E   | 15 |
| Zone F   | 17 |
| Zone X (Mietspiegel nicht anwendbar)   | X  |
| <b>Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B eintragen)</b>   |    |

## Rechenschema

|   |                                |  |
|---|--------------------------------|--|
| Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:   |                                |  |
| Wohnfläche der Wohnung:   | <input type="text"/>           | m <sup>2</sup>                                     |
| Baujahr der Wohnung:  | <input type="text"/>           |  |
| <b>Schritt 1:</b> Entnehmen Sie der Tabelle 1 die Basismiete.   |                                |  |
| Basismiete gemäß der Tabelle 1:   | <input type="text"/>           | €/ m <sup>2</sup> ← <input type="text" value="A"/> |
| <b>Schritt 2:</b> Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2   |                                |  |
| Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2:  | <input type="text"/>           | Punkte ← <input type="text" value="B"/>            |
| Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:   | <input type="text"/>           | ← <input type="text" value="C"/>                   |
| <b>Schritt 3:</b> Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:   |                                |  |
| Berechnen Sie: <input type="text" value="A"/> x <input type="text" value="C"/> / 100  | <input type="text"/>           | €/ m <sup>2</sup> ← <input type="text" value="D"/> |
| <b>Schritt 4:</b> Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:  |                                |  |
| <i>Spannen-Untergrenze</i>  |                                |  |
| Berechnen Sie: <input type="text" value="D"/> x 0,85  | <input type="text"/>           | €/ m <sup>2</sup> ← <input type="text" value="E"/> |
| <i>Spannen-Obergrenze</i>   |                                |  |
| Berechnen Sie: <input type="text" value="D"/> x 1,15  | <input type="text"/>           | €/ m <sup>2</sup> ← <input type="text" value="F"/> |
| <b>Ergebnis-Zusammenfassung:</b>  |                                |  |
| Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m <sup>2</sup> (netto, kalt):   |                                |  |
| <input type="text" value="E"/>  | <input type="text" value="D"/> | <input type="text" value="F"/>                     |
| Spannen-Untergrenze   | Mittelwert                     | Spannen-Obergrenze                                 |
| Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € (netto, kalt) von: |                                |  |
| <input type="text"/>  | <input type="text"/>           | <input type="text"/>                               |
| Spannen-Untergrenze   | Mittelwert                     | Spannen-Obergrenze                                 |

# Wohnlagenkarte

