

Mietspiegel 2005

für die Stadt Norden

Allgemeines

Der vorliegende Mietspiegel stellt eine Übersicht über die üblichen Entgelte für Wohnraum in der Stadt Norden dar. Er bildet das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis ab und schafft so die Markttransparenz, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.

Der Mietspiegel ist als eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt anzusehen und hat daher lediglich Rahmencharakter. Er greift weder in bestehende Verträge ein, noch wird die Vertragsfreiheit bei Neuabschluss von Mietverträgen durch ihn berührt.

Rechtsgrundlage

Das Bürgerliche Gesetzbuch (§§ 557 ff.) enthält Regelungen über die Miethöhe. So kann nach § 558a zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens unter anderem auf einen Mietspiegel Bezug genommen werden. Gemäß § 558c ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Der Mietspiegel soll im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Datengrundlage

Die Mietdaten (Nettokaltmieten) für nicht preisgebundene Wohnungen, für Einfamilienhäuser und für Reihenhäuser / Doppelhaushälften wurden von der Stadt Norden (Wohngeldstelle), vom „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Norden e.V.“, vom „Mieterverein Ostfriesland e.V.“ und von örtlichen Auktionatoren unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange gesammelt und der Auswertung zur Verfügung gestellt.

Die Analyse der Mietdaten erfolgte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Aurich. Dabei wurden Abhängigkeiten der Miete von Baujahr, Lage und Größe der Mietobjekte untersucht.

Die ausgewerteten Mieten wurden in den letzten vier Jahren (01.10.2000 bis 31.09.2004) vereinbart oder - von Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlung und Umlage erhöhter Betriebskosten abgesehen - geändert.

Herausgeber

Herausgeber des Mietspiegels ist die Stadt Norden im Einvernehmen mit dem „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Norden e.V.“ und dem „Mieterverein Ostfriesland e.V.“, zuständig auch für den Bereich der Stadt Norden. Der Mietspiegel ist unter Mitwirkung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich erstellt worden.

Anwendungsbereich

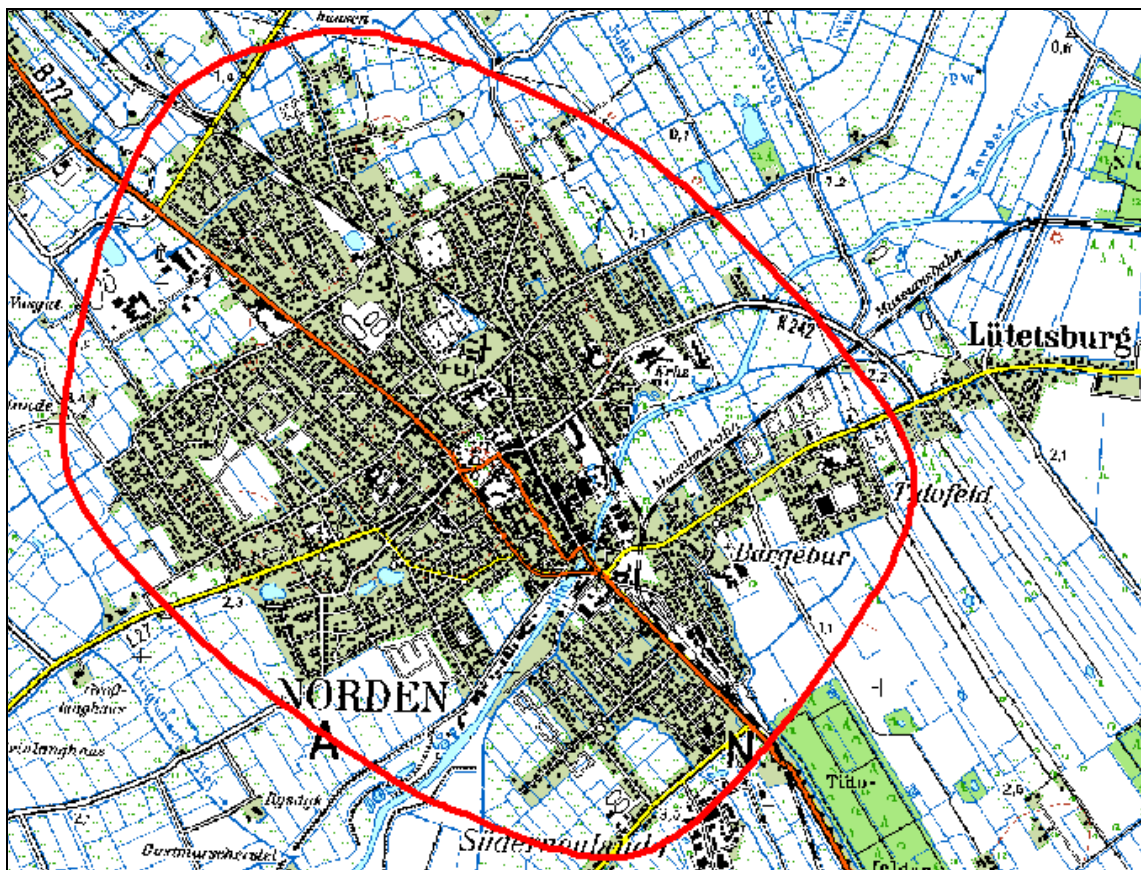
Der Mietspiegel gibt die in der Stadt Norden üblichen Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen, Einfamilienhäuser und Reihenhäuser / Doppelhaushälften an. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettomonatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Darin nicht enthalten sind Kosten für Instandhaltungsreparaturen, Schönheitsreparaturen, Betriebskosten und Nebenkosten jeglicher Art. Ebenso nicht enthalten sind Untermieterzuschläge, Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken sowie Vergütungen für die Überlassung von Gegenständen in Wohnungen z.B. Möbel. Auch ist die Miete für eine zum Mietobjekt gehörende Garage nicht in den angegebenen Mieten des Mietspiegels enthalten.

Dieser Mietspiegel gilt nicht für

- preisgebundenen Wohnraum (sog. Sozialwohnungen),
- Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten-, Alten- oder Jugendwohnheimen),
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat,
- Dienst- oder Werkwohnungen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Räume.

Geltungsbereich

Der Mietspiegel ist für das in der Karte dargestellte Gebiet der Stadt Norden anwendbar. Dieses Gebiet umfasst den städtischen Bereich, Süderneuland I und II tlw., Bargebur und Tidofeld. Der Mietspiegel ist nicht unmittelbar anwendbar für Wohnraum in Norddeich und den ländlichen Bereichen der Ortsteile der Stadt Norden.



Mietbildende Einflussgrößen

Baujahr

Das Merkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden üblichen Bauweisen charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- Grundlegend modernisierte Wohnungen können nicht unter dem Ursprungsbaujahr eingeordnet werden, sondern sind in eine entsprechend jüngere Baujahrsklasse einzustufen.

Wohnungsgröße

Die Wohnfläche ergibt sich nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen Zweite Berechnungsverordnung - II BV vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S.1719) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346). Hierbei werden z. B. Kellerräume, Waschküchen, Dachböden und Abstellräume grundsätzlich nicht berücksichtigt.

Wohnlage

Die Einstufung der Wohnlagenqualität wird anhand des Bodenrichtwertes vorgenommen. Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche Lagewerte des Bodens definiert und werden in der Stadt Norden jährlich durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich ermittelt. Auskünfte über Bodenrichtwerte sind im Internet unter www.gutachterausschuesse-ni.de oder von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingerichtet bei der GLL Aurich - u.a. Katasteramt Norden, zu erhalten. Die ausgewiesenen Mieten des Mietspiegels beziehen sich auf diejenige Wohnlage, in der die meisten Mietobjekte verzeichnet sind. Dies entspricht in Norden einer mittleren Wohnlage. Für mindere oder bessere Wohnlagen sind Ab- bzw. Zuschläge an den Mieten anzubringen, sofern hier eine Abhängigkeit der Miete von der Wohnlage festgestellt wurde.

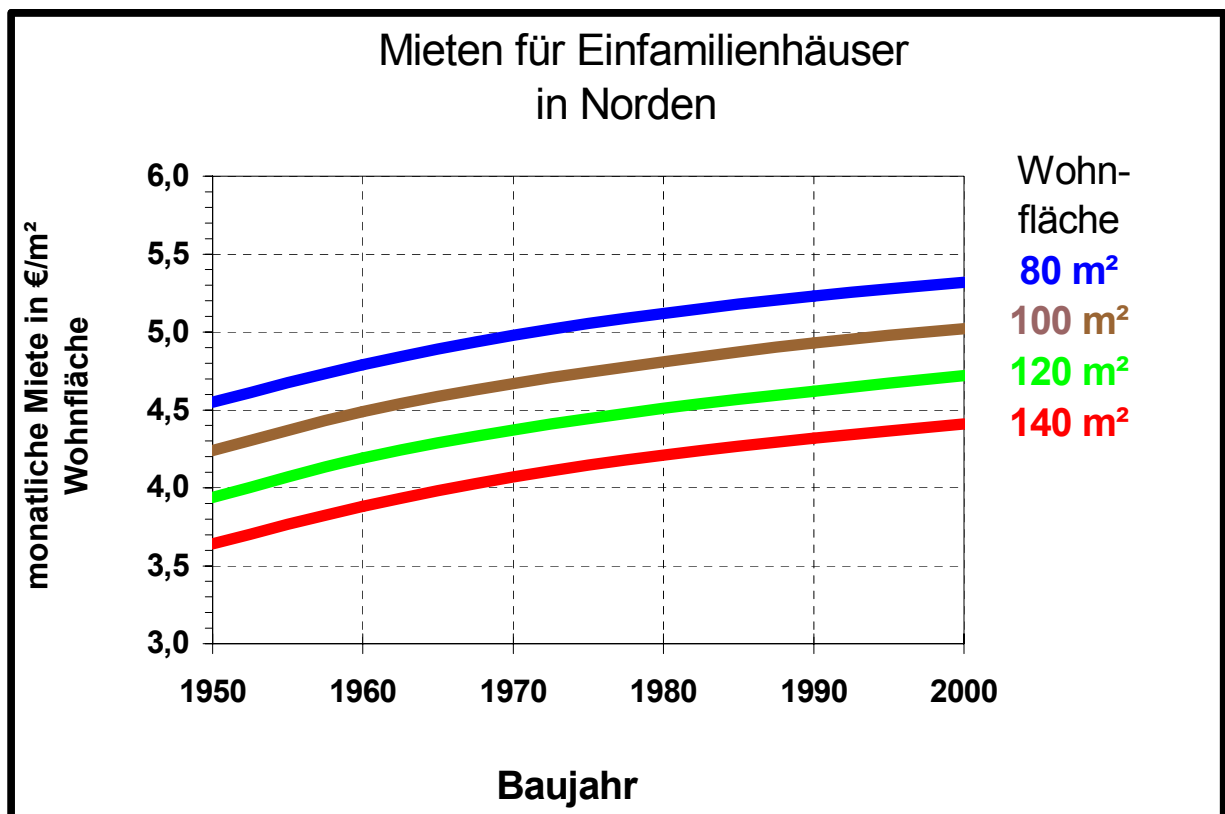
Ausstattung

Die im Mietspiegel veröffentlichten mittleren Mieten beziehen sich auf Mietobjekte mit einer durchschnittlichen Ausstattung (Zentralheizung, Isolierverglasung, normale sanitäre Einrichtungen mit Bad und WC).

Eine davon abweichende Ausstattung ist beim Mietansatz mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen auf die ausgewiesene Durchschnittsmiete zu berücksichtigen. Als Zuschlagsmerkmale kommen u.a. in Betracht: Parkettfußböden, Kamin, Sauna, exklusive sanitäre Einrichtungen, mehrere Bäder. Als Abschlagsmerkmale gelten u.a. Einzelöfen, einfach verglaste Fenster, einfachste sanitäre Einrichtungen.

Mieten für Einfamilienhäuser Stadt Norden

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	80	100	120	140
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	4,55 (3,90 – 5,20)	4,25 (3,65 – 4,85)	3,95 (3,35 – 4,55)	3,65 (3,05 – 4,25)
1960	4,80 (4,15 – 5,45)	4,50 (3,90 – 5,10)	4,20 (3,60 – 4,80)	3,90 (3,30 – 4,50)
1970	5,00 (4,35 – 5,65)	4,65 (4,05 – 5,25)	4,35 (3,75 – 4,95)	4,05 (3,45 – 4,65)
1980	5,10 (4,45 – 5,75)	4,80 (4,20 – 5,40)	4,50 (3,90 – 5,10)	4,20 (3,60 – 4,80)
1990	5,25 (4,60 – 5,90)	4,95 (4,35 – 5,55)	4,60 (4,00 – 5,20)	4,30 (3,70 – 4,90)
2000	5,30 (4,65 – 5,95)	5,00 (4,40 – 5,60)	4,70 (4,10 – 5,30)	4,40 (3,80 – 5,00)

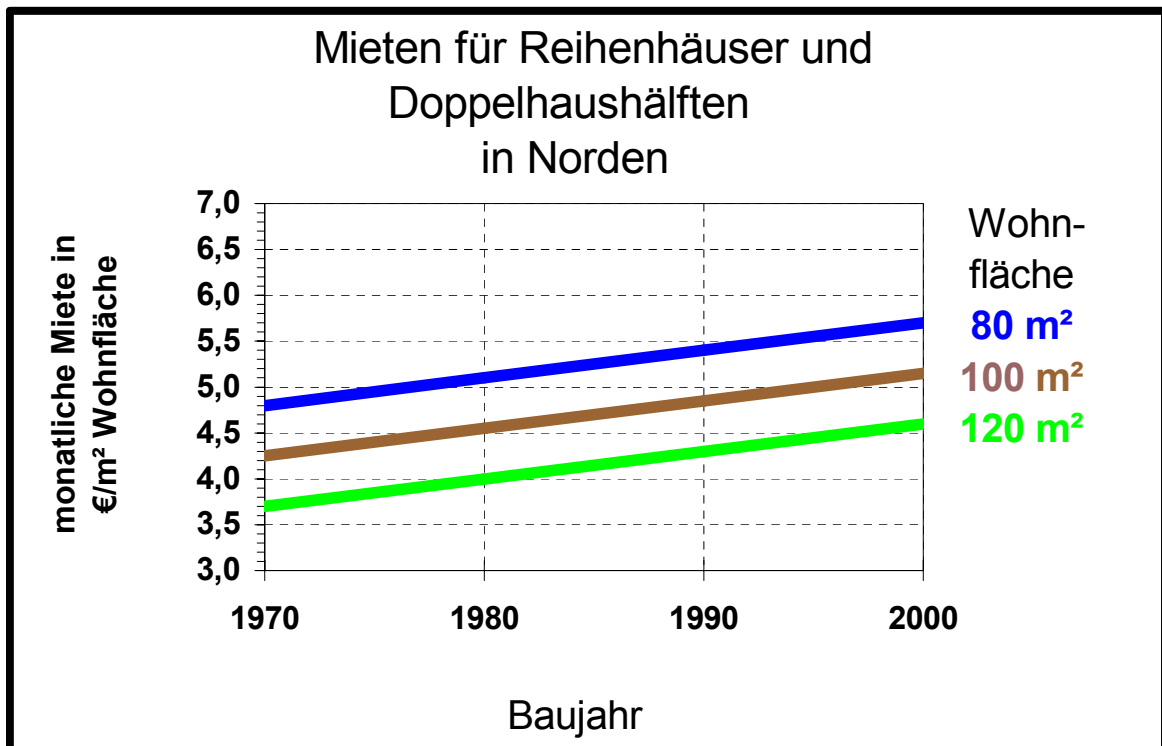


Anmerkungen:

1. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Lagen mit einem Bodenrichtwert von 30 €/m² – 65 €/m². Eine Lageabhängigkeit der Mieten wurde nicht festgestellt.
2. Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Stadt Norden

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]		
	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1970	4,80 (4,15 – 5,45)	4,25 (3,60 – 4,90)	3,70 (3,00 – 4,40)
1980	5,10 (4,55 – 5,65)	4,55 (4,00 – 5,10)	4,00 (3,40 – 4,60)
1990	5,40 (4,90 – 5,90)	4,85 (4,35 – 5,35)	4,30 (3,75 – 4,85)
2000	5,70 (5,20 – 6,20)	5,15 (4,65 – 5,65)	4,60 (4,10 – 5,10)

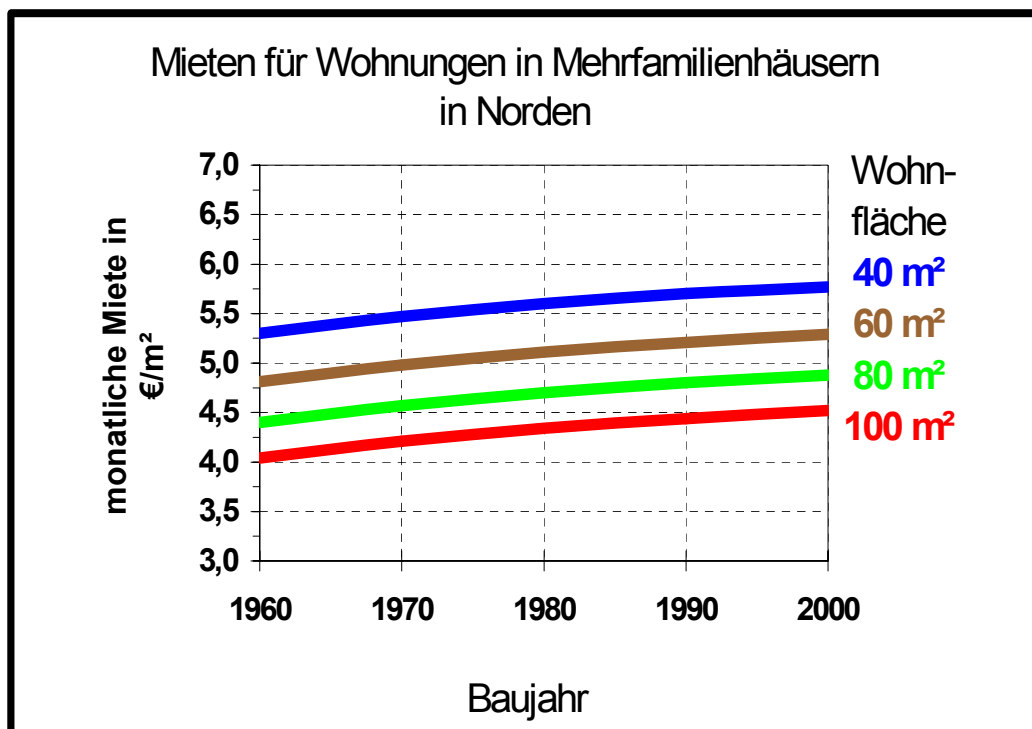


Anmerkungen:

1. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Lagen mit einem Bodenrichtwert von 30 €/m² – 65 €/m². Eine Lageabhängigkeit der Mieten wurde nicht festgestellt.
2. Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Stadt Norden

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	40	60	80	100
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1960	5,30 (4,60 – 6,00)	4,80 (4,15 – 5,45)	4,40 (3,70 – 5,10)	4,05 (3,35 – 4,75)
1970	5,45 (4,75 – 6,15)	5,00 (4,35 – 5,65)	4,55 (3,85 – 5,25)	4,20 (3,50 – 4,90)
1980	5,60 (4,90 – 6,30)	5,10 (4,45 – 5,75)	4,70 (4,00 – 5,40)	4,35 (3,65 – 5,05)
1990	5,70 (5,00 – 6,40)	5,20 (4,55 – 5,85)	4,80 (4,10 – 5,50)	4,45 (3,75 – 5,15)
2000	5,75 (5,05 – 6,45)	5,30 (4,65 – 5,95)	4,90 (4,20 – 5,60)	4,50 (3,80 – 5,20)



Anmerkungen:

- Die Angaben beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² (Stichtag 01.01.2004).
Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 30 €/m²): - 7 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 80 €/m²): + 4 %
- Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.