



Einfacher Mietspiegel 2024

für die Netto-Kaltmiete des nicht preisgebundenen Wohnraumes im Bereich des Landkreises Wesermarsch

Stand: 24. Juli 2024

Herausgeber: Landkreis Wesermarsch
Fachdienst Soziales
Poggenburger Straße 15
26919 Brake

Berechnung: Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

1 Allgemeines

Dieser einfache Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Mieten. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Der Mietspiegel bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die zulässige Miethöhe zu vereinbaren.

Die Daten des Mietspiegels beruhen auf einer vom Landkreis Wesermarsch im Zeitraum von Dezember 2021 bis Februar 2022 durchgeführten Datenerhebung bei Vermietern. Mit der Datenerhebung konnten 5.522 Mietdaten erhoben werden, welche dem Mietspiegel zugrunde liegen. Die Beratung des Landkreises hinsichtlich der Datenerhebung und die durchgeführte Auswertung des Mietspiegels erfolgte durch die Analyse & Konzepte immo.consult GmbH. Dieser Mietspiegel wurde mittels Indexfortschreibung zum 01.12.2023 fortgeschrieben.

2 Aufgabe und Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die üblichen Entgelte für frei finanzierte Mietwohnungen im Landkreis Wesermarsch und soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge transparenter zu machen.

Neben der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigengutachten und der Auskunft aus einer Mietdatenbank, stellt der Mietspiegel eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558a BGB dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

3 Geltungsbereich

Der Mietspiegel ist anwendbar für frei finanzierte Mietwohnungen im Landkreis Wesermarsch.

Folgende Wohnungen sind vom Mietspiegel ausgeschlossen:

- Preisgebundene Wohnungen (geförderte Wohnungen)
- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Vollständig untervermieteter Wohnraum,
- Wohnungen in Heimen, in denen Zusatzleistungen des Vermieters gewährt werden (z. B. Verpflegung, Betreuung, med. Einrichtungen)
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen),
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen
- Wohnungen, die nicht vom Vermieter mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet worden sind.

4 Mietbegriff

Bei den, im Mietspiegel ausgewiesenen, Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist der, im Rahmen des Mietvertrags bzw. der letzten Mieterhöhung, vereinbarte Mietzins für die Überlassung der Wohnung einschließlich etwa in ihm enthaltene Modernisierungs- und Instandsetzungszuschläge, jedoch ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Nebenkosten.

5 Ausstattung

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Im Mietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen für Wohnungen, die mindestens über ein Bad und eine Sammelheizung verfügen. Für Wohnungen, die unterhalb dieses Ausstattungsstandards liegen, können Abschläge vorgenommen werden.

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.

Unter Bad ist ein besonderer Nebenraum zu verstehen, in dem sich eine Badewanne mit Warmwasserversorgung, ein Waschbecken und ein WC befinden. Der Badewanne gleichzusetzen ist eine Dusche normaler Größe.

Folgende Ausstattungsmerkmale wurden als üblicher Standard einer Wohnung identifiziert:

- Balkon, Loggia, Terrasse
- Isolierverglasung oder besser in allen Räumen
- Mieterkeller oder Bodenraum

Folgende Merkmale konnten als wohnungsaufwertende Merkmale identifiziert werden:

- Gartennutzung
- Hochwertiger Bodenbelag (Parkett, Naturstein, o. ä.)
- Einbauküche (Einbauherd u. -spüle, Ober- u. Unterschränke)
- Barrierearm (z.B. leichter Zugang zur Wohnung, keine Schwellen in Wohnung, Bodengleiche Dusche)

Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung und/oder des Gebäudes sind – ebenso wie ihr Fehlen – im Rahmen der ausgewiesenen Mietspannen zu berücksichtigen. Hierzu dienen u.a. die in Anlage 1 aufgeführten Orientierungsmerkmale.

6 Lage

Als Mikrolage muss die Wohnlage im Gebäude berücksichtigt werden, z.B. Vollgeschoss, Dachgeschoss, Kellergeschoss, Vorderhaus oder Hinterhaus. Erdgeschosswohnungen und Wohnungen ab dem dritten Geschoss können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Geschoss. Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.

Als Makrolage (Lage der Wohnung im Kreisgebiet) wurden im Mietspiegel die Kommunen des Landkreises Wesermarsch ausgewiesen.

7 Größe

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmeter. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV).

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B.

Keller oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Loggien, Terrassen oder gedeckte Freisitze können – je nach ihrer Nutzbarkeit – bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.

Im Mietspiegel werden die Wohnungen in drei Größenklassen eingeteilt

8 Mietspiegeltabelle

Die Mietspiegeltabelle unterteilt die Wohnungen in die Kommunen des Landkreis Wesermarsch und in 6 Wohnungsgrößenklassen.

In den einzelnen Tabellenfeldern werden Mittelwerte und Mietpreisspannen (2/3-Spanne) ausgewiesen.

Für einige Mietspiegelfelder konnte keine hinreichende Anzahl von Mietwerten ermittelt werden, diese Felder bleiben daher leer. Zur Orientierung können hier die benachbarten Felder oder die Gesamtspanne der Kommune herangezogen werden.

Die Mittelwerte stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsclassen beziehen.

Bei der Festsetzung von Mieten spielen viele Faktoren eine Rolle. Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.

Einfacher Mietspiegel 2024 für den Landkreis Wesermarsch

Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 2/3-Spanne) in €/m² pro Monat

Kommune	Gesamt	25-50m ²	50,01-60m ²	60,01-75m ²	75,01-85m ²	85,01-95m ²	über 95m ²
Berne	5,16 4,51 – 5,97	5,23 4,61 – 5,59	4,66 4,43 – 5,79	4,89 4,54 – 5,45	-	-	5,69 4,99 – 6,58
Butjadingen ¹	4,79 3,90 – 6,03	-	-	-	-	-	-
Stadt Elsfleth	4,89 4,57 – 5,26	4,91 4,57 – 5,45	4,93 4,56 – 5,13	4,85 4,57 – 5,09	4,75 4,56 – 5,14	4,75 4,41 – 5,08	6,21 4,75 – 7,87
Jade ¹	5,17 4,38 – 6,30	-	-	-	-	-	-
Lemwerder	4,98 4,55 – 5,78	5,01 4,63 – 5,78	4,87 4,48 – 5,63	4,92 4,55 – 5,17	5,38 4,78 – 8,27	4,93 3,81 – 5,93	6,21 5,79 – 7,16
Ovelgönne ¹	5,08 3,79 – 7,17	-	-	-	-	-	-
Stadt Brake	4,92 4,54 – 5,44	4,95 4,46 – 5,60	4,88 4,61 – 5,33	4,90 4,61 – 5,33	5,02 4,66 – 5,81	5,09 4,67 – 5,48	5,08 4,10 – 5,69
Stadt Nordenham	5,39 5,01 – 5,77	5,49 5,17 – 5,89	5,38 5,02 – 5,61	5,39 5,16 – 5,66	5,28 4,82 – 5,59	5,28 4,83 – 6,06	5,10 4,20 – 6,12
Stadland	4,64 3,97 – 5,05	4,84 4,56 – 5,22	4,62 4,37 – 4,89	4,56 3,82 – 4,95	4,23 4,02 – 4,43	3,68 3,49 – 4,64	4,84 4,11 – 5,81

¹ Aufgrund geringer Fallzahlen keine Ausweisung in unterschiedliche Größenklassen möglich

Quelle: Mietenerhebung 2021/2022 im Landkreis Wesermarsch, Fortschreibung 2024

Anlage 1

Wohnwertmindernde und -erhöhende Merkmale

Diese Hinweise gehören nicht zum empirisch ermittelten Teil des Mietspiegels, sondern basieren auf den Erfahrungen zum Wohnungsmarkt.

Um die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung zu ermitteln, muss diese entsprechend ihrer Lage und ihrer Wohnungsgröße zunächst dem entsprechenden Tabellenfeld zugeordnet werden. In diesem sind dann ein Mittelwert und eine Spanne ausgewiesen.

In einem nächsten Schritt muss die konkrete Wohnung dann innerhalb der ausgewiesenen Spanne eingeordnet werden. Zur Ermittlung der Miete für eine konkrete Wohnung müssen verschiedene Ausstattungsmerkmale der Wohnung und Merkmale des Gebäudes herangezogen werden. Dem Grundsatz nach ist es so, dass Wohnungen innerhalb eines Mietspiegelfeldes im Bereich des Mittelwertes liegen, wenn sie auch nach den Einzelkriterien einer durchschnittlichen Wohnung entsprechen.

Die im Folgenden dargestellte Übersicht von Wohnwertmerkmalen soll die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern. Diese Aufzählung der Merkmale ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden.

Wohnwerterhöhende Merkmale:

- Bodengleiche Dusche
- Bad mit Fenster ausgestattet
- Einbauküche (Einbauherd u. -spüle, Ober- u. Unterschränke, Kacheln und Fliesen)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett, Naturstein, o. ä.)
- Überdurchschnittliche Elektroausstattung (mehrere Steckdosen je Raum, mehrere Fernsehanschlüsse)
- Video-Gegensprechanlage

- Rollläden/Jalousien
- Gartennutzung
- Fahrstuhl bei Gebäuden mit maximal 4 Vollgeschossen
- Geschützter Fahrradstellplatz oder -keller
- Wärmedämmschutzfassade
- Lademöglichkeit für Elektro-Fahrzeuge
- Handtuchtrockner-Heizkörper im Bad
- Einbruchsschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)

Wohnwertmindernde Merkmale:

- Keller- oder Souterrainwohnung
- Überwiegend einfache Holz- oder PVC-/Linoleumböden,
- Kein Balkon/Terrasse/Loggia
- Durchgangszimmer vorhanden
- Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung
- Bad ohne Bodenfliesen
- Installation (Strom, Wasser, Gas) ist überwiegend sichtbar (die üblichen Zuleitungen für die Heizung fallen nicht darunter),
- Fenster mit Einfachverglasung
- Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand
- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden)

Die Anzahl der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale ist jeweils gegeneinander aufzurechnen. Wohnungen mit überwiegend wohnwertmindernden Merkmalen sind entsprechend unterhalb des Mittelwertes einzuordnen, Wohnungen mit überwiegend wohnwerterhöhenden Merkmalen sind oberhalb des Mittelwertes einzuordnen.