

Mietpreisspiegel





04

Einführung in den
Bramscher Mietpreisspiegel
2019 / 2020



05 Mietpreistabelle
nach Wohnungsgrößen
und Jahren



06 Mietpreis
und Lage



07 Mietpreis
Nebenkosten
Wohnfläche



08
Zuschlags- und
Abschlagsmerkmale



09
Weitere Informationen



10
Weitere Auskünfte



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der Mietpreisspiegel hat im Laufe der Zeit gleichermaßen bei Wohnungssuchenden, Mietern und Vermietern stark an Akzeptanz gewonnen. Angesichts der regen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hat die Entwicklung des Mietpreisspiegels in unserer Stadt große Bedeutung. Der Mietpreisspiegel bietet einen aktuellen Überblick über das Mietniveau und ist als Instrument der Mietpreisbestimmung anerkannt und etabliert. So entsteht Transparenz für Mieter und Vermieter. Seine Anwendung kann helfen, rechtliche Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern zu vermeiden.

In den Mietpreisspiegel der Stadt Bramsche fließen Daten aus Mietverträgen ein, die in den vergangenen Jahren vereinbart wurden. Herzlichen Dank an alle Mieter und Vermieter, die sich an der Befragung mit Angaben zu ihren Wohnungen beteiligt haben. Dies trägt wesentlich dazu bei, den Mietpreisspiegel auf eine verlässliche Grundlage zu stellen. Darüber hinaus bedanke ich mich bei allen, die bei der Erstellung des Mietpreisspiegels mitgewirkt haben. Allen voran bei Ina Böck-Scheider, die seitens der Stadt Bramsche für die Datenerhebung zuständig ist, als Ansprechpartnerin fungiert und das Projekt federführend koordiniert.

Ich hoffe, dass der neue Mietpreisspiegel weiterhin eine hohe Akzeptanz bei allen Interessengruppen erfährt und einen Beitrag zu einem konfliktfreien Mietverhältnis leisten kann.

Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "H. Pahlmann". The signature is fluid and cursive.

Heiner Pahlmann

Bürgermeister der Stadt Bramsche



Einführung

Der Mietpreisspiegel 2019/2020 für die Stadt Bramsche basiert auf einer Erhebung, die vom Fachbereich für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Bramsche durchgeführt wurde sowie teilweise auf Daten der an der Herausgabe des Mietpreisspiegels Mitwirkenden. Die im Mietpreisspiegel ausgewiesenen Werte entsprechen hinsichtlich ihrer Aktualität dem im Erhebungszeitraum ausgewerteten Zahlenmaterial und erstrecken sich ausschließlich auf nicht preisgebundene Wohnungen.

Da für Wohnungen ohne zentrale Heizung und ohne Bad oder Dusche oder Isolierverglasung kein repräsentatives Datenmaterial zur Verfügung stand, konnten hierfür keine Datenaussagen ausgewiesen werden. Soweit Wohnungen weder über eine Zentralheizung und Bad bzw. Dusche und/oder Isolierverglasung verfügen, kann hierfür ein Abschlag in Ansatz gebracht werden.

Herausgeber des Mietpreisspiegels ist die Stadt Bramsche unter der Mitwirkung von „Haus und Grund Osnabrück – Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V.“, dem „Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V.“ und dem „Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.“.

Der Mietpreisspiegel 2019/2020 ist im Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, Abteilung Bauverwaltung, im Bürgeramt der Stadt Bramsche und bei den mitwirkenden Institutionen erhältlich. Außerdem ist die Broschüre ebenso wie der aktuelle Erhebungsbogen im Internet unter www.bramsche.de als Download abrufbar.

Der Mietpreisspiegel ist als eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt für nicht preisgebundene Wohnungen anzusehen und hat daher auch lediglich Rahmencharakter. Er greift weder in bestehendes Vertragsrecht ein noch wird die Vertragsfreiheit bei Neuausschluss von Mietverträgen durch ihn berührt. Für möblierte Wohnungen ist der Mietpreisspiegel nicht anwendbar.

Die Stadt Bramsche ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietpreisen zu erteilen. Dafür stehen Rechtsanwälte, der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein und der Mieterverein zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, den Mietpreisspiegel regelmäßig zeitnah zu aktualisieren. Aktuelle Erhebungsbögen (idealerweise nach jeder Neuvermietung mit der neuesten Mietfestsetzung) werden jederzeit entgegengenommen.

Mietpreisspiegel der Stadt Bramsche

Nettomonatspreis in EUR je m²

(Ermittelt aus den Jahren 2016, 2017, 2018, 2019 gem. § 558 BGB ff. neueste Fassung)

Wohnungsgröße	Bis 1970	1971-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2019
Bis 40 m ²	4,90 €/m ²	5,11 €/m ²	5,58 €/m ²	6,10 €/m ²	6,32 €/m ²	6,95 €/m ²
40 - 60 m ²	4,77 €/m ²	4,98 €/m ²	5,44 €/m ²	5,87 €/m ²	6,28 €/m ²	6,73 €/m ²
60 - 80 m ²	4,71 €/m ²	4,87 €/m ²	5,34 €/m ²	5,53 €/m ²	5,99 €/m ²	6,66 €/m ²
80 - 100 m ²	4,55 €/m ²	4,80 €/m ²	5,22 €/m ²	5,45 €/m ²	5,58 €/m ²	6,51 €/m ²
100 - 140 m ²	4,21 €/m ²	4,68 €/m ²	5,17 €/m ²	5,50 €/m ²	5,43 €/m ²	6,10 €/m ²
Mehr als 100 m ² (zusammengefasst)	4,17 €/m ²	4,62 €/m ²	4,84 €/m ²	5,35 €/m ²	5,43 €/m ²	6,02 €/m ²

Ausstattungsmerkmale:

Wohnraum mit Zentral- Etagenheizung und Bad / Dusche einschließlich Isolierverglasung

Hinweis:

Die Zahlenwerte in dieser Tabelle sind nur mit dem Begleittext zu verwenden.

Mietpreisberechnung nach den gesetzlichen Möglichkeiten

Zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen kommen nach § 558 ff. BGB in der Fassung des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGBl. I, Nr. 28 vom 25.06.2001, S. 1149 ff) **in Betracht:**

- eine Übersicht über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde (Mietpreisspiegel, §§ 558c, 558d)
- ein mit Begründung versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen
- der Nachweis entsprechender Entgelte für drei benannte vergleichbare Wohnungen, wobei diese auch aus dem eigenen Wohnungsbestand des Vermieters entnommen werden können.
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e)

Im Mietpreisspiegel wird dargelegt, welche durchschnittlichen Nettomietkosten für bestimmte Wohnungskategorien im Erhebungszeitraum festgestellt wurden, nicht jedoch, für welchen Mietzins eine derartige Wohnung zum jeweils heutigen Tage angeboten wird. Sachverständigengutachten sowie Vergleichsobjektmieten können daher vom Mietpreisspiegel fallweise abweichen



Lage der Wohnung

Das Datenmaterial des Mietpreisspiegels berücksichtigt keine Lagebewertungen. Der Wohnwert wird auch durch die Lage zum Stadtzentrum bzw. zu den Stadtteilzentren, die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, das Schulangebot, die Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsbelästigungen und weitere lageabhängige Kriterien beeinflusst.

Einfache Wohnlagen sind beispielsweise gekennzeichnet durch weite Anfahrstrecken zum Stadtzentrum bzw. zu den Stadtteilzentren, Lage an verkehrsreichen Durchgangsstraßen und andere Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch sowie Mängel hinsichtlich ausreichender Beleuchtung und Belichtung.

Mittlere Wohnlagen sind Wohnlagen, in denen keine besonderen Vor- und Nachteile hervorzuheben sind, zum Beispiel in allgemeinen Wohngebieten, auch bei größeren Entfernungen zum Zentrum, wenn ausreichende Verkehrsverbindungen bestehen.

Gute Wohnlagen sind zum Beispiel gegeben in Wohngebieten nahe dem Stadtzentrum bzw. den Stadtteilzentren an ruhigen Anliegerstraßen ohne Lärm- und Abgasbelästigung, mit aufgelockerter Bebauung und Grünbepflanzung.

Gute bzw. schlechte Wohnlagen können zu Zu- und Abschlägen von den Tabellenwerten führen. Der Mietpreisspiegel enthält ergänzende Hinweise zur Ausstattung der Wohnung, da unabhängig von der Lage vor allem auch diese Merkmale zu Zu- und Abschlägen führen.

Mietpreis

Der Mietpreisspiegel gibt die in der Stadt Bramsche üblichen Mietpreise für nicht preisgebundene Wohnungen an. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettomiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Darin nicht enthalten sind Kosten kleinerer Instandhaltungsreparaturen, Schönheitsreparaturen und Betriebskosten (Nebenkosten) jeglicher Art.

Ebenso nicht enthalten sind Untermietzuschläge, Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sowie Vergütungen für die Überlassung von Gegenständen in Wohnungen (zum Beispiel Möbel).

Betriebskosten (Nebenkosten)

Betriebskosten (Nebenkosten) sind Kosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl. I., Nr. 56, S. 2346 ff.). **Betriebskosten, die dem Eigentümer beim bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen, sind beispielsweise:**

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung
- Heizungs- und Warmwasserkosten
- Kosten für die Reinigung und Wartung von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- allgemeine Stromkosten
- Aufzugskosten
- Kosten für Hauswart, Gartenpflege
- Kosten für die Straßen- und Fußwegreinigung, Schornsteinkehrgebühren, Kosten für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Müllabfuhrgebühren, Sach- und Haftpflichtversicherungskosten
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne, private Verteileranlage eines Breitbandkabelnetzes
- sonstige Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen

Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehören gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, Nr. 56, Seite 2346 ff.) auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, u. ä. nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht Zubehörräume, insbesondere Keller, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Boden-, Trocken- und Heizungsräume, Garagen sowie Geschäftsräume.

Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

- voll: die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern
- zur Hälfte: die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sowie von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern u. ä. nach allen Seiten geschlossenen Räumen
- in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte: Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.



Zuschlags- und Abschlagsmerkmale

Als Zuschlagsmerkmale kommen unter anderem in Betracht:

- besondere Fußbodenbeläge (zum Beispiel Granit, Parkett)
- besonders reichhaltige Sanitärausstattung mit separatem WC
- besondere Schall- und Temperaturisolierung (insbesondere Wärmeisolierungen)
- besondere energetische Ausstattung bzw. Maßnahmen (Energiepass)
- hochwertige Teppichböden, Einbaumöbel, Einbauküche
- besonders gute Wohnlage (siehe auch Punkt 4.)
- Sprechanlage oder ähnliche Anlagen, Klimaanlage
- zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen (zum Beispiel Einzel- oder Tiefgarage)
- ausreichend Parkmöglichkeiten in der Nähe
- gute Anbindung an den ÖPNV

Für Wohnungen, die durch Modernisierung aufgewertet wurden, ist eine Einstufung in eine höhere Fertigungskategorie entsprechend dem erreichten Standard möglich.

Als Abschlagsmerkmale kommen unter anderem in Betracht:

- Lage ab dem 4. Obergeschoss ohne Aufzug
- nicht abgeschlossene Wohnungen
- Toilette außerhalb der Wohnung
- fehlende Warmwasserversorgung
- fehlender Keller-/Abstellraum sowie fehlende Wäschetrocknungsmöglichkeiten
- besondere Lärm- u. Geruchsbelästigungen
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen, schlechte Wärmedämmung
- fehlende Isolierverglasung
- fehlende Erholungsflächen (zum Beispiel Balkon, Terrasse, Loggia)
- fehlende Zentralheizung (Einzelöfen)
- geringes Parkraumangebot
- schlechte Anbindung an den ÖPNV





Weitere Informationen

Wohngeld (Lastenzuschuss / Mietzuschuss)

Mieter und Vermieter sowie Hauseigentümer wissen teilweise nicht, dass sie einen Anspruch auf Wohngeld bzw. Lastenzuschuss haben.

Auskünfte über einen solchen möglichen Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz erteilt die Stadt Bramsche.

Stadt Bramsche

Fachbereich Soziales, Bildung und Sport

Abteilung Wohngeld

Telefon 05461 / 83-159 bzw. 83-155.

Wohnungsbau / Wohnungsversorgung für kinderreiche Familien und Schwerbehinderte

Das Land Niedersachsen fördert im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel zum Beispiel:

- den Neubau und Erwerb eigengenutzter Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- den Ausbau und Umbau eigengenutzten Wohneigentums

unabhängig davon können

- Miet- und Genossenschaftswohnungen gefördert werden.

Detaillierte Auskünfte über die Richtlinien für die Förderung des Wohnungsbaues und der Wohnungsversorgung durch das Land Niedersachsen erteilt der Landkreis Osnabrück.

Landkreis Osnabrück

Fachdienst 6 – Planen und Bauen

- Wohnraumförderung -

Am Schölerberg 1

49082 Osnabrück

Telefon: 0541 / 501-0

Internet: www.landkreis-osnabrueck.de



Auskünfte zum Mietpreisspiegel

Auskünfte zum Mietpreisspiegel und zu Fragen des Wohnungsmarktes geben:

Haus- und Grund Osnabrück, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e. V.

Luisenstraße 14

49074 Osnabrück

Telefon: 0541 / 94002-0

Mail: info@haus-und-grund-osnabrueck.de

Internet: www.haus-und-grund-osnabrueck.de

Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e. V.

Goethering 37

49074 Osnabrück

Telefon: 0541 / 22238

Mail: info@mieterverein-osnabrueck.de

Internet: www.mieterverein-osnabrueck.de

Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.

vertreten durch

Sabine Knabe-Vieler

Mühlenstr. 20,

49324 Melle

Telefon: 05422 / 94380,

Mail: info@knabe-immobilien.de

Internet: www.knabe-immobilien.de

Diese Interessenverbände werden jedoch grundsätzlich nur für Mitglieder tätig.





Ansprechpartnerin:

Ina Böck-Scheider

Fachbereich 4

Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Zimmer 0.53

Telefon: 05461 / 83-172

Fax: 05461/ 83-6-172

E-Mail: ina.boeck-scheider@stadt-bramsche.de

Impressum

Herausgeber:

Stadt Bramsche

Hasestraße 11

49565 Bramsche



V.i.S.d.P.: Heiner Pahlmann

Stand: Juni 2020

Auflage: 750 Exemplare



Anschrift Stadt Bramsche

Postanschrift: Postfach 1461, 49554 Bramsche
Hausanschrift: Hasestraße 11, 49565 Bramsche
Telefon 0 54 61 / 83-0
Fax 0 54 61 / 83-198
E-Mail info@stadt-bramsche.de
Internet www.bramsche.de

Öffnungszeiten der Stadtverwaltung

Montag: 8 bis 16 Uhr
Dienstag 8 bis 16 Uhr
Mittwoch: 8 bis 12 Uhr
Donnerstag: 8 bis 18 Uhr
Freitag: 8 bis 12 Uhr
Samstag (Bürgerservice): 10 bis 12 Uhr