

Stadt Osnabrück

Mietpreisspiegel 2011/2012

Herausgeber:

Stadt Osnabrück, Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung und Integration

Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik

Lohstr. 2, 49074 Osnabrück oder Postfach 4460, 49034 Osnabrück

Tel. 0541 323 4296 Fax. 0541 323 154296

E-Mail: wesner@osnabrueck.de

Internet: www.osnabrueck.de

Osnabrück, 17. August 2011

1. Einführung

Der Mietpreisspiegel 20011/12 für die Stadt Osnabrück basiert auf Zahlen der amtlichen Wohngeldstatistik und eigene Erhebungen aus den Jahren 2007,2008,2009 und 2010 sowie auf entsprechenden 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 nichtpreisgebundene Wohnungen.

Herausgeber des Mietpreisspiegels ist die Stadt Osnabrück unter Mitwirkung des Vereins " Haus und Grund Osnabrück, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e. V."; des "Mietervereins für Osnabrück und Umgebung e. V." und des „Immobilienverbandes Deutschland, IVD Nord West.“

Der Mietpreisspiegel ist als eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt für nichtpreisgebundene Wohnungen anzusehen und hat daher auch lediglich Rahmencharakter. Er greift weder in bestehendes Vertragsrecht ein, noch wird die Vertragsfreiheit bei Neuabschluß von Mietverträgen durch ihn berührt. Für möblierte Wohnungen ist der Mietpreisspiegel nicht anwendbar, ebenso nicht bei Kleinstwohnungen und Einfamilienhäusern. Zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nach sozialleistungsrechtlichen Grundsätzen können die Durchschnittswerte aus dem Mietpreisspiegel nicht unmittelbar herangezogen werden.

Die Stadt Osnabrück ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu erteilen. Dafür stehen Rechtsanwälte, "Haus und Grund Osnabrück, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V." und der „Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e. V.“ zur Verfügung.

2. 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 (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 Bundesgesetzblatt (BGBl) Jahrgang 2001 Teil I Nr.28 ausgegeben zu Bonn am 25. Juni 2001 in Betracht

- ⇐ eine Übersicht über die üblichen Entgelte für nichtpreisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde (Mietpreisspiegel),
- ⇐ 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.

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.

3. Lage einer Wohnung

Der Mietpreisspiegel berücksichtigt keine Lagebewertungen. Lagebewertungen sind im allgemeinen weitgehend von der jeweiligen Einschätzung der Mietparteien abhängig und können zu Abweichungen vom Durchschnittsmietpreis führen. Der Mietpreisspiegel enthält ergänzende Hinweise zur Ausstattung der Wohnung, da unabhängig von der Lage vor allem diese Merkmale zu Zu- oder Abschlägen führen.

4. Mietpreis

Der Mietpreisspiegel gibt die in der Stadt Osnabrück 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 (z. B. Möbel).

5. Betriebskosten (Nebenkosten)

Betriebskosten (Nebenkosten) sind Kosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, Nr. 56, Seite 2346 ff).

Betriebskosten, die dem Eigentümer beim bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen, sind z. B.:

- 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 Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Müllabfuhrgebühren, Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne, private Verteileranlage eines Breitbandkabelnetzes,
- sonstige Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen.

6. 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 – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, Nr.56, Seite 2346 ff) **auch** die Grundflächen von **Wintergärten, Schwimmbädern** und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie **Balkonen, Loggien, Dachgärten** und **Terrassen**, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören **nicht** Zuhörräume, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Boden-, Trocken- und Heizungsräume sowie Garagen und 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: von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen.

7. Zuschlagsmerkmale und Abschlagsmerkmale

Als Zuschlagsmerkmale kommen u. a. in Betracht:

- besonders reichhaltige Sanitärausstattung,
- separates WC,
- besondere Schall- und Temperaturisolierungen für Wohnungen bis 1972 (Thermopane- bzw. Verbundfenster sowie Wärmeisolierungen, die zumindest den DIN-Bauvorschriften entsprechen),
- Auslegware, Einbaumöbel, eingebaute Küche.

Für die Wohnungen, die durch Modernisierung im Sinne oben genannter Aussagen umfassend aufgewertet wurden, ist eine Einstufung in eine höhere Fertigstellungskategorie entsprechend dem erreichten Standard angebracht.

Als Abschlagsmerkmale kommen u. a. in Betracht:

- nicht abgeschlossene Wohnungen,
- Toilette außerhalb der Wohnung,
- fehlende Warmwasserversorgung,
- fehlender Kellerraum sowie fehlende Wäschetrocknungsmöglichkeiten,
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen.

8. Auskünfte

⇐ Mietpreisspiegel

Auskünfte zum Mietpreisspiegel geben, wie generell zu Fragen des Wohnungsmarktes,

"**Haus und Grund Osnabrück**, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e. V.", 49078 Osnabrück, Arndtstraße 32, Telefon 0541/ 94 00 20, Telefax 0541/ 9400216, E-mail: info@haus-und-grund-osnabrueck.de,

Internet: <http://www.haus-und-grund-osnabrueck.de/>

und der "**Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e. V.**", 49074 Osnabrück, Goethering 37, Telefon 05 41/2 22 38, E-mail: info@mieterverein-osnabrueck.de, Internet: www.mieterverein-osnabrueck.de,

sowie der **Immobilienverband Deutschland, IVD Nord West**, vertreten durch Sabine Knabe-Vieler, Mitglied im geschäftsführenden Vorstand, Mühlenstr. 20, 49324 Melle, Telefon 05422/94380, Fax 05422/94382 Internet: www.knabe-immobilien.de E-mail: sabine.knabe-vieler@knabe-immobilien.de

Diese Interessenverbände werden jedoch grundsätzlich nur für die Mitglieder tätig.

⇐ Wohngeld (Lastenzuschuss/Mietzuschuss)

Über einen möglichen Rechtsanspruch von Mietern und Vermietern sowie Hauseigentümern auf Wohngeld bzw. Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz, erteilt die Stadt Osnabrück, Fachbereich Soziales und Gesundheit, **Fachdienst Wohngeld**, Natruper-Tor-Wall 6, Telefon 323 2430.

⇐ Wohnungsbau/Wohnungsversorgung für kinderreiche Familien

Das Land Niedersachsen fördert im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel z. B.:

- ⇐ den Neubau und Erwerb eigengenutzter Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- ⇐ sowie besondere Maßnahmen in Sanierungsgebieten.

Detaillierte Auskünfte über die Richtlinien für die Förderung des Wohnungsbau und der Wohnungsversorgung durch das Land Niedersachsen und die Stadt Osnabrück erteilt der Fachbereich Städtebau der Stadt Osnabrück, **Zentrale Aufgaben**, Telefon 3 23 2410, Dominikanerkloster, Hasemauer 1.

NETTOMONATSMIETE in EURO (€) je qm

(Ermittelt aus den Jahren, 2007, 2008, 2009 und 2010 gem. § 558 BGB folgende neuester Fassung)

Wohnungs- größe in qm	Fertigstellung der Wohnräume						
	bis 31.12.1948	1949 - 1965	1966 - 1971	1972 - 1979*)	1980 - 1989*)	1990 - 1999*)	ab 2000*)
bis 40	6,25	6,41	6,65	6,76	7,02	7,73	7,90
über 40 - 60	5,09	5,34	5,47	5,82	6,23	7,03	7,24
über 60 - 80	4,72	5,03	5,22	5,59	5,88	6,62	6,83
über 80 - 100	4,51	4,74	4,95	5,24	5,56	6,54	6,71
über 100	4,29	4,41	4,61	4,85	5,29	6,13	6,36

Ausstattung:

Wohnungen mit Sammelheizungen und mit Bad oder Duschaum

*) = einschließlich Isolierverglasung

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

Zwei Drittel der tatsächlichen ortsüblichen Mieten befinden sich innerhalb einer Bandbreite von + / - 15 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.