

Mietpreisspiegel

2022/2023



Melle[®]
Die Stadt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Einführung	3
2. Mietpreisberechnung nach den gesetzlichen Möglichkeiten	4
3. Lage einer Wohnung	4
4. Mietpreis	5
5. Betriebskosten (Nebenkosten)	6
6. Wohnfläche	7
7. Zuschlags- und Abschlagsmerkmale	8
8. Entwicklung der Monatsmieten	9
9. Auskünfte	10



1. Einführung

Der Mietpreisspiegel 2022/2023 für die Stadt Melle basiert auf Wohngegeldaten und auf Daten der an der Herausgabe des Mietpreisspiegels Mitwirkenden. Er tritt am 1. März 2023 in Kraft.

Die im Mietpreisspiegel ausgewiesenen Werte entsprechen hinsichtlich ihrer Aktualität dem im Erhebungsbereich ausgewerteten Zahlenmaterial und erstrecken sich ausschließlich auf nicht preisgebundene Wohnungen.

Da für Wohnungen ohne zentrale Heizung und ohne Bad oder Dusche kein repräsentatives Datenmaterial zur Verfügung stand, konnten hierfür keine Datenaussagen ausgewiesen werden.

Soweit Wohnungen weder über eine Zentralheizung und Bad bzw. Dusche verfügen, kann hierfür jeweils ein Abschlag von 10 % in Ansatz gebracht werden. Diesbezüglich wird auf Textziffer 7 verwiesen.

Herausgeber des Mietpreisspiegels ist die Stadt Melle unter Mitwirkung von Haus und Grund Osnabrück – Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V., des Mietervereins für Osnabrück und Umgebung e.V. und der IVD Nord-West e.V.

Der Mietpreisspiegel ist eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt für nicht preisgebundene Wohnungen und hat daher 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 für Kleinstwohnungen und Einfamilienhäuser.

Die Stadt Melle ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskunft zu Mietpreisfragen zu erteilen. Dafür stehen Rechtsanwälte, Haus und Grund Osnabrück – Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., der Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V. und der IVD Nord-West e.V. zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, den Mietpreisspiegel alle 2 Jahre fortzuschreiben.

Der Mietpreisspiegel 2022/2023 hat sich aufgrund der kommunalen Daten und der Daten der beteiligten Verbände verändert. Die dem Mietpreisspiegel 2022/2023 zugrunde liegenden Daten sind mit den beteiligten Verbänden in der Sitzung am 8. Februar 2023 ausführlich erörtert und in der Aufstellung berücksichtigt worden. Hierbei sind 822 Datensätze verwendet worden.



2. Mietpreisberechnung nach den gesetzlichen Möglichkeiten

Zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen kommen nach § 558 ff. BGB in Betracht:

- eine Übersicht über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen 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 Vergleichobjektmieten können daher vom Mietpreisspiegel fallweise abweichen.

3. Lage einer 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 lageabhängigen Kriterien beeinflusst.

Einfache Wohnlagen sind gekennzeichnet z. B. 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, z. B. in allgemeinen Wohngebieten, auch bei größeren Entfernungen zum Zentrum, wenn ausreichende Verkehrsverbindungen bestehen.

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

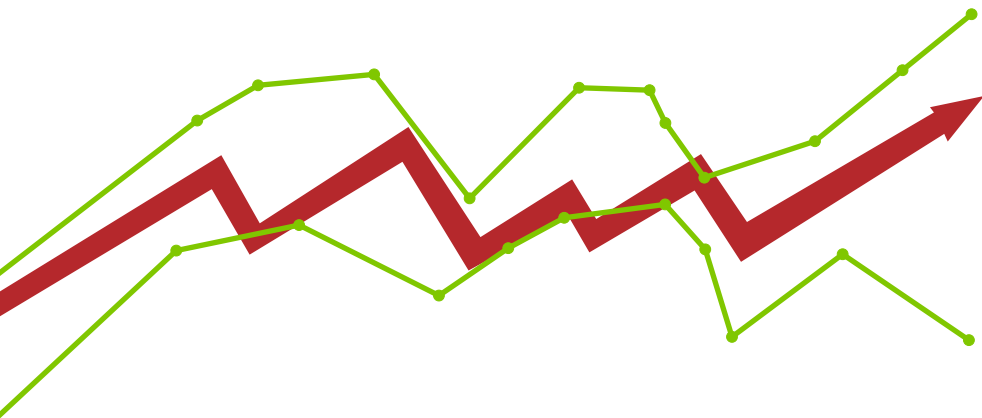
Gute bzw. schlechte Wohnlagen können zu Zu- und Abschlägen von den Tabellenwerten führen.

Der Mietpreisspiegel enthält ergänzende Hinweise zur Ausstattung der Wohnung, da unabhängig von der Lage vor allem auch diese Merkmale zu Zu- und Abschlägen führen.



4. Mietpreis

Der Mietpreisspiegel gibt die in der Stadt Melle 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 die 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, Seite 2346).

Betriebskosten, die dem Eigentümer beim bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes 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 Straßen- und Fußwegreinigung, Schornsteinfegergebühren, Kosten für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Müllabfuhrgebühren, Sach- und Haftpflichtversicherungskosten,
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantennen,
- 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 nicht: Zubehörräume (z. B. Keller, Dachböden, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Garagen), Wirtschaftsräume (z. B. Vorratsräume, Ställe) 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 und von Wintergärten, Schwimmbädern u. ä., nach allen Seiten geschlossenen Räumen.
- **nicht**
Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter.

Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche je nach Wohnwert bis zur Hälfte angerechnet werden.



7. Zuschlags- und Abschlagsmerkmale

Die Mietpreisdaten gelten grundsätzlich für Wohnungen, die dem üblichen Modernisierungsstandard entsprechen. Darüber hinaus kommen als Zuschlagsmerkmale u. a. in Betracht:

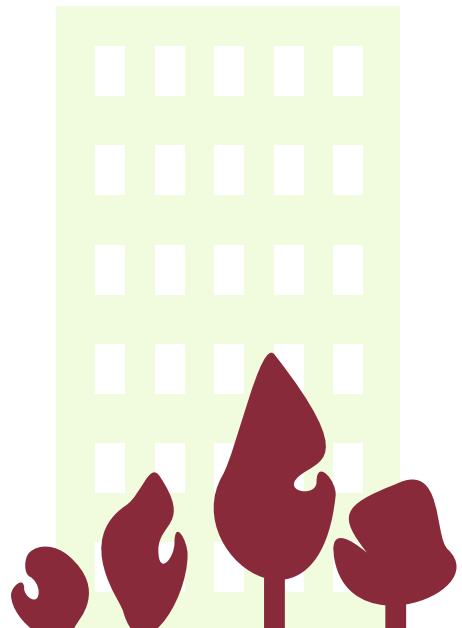
- besonders umfangreiche Sanitärausstattung (z. B. zweites Waschbecken, Bidet),
- separates WC,
- besondere Schall- und/oder Temperaturisolierungen für Wohnungen, die über dem Baujahresstand liegen,
- hochwertige Bodenbeläge (z. B. Parkett), Einbaumöbel, eingebaute Küche,
- barrierefrei/barrierearm.

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

Auf der anderen Seite können jedoch auch Abschlagsmerkmale aufgeführt werden, die zu einer Minderung der Fertigstellungskategorie führen können.

Als Abschlagsmerkmale kommen u. a. in Betracht:

- Wohnungen, die nicht dem üblichen Modernisierungsmaßstab entsprechen (z. B. fehlende Isolierverglasung),
- nicht abgeschlossene Wohnungen,
- Toilette außerhalb der Wohnung,
- fehlende Warmwasserversorgung,
- fehlender Kellerraum sowie fehlende Wäschetrocknungsmöglichkeiten,
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen.



8. Entwicklung der Monatsmieten

NETTOMONATSMIETPREIS in EURO (€) je m²

(Ermittelt aus den Jahren 2016 bis 2021 gem. §§ 558 ff. BGB in der aktuellen Fassung)

Wohnungsgröße in m ²	Fertigstellung und Ausstattung der Wohnräume							
	bis 1965	1966–1971	1972–1979	1980–1989	1990–1999	2000–2015	ab 2016	
bis 40	5,96 €	6,22 €	7,01 €	7,25 €	7,50 €	7,90 €	9,95 €	
über 40 – 60	5,31 €	5,59 €	5,62 €	5,84 €	6,93 €	7,25 €	8,90 €	
über 60 – 80	5,13 €	5,28 €	5,61 €	5,79 €	6,46 €	7,11 €	8,37 €	
über 80 – 100	5,02 €	5,10 €	5,31 €	5,48 €	5,96 €	7,04 €	8,16 €	
über 100	4,18 €	4,54 €	4,83 €	4,97 €	5,17 €	6,61 €	7,90 €	

Ausstattungsmerkmale:
Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum

Hinweise:

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

Die Spalten „2000–2015“ und „ab 2016“ sind abweichend des vorherigen Mietpreisspiegels aufgrund der in diesen Zeiträumen erhöhten Anforderungen an energetische Baustandards neu skaliert worden.

Ein Großteil der tatsächlichen ortsüblichen Mieten befindet sich in einer Bandbreite von +/- 15 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

9. Auskünfte

Mietpreisspiegel

Auskünfte zum Mietpreisspiegel, wie generell zu Fragen des Wohnungsmarktes geben

- Haus und Grund Osnabrück
– Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e. V.
Luisenstraße 14
49078 Osnabrück
Tel.: 0541/940020
Fax: 0541/9400216
Email: info@haus-und-grund-osnabrueck.de
Internet: www.haus-und-grund-osnabrueck.de
- Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e. V.
Goethering 37
49074 Osnabrück
Tel.: 0541/22238
Fax: 0541/26585
Email: info@mieterverein-osnabrueck.de
Internet: www.mieterverein-osnabrueck.de
- IVD Nord-West e. V.
Sabine Knabe-Vieler
Mühlenstraße 20
49324 Melle
Tel.: 05422/94380
Fax: 05422/943820
Email: info@knabe-immobilien.de
Internet: www.knabe-immobilien.de

Haus und Grund Osnabrück sowie der Mieterverein für Osnabrück und Umgebung werden jedoch grundsätzlich nur für Mitglieder tätig.

Wohngeld (Lastenzuschuss/Mietzuschuss)

Mieter und Eigentümer wissen teilweise nicht, dass sie einen Anspruch auf Wohngeld (Miet- bzw. Lastenzuschuss) haben. Auskünfte über einen solchen möglichen Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz entsprechend den jeweils aktuellen Vorschriften erteilt die

- Stadt Melle
Abteilung Wohngeld
Tel.: 05422/965-0

Eigentumsförderung NBank

Das Land Niedersachsen und die Stadt Melle fördern im Rahmen der verfügbaren Mittel z. B. den Neubau und Erwerb eigengenutzter Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Detaillierte Auskünfte über die Richtlinien für die Förderung des Wohnungsbaus und der Wohnungsverorgung durch das Land Niedersachsen und der Stadt Melle erteilt das

- Bauamt der Stadt Melle
Schürenkamp 16
49324 Melle
Tel.: 05422/965-444
Email: bauinfo@stadt-melle.de



Herausgeber:

Stadt Melle
BauamtFax:
Schürenkamp 16
49324 Melle

Telefon: 05422/965-444
05422/965-360
Email: m.pleister@stadt-melle.de
k.luehrmann@stadt-melle.de

Internet: www.melle.info