

Mietspiegel 2020

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 freistehende Einfamilienhäuser und für Reihenhäuser / Doppelhaushälften wurden vom Landkreis Aurich, von örtlichen Auktionatoren, Wohnungsverwaltern und Privatpersonen unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange gesammelt und der Auswertung zur Verfügung gestellt.

Die Analyse der Mietdaten erfolgte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Aurich. Dabei wurden Abhängigkeiten der Miete von Baujahr, Lage und Größe der Mietobjekte untersucht.

Die ausgewerteten Mieten wurden in den letzten sechs Jahren (01.01.2014 bis 31.12.2019) 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 Grundeigentümergeverein 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

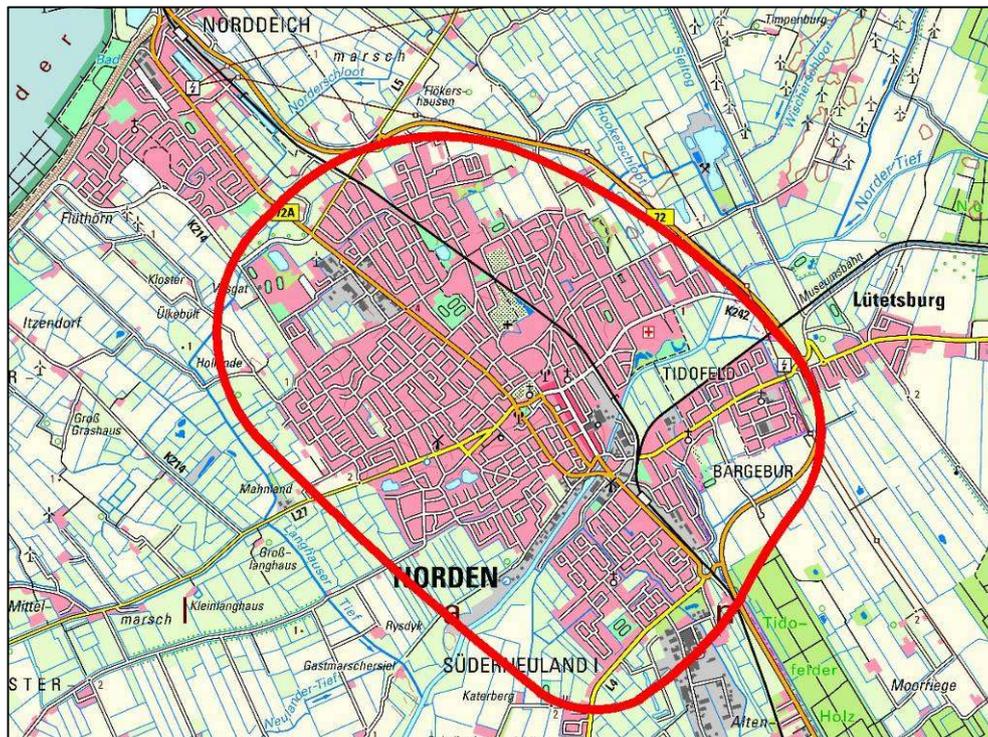
Der Mietspiegel gibt die in der Stadt Norden üblichen Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen, Einfamilienhäuser und Reihenhäuser / Doppelhaushälften an. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettomonatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Darin nicht enthalten sind Kosten für Instandhaltungsreparaturen, 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. Bei den angegebenen Mieten für Einfamilienhäuser ist eine zum Mietobjekt gehörende Garage 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 den ländlichen Bereichen der Ortsteile der Stadt Norden. Für Norddeich wurde anhand weniger Mietdaten ein höheres Mietniveau ermittelt (s. Seite 8).



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. ausgebaute 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 Wohnflächenangaben wurden von den Datenlieferanten mitgeteilt. Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346) berechnet. Hierbei werden z. B. Kellerräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden und Garagen 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 beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, 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 überwiegend mittleren baujahrstypischen Ausstattung (Zentralheizung, Isolierverglasung, normale sanitäre Einrichtungen).

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.

Bei nicht zeitgemäßer, einfacher Ausstattung kann man sich am unteren Wert der angegebenen 2/3-Spanne und bei einer zeitgemäßen, gehobenen Ausstattung am oberen Wert der angegebenen 2/3-Spanne orientieren.

Energiebedarf

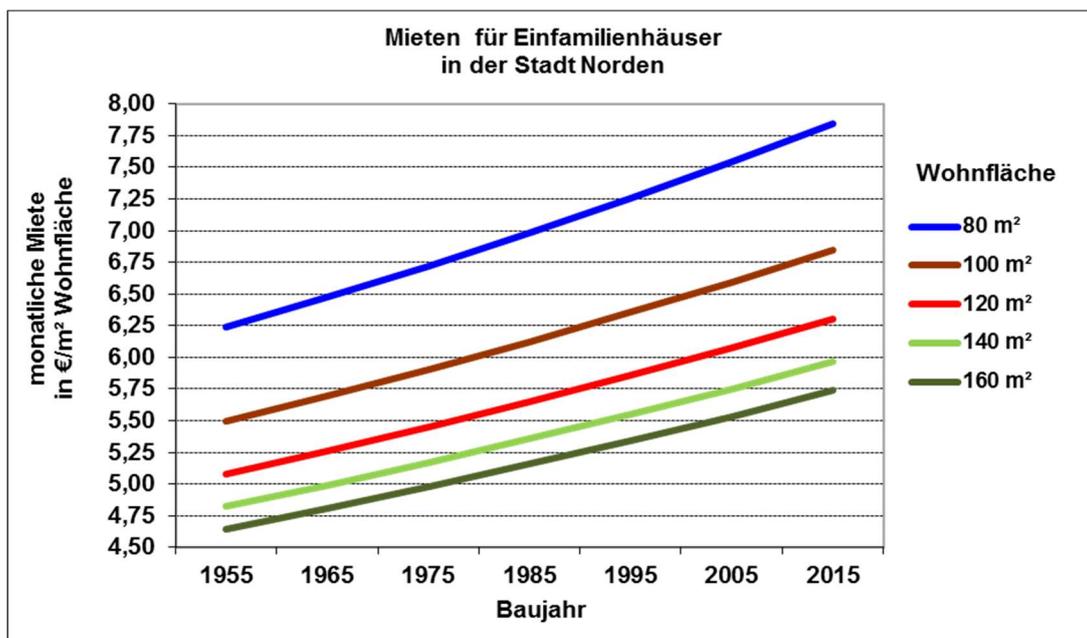
Der Endenergiebedarf einer Wohnung wurde bei rd. 75 % der Mietangaben vom Datenlieferanten mitgeteilt. Mit zunehmend aktuellerer Baujahresklasse verringert sich der mittlere Endenergiebedarf. Die im Mietspiegel veröffentlichten mittleren Mieten beziehen sich jeweils auf den mittleren Endenergiebedarf der Baujahresklasse. Es wurden folgende Durchschnittswerte aus der vorliegenden Stichprobe ermittelt:

Baujahr bis 1979	180 kWh/m ² a
Baujahr 1980er/1990er Jahre	170 kWh/m ² a
Baujahr 2000er Jahre	100 kWh/m ² a
Baujahr 2010er Jahre	70 kWh/m ² a

Ein davon abweichender Energiebedarf ist beim Mietansatz mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen auf die ausgewiesene Durchschnittsmiete zu berücksichtigen. Bei 50 % geringerem Energiebedarf liegen die Mieten im Mittel 3 % oberhalb und bei 50 % höherem Energiebedarf 3 % unterhalb der ausgewiesenen Durchschnittsmiete.

Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Norden

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1955	6,25 (5,55 - 6,95)	5,50 (4,80 - 6,20)	5,10 (4,40 - 5,80)	4,80 (4,10 - 5,50)	4,65 (3,95 - 5,35)	4,50 (3,80 - 5,20)
1965	6,50 (5,80 - 7,20)	5,70 (5,00 - 6,40)	5,25 (4,55 - 5,95)	5,00 (4,30 - 5,70)	4,80 (4,10 - 5,50)	4,70 (4,00 - 5,40)
1975	6,70 (6,00 - 7,40)	5,90 (5,20 - 6,60)	5,45 (4,75 - 6,15)	5,15 (4,45 - 5,85)	5,00 (4,30 - 5,70)	4,85 (4,15 - 5,55)
1985	7,00 (6,30 - 7,70)	6,10 (5,40 - 6,80)	5,65 (4,95 - 6,35)	5,35 (4,65 - 6,05)	5,15 (4,45 - 5,85)	5,00 (4,30 - 5,70)
1995	7,25 (6,55 - 7,95)	6,35 (5,65 - 7,05)	5,85 (5,15 - 6,55)	5,55 (4,85 - 6,25)	5,35 (4,65 - 6,05)	5,20 (4,50 - 5,90)
2005	7,55 (6,85 - 8,25)	6,60 (5,90 - 7,30)	6,10 (5,40 - 6,80)	5,75 (5,05 - 6,45)	5,55 (4,85 - 6,25)	5,40 (4,70 - 6,10)
2015	7,85 (7,15 - 8,55)	6,85 (6,15 - 7,55)	6,30 (5,60 - 7,00)	5,95 (5,25 - 6,65)	5,75 (5,05 - 6,45)	5,55 (4,85 - 6,25)



Anmerkungen:

Die Angaben der Mieten für Einfamilienhäuser beziehen sich auf Lagen mit einem Bodenrichtwert von 30 €/m² - 200 €/m² (Stichtag 31.12.2019). Eine Lageabhängigkeit konnte nicht festgestellt werden.

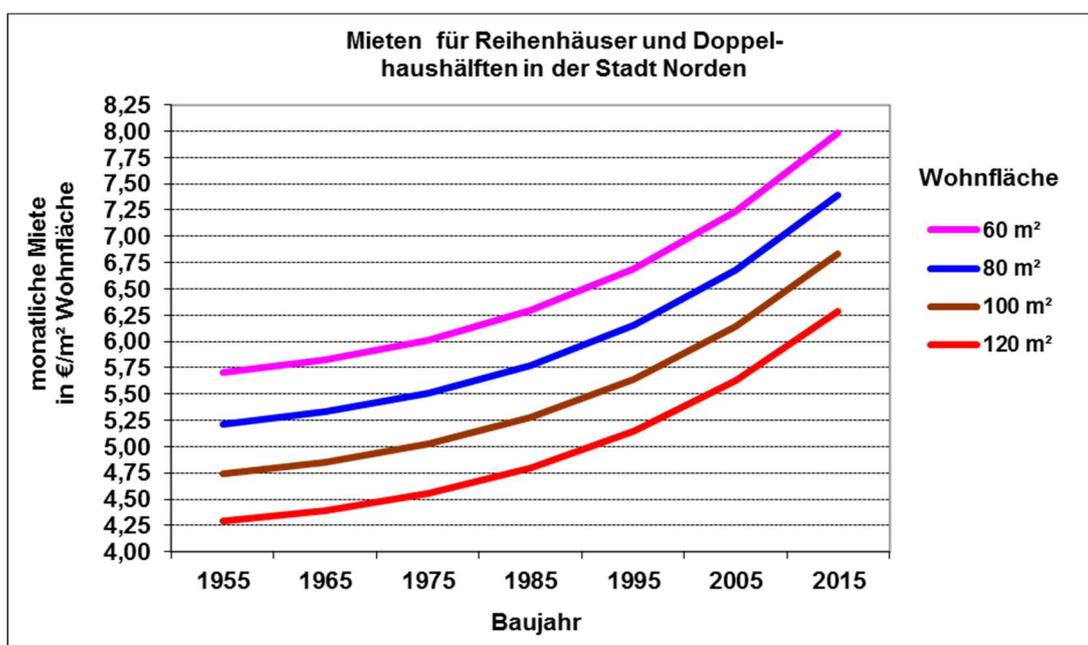
Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Der Analyse lagen 92 Mietangaben von Einfamilienhäusern, die in den Jahren 2014 bis 2019 vereinbart oder angepasst wurden, mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	30 €/m ² - 200 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr:	1920 - 2018	1976
Wohnfläche:	70 m ² - 207 m ²	108 m ²
Ausstattung:	3 - 6	4

Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Norden

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1955	5,70 (5,20 - 6,20)	5,20 (4,70 - 5,70)	4,75 (4,25 - 5,25)	4,30 (3,80 - 4,80)
1965	5,85 (5,35 - 6,35)	5,35 (4,85 - 5,85)	4,85 (4,35 - 5,35)	4,40 (3,90 - 4,90)
1975	6,00 (5,50 - 6,50)	5,50 (5,00 - 6,00)	5,00 (4,50 - 5,50)	4,55 (4,05 - 5,05)
1985	6,30 (5,80 - 6,80)	5,75 (5,25 - 6,25)	5,25 (4,75 - 5,75)	4,80 (4,30 - 5,30)
1995	6,70 (6,20 - 7,20)	6,15 (5,65 - 6,65)	5,65 (5,15 - 6,15)	5,15 (4,65 - 5,65)
2005	7,25 (6,75 - 7,75)	6,70 (6,20 - 7,20)	6,15 (5,65 - 6,65)	5,65 (5,15 - 6,15)
2015	8,00 (7,50 - 8,50)	7,40 (6,90 - 7,90)	6,85 (6,35 - 7,35)	6,30 (5,80 - 6,80)



Anmerkungen:

Die Angaben der Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften beziehen sich auf Lagen mit einem Bodenrichtwert von 40 €/m² bis 200 €/m² (Stichtag 31.12.2019). Eine Lageabhängigkeit konnte nicht festgestellt werden.

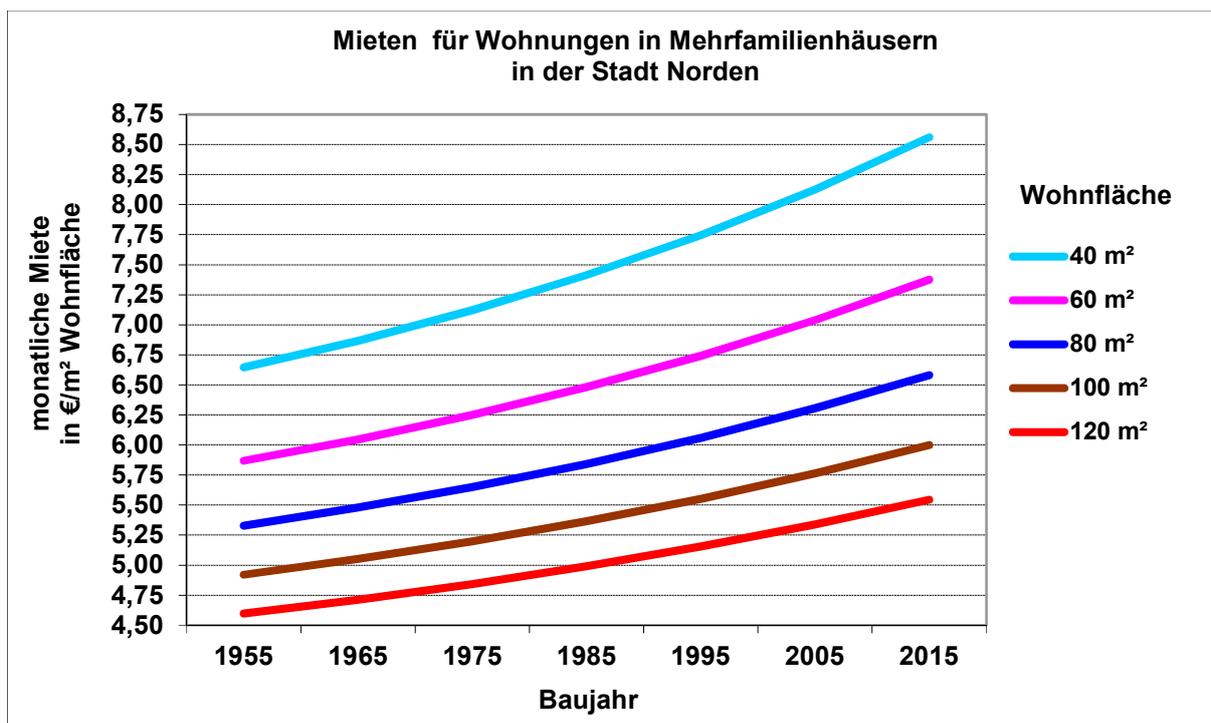
Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Der Analyse lagen 93 Mietangaben von Reihenhäusern / Doppelhaushälften, die in den Jahren 2014 bis 2019 vereinbart oder angepasst wurden, mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	40 €/m ² - 200 €/m ²	90 €/m ²
Baujahr:	1953 - 2018	2000
Wohnfläche:	50 m ² - 160 m ²	95 m ²
Ausstattung:	3 - 6	4

Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Norden

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1955	6,65 (5,70 - 7,60)	5,85 (4,90 - 6,80)	5,35 (4,40 - 6,30)	4,90 (3,95 - 5,85)	4,60 (3,65 - 5,55)
1965	6,85 (5,90 - 7,80)	6,05 (5,10 - 7,00)	5,50 (4,55 - 6,45)	5,05 (4,10 - 6,00)	4,70 (3,75 - 5,65)
1975	7,10 (6,15 - 8,05)	6,25 (5,30 - 7,20)	5,65 (4,70 - 6,60)	5,20 (4,25 - 6,15)	4,85 (3,90 - 5,80)
1985	7,40 (6,45 - 8,35)	6,50 (5,55 - 7,45)	5,85 (4,90 - 6,80)	5,35 (4,40 - 6,30)	5,00 (4,05 - 5,95)
1995	7,75 (6,80 - 8,70)	6,75 (5,80 - 7,70)	6,05 (5,10 - 7,00)	5,55 (4,60 - 6,50)	5,15 (4,20 - 6,10)
2005	8,15 (7,20 - 9,10)	7,05 (6,10 - 8,00)	6,30 (5,35 - 7,25)	5,75 (4,80 - 6,70)	5,35 (4,40 - 6,30)
2015	8,55 (7,60 - 9,50)	7,40 (6,45 - 8,35)	6,60 (5,65 - 7,55)	6,00 (5,05 - 6,95)	5,55 (4,60 - 6,50)



Anmerkungen:

Die Angaben der Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m² (Stichtag 31.12.2019).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m²): - 10 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 250 €/m²) + 10 %

Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Der Analyse lagen 563 Mietangaben von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die in den Jahren 2014 bis 2019 vereinbart oder angepasst wurden, mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	24 €/m ² - 500 €/m ²	100 €/m ²
Modifiziertes Baujahr:	1940 - 2019	1992
Wohnfläche:	19 m ² - 160 m ²	68 m ²
Ausstattung:	1 - 6	4

Mieten in Norddeich

Für den Ortsteil Norddeich wurden lediglich 26 Mietdaten für Wohnungen aus 13 Objekten registriert. Eine multiple Auswertung ist aufgrund der geringen Datenmenge nicht möglich. Folgende Kennzahlen liegen der Stichprobe zu Grunde.

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	35 €/m ² - 430 €/m ²	210 €/m ²
Baujahr:	1953 - 2010	1995
Wohnfläche:	36 m ² - 125 m ²	53 m ²
Ausstattung:	3 - 5	4
Mieten:	5,00 €/m ² - 10,00 €/m ²	9,28 €/m ²

Im Mittel (Median) liegen die Mietangaben rd. 21 % über die der Auswertung für die Stadt Norden. Die 2/3-Spanne beträgt + 9 % bis + 33 %.

Angaben von Mieten für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser / Doppelhaushälften liegen für den Bereich Norddeich nur in so geringer Anzahl vor, dass hierzu keine Aussage getroffen werden kann.