



Mietspiegel 2020 für die Stadt Norden

Vorstellung in der Ratssitzung am 08.07.2020
Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes

Datengrundlage

Anzahl der mitgeteilten Mieten: 768

(seit 01.01.2014 gem. geändertem § 558 BGB 6 Jahre)

Quelle	Wohnungen	DHH / RH	EFH
Makler / Verwalter	482	77	81
Landkreis / Stadt	2	2	0
Privatpersonen	59	10	8
Mieterverein	35	8	4
Summe	578	97	93

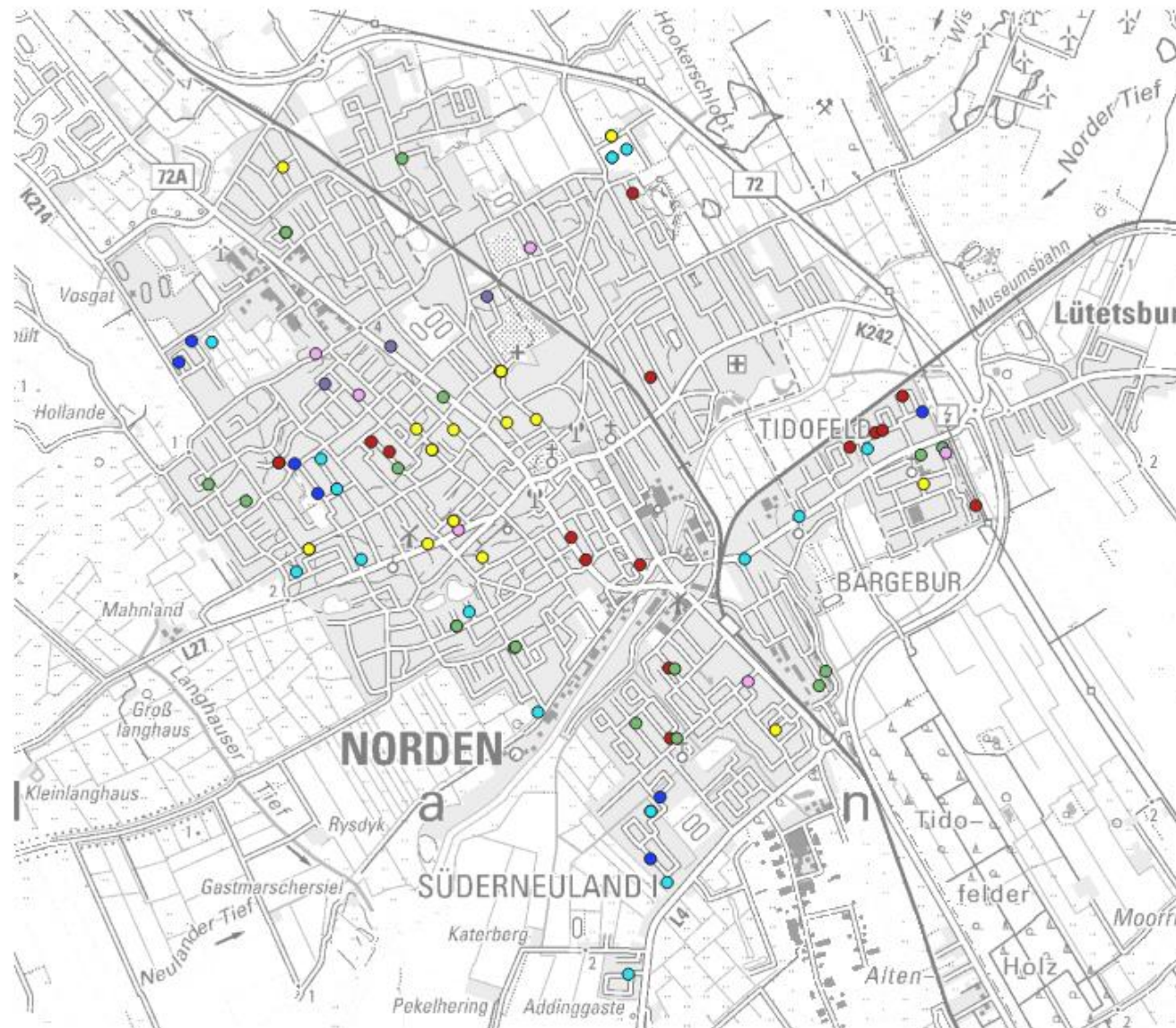
Verteilung nach Bezugszeitpunkt (Zeitpunkt der Anpassung)

Jahr	Wohnungen	DHH / RH	EFH
2014	104	32	15
2015	122	15	21
2016	134	28	16
2017	41	5	12
2018	85	12	13
2019	92	5	16
Median	06.04.2016	01.01.2016	01.08.2016

Einfamilienhäuser

Mietobjekte

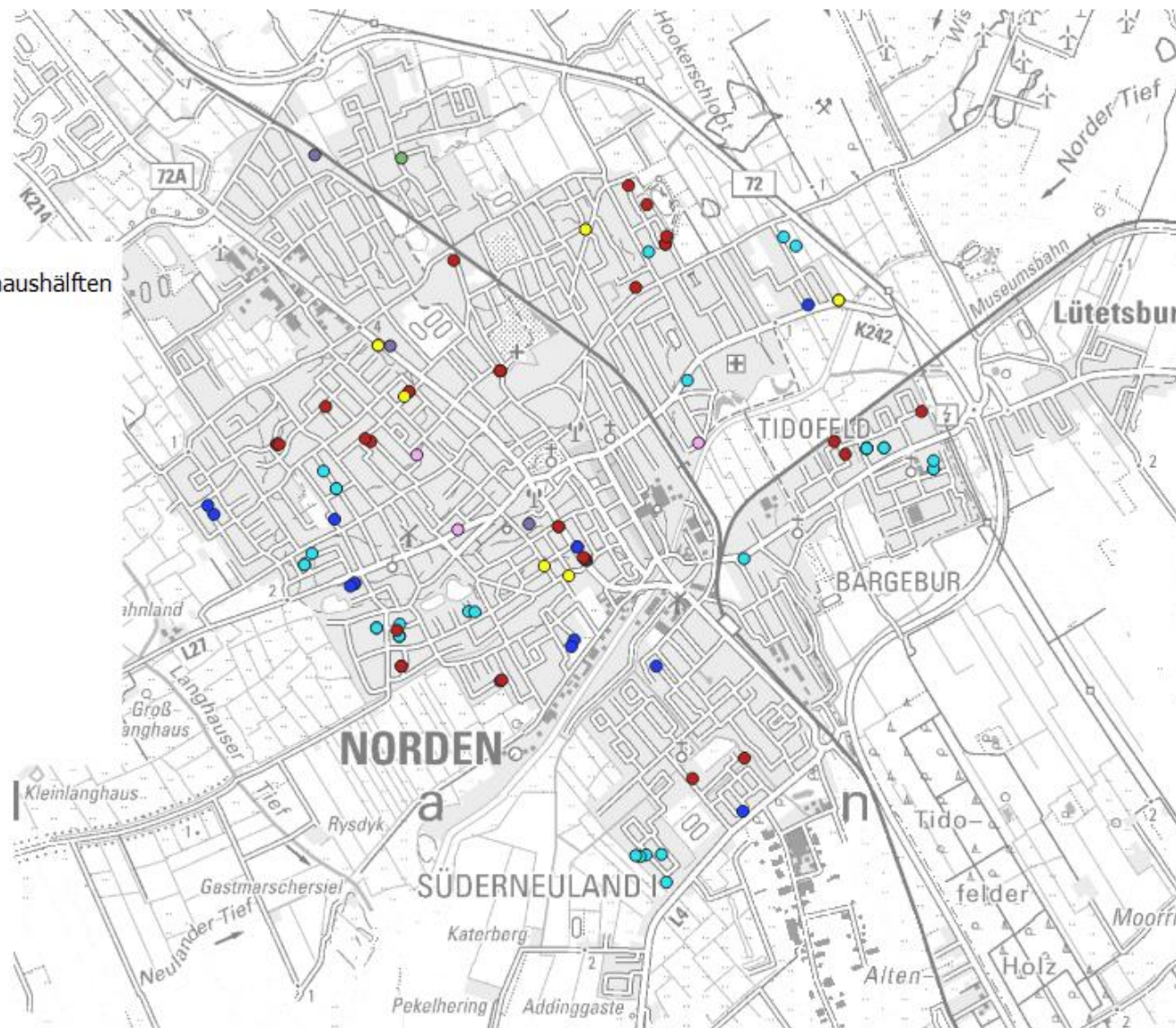
- Baujahr <1960
- Baujahr 1960 - 1969
- Baujahr 1970 - 1979
- Baujahr 1980 - 1989
- Baujahr 1990 - 1999
- Baujahr 2000 - 2009
- Baujahr $\geq$ 2010



Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Mietobjekte RH/DHH

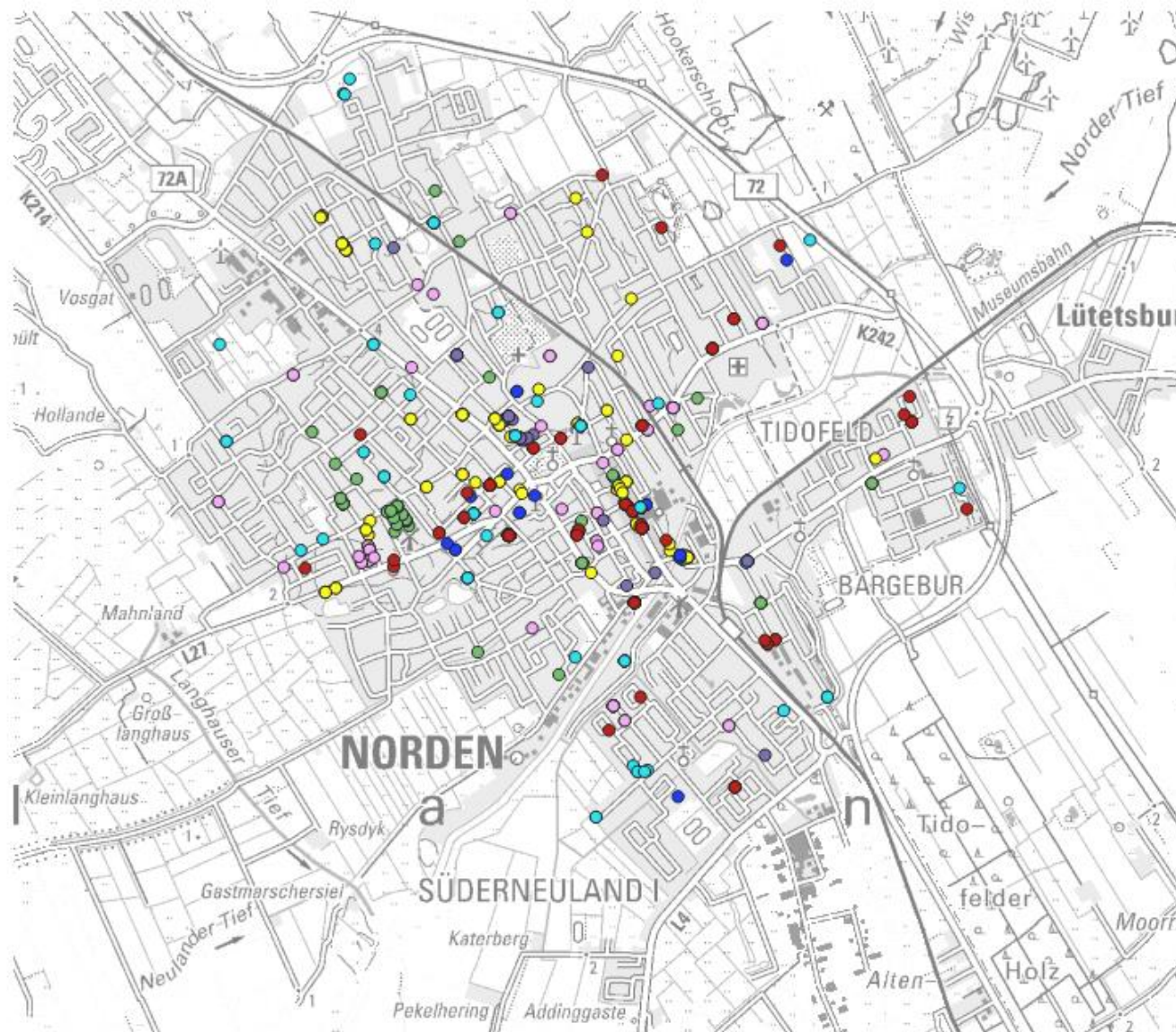
- Baujahr <1960
- Baujahr 1960 - 1969
- Baujahr 1970 - 1979
- Baujahr 1980 - 1989
- Baujahr 1990 - 1999
- Baujahr 2000 - 2009
- Baujahr >= 2010



Mehrfamilienhäuser

Mietobjekte MFH

- Baujahr <1960
- Baujahr 1960 - 1969
- Baujahr 1970 - 1979
- Baujahr 1980 - 1989
- Baujahr 1990 - 1999
- Baujahr 2000 - 2009
- Baujahr ≥ 2010



Verteilungsuntersuchung Merkmal Miethöhe

Miethöhe	freistehendes Einfamilien- haus	Reihenhaus / Doppelhaus- hälfte	Wohnung im Mehrfamilien- haus
< 4 €/m ²	1%	2%	1%
4 - 5 €/m ²	24%	8%	12%
5 - 6 €/m ²	32%	45%	29%
6 - 7 €/m ²	28%	26%	27%
7 - 8 €/m ²	10%	15%	13%
8 - 9 €/m ²	5%	3%	8%
> 9 €/m ²	0%	1%	10%

Verteilungsuntersuchung Merkmal Baujahr

Baujahr	freistehendes Einfamilien- haus	Reihenhaus / Doppelhaus- hälfte	Wohnung im Mehrfamilien- haus
< 1960	26%	2%	16%
1961 - 1970	20%	0%	12%
1971 - 1980	6%	7%	14%
1981 - 1990	3%	4%	7%
1991 - 2000	17%	35%	28%
2001 - 2010	9%	15%	5%
2011 - 2019	19%	37%	18%

Verteilungsuntersuchung Merkmal Wohnfläche

Wohnfläche	freistehendes Einfamilien- haus	Reihenhaus / Doppelhaus- hälfte	Wohnung im Mehrfamilien- haus
$\leq 40 \text{ m}^2$	0%	0%	10%
41 - 50 m^2	0%	1%	11%
51 - 60 m^2	0%	3%	19%
61 - 70 m^2	3%	12%	17%
71 - 80 m^2	4%	9%	16%
81 - 100 m^2	37%	40%	20%
101 - 120 m^2	25%	20%	5%
121 - 140 m^2	9%	12%	1%
141 - 160 m^2	11%	2%	1%
$> 160 \text{ m}^2$	11%	0%	0%



Mietbildende Einflussgrößen

Baujahr

-> Baujahr ist ausschlaggebend für die Beschaffenheit und Ausstattung des Wohnraums

Wohnungsgröße

-> Wohnfläche (m²)

Wohnlage

-> Einstufung der Wohnlagenqualität anhand des Bodenrichtwertes. Eine Lageabhängigkeit konnte bei den Wohnungen festgestellt werden.

Ausstattung

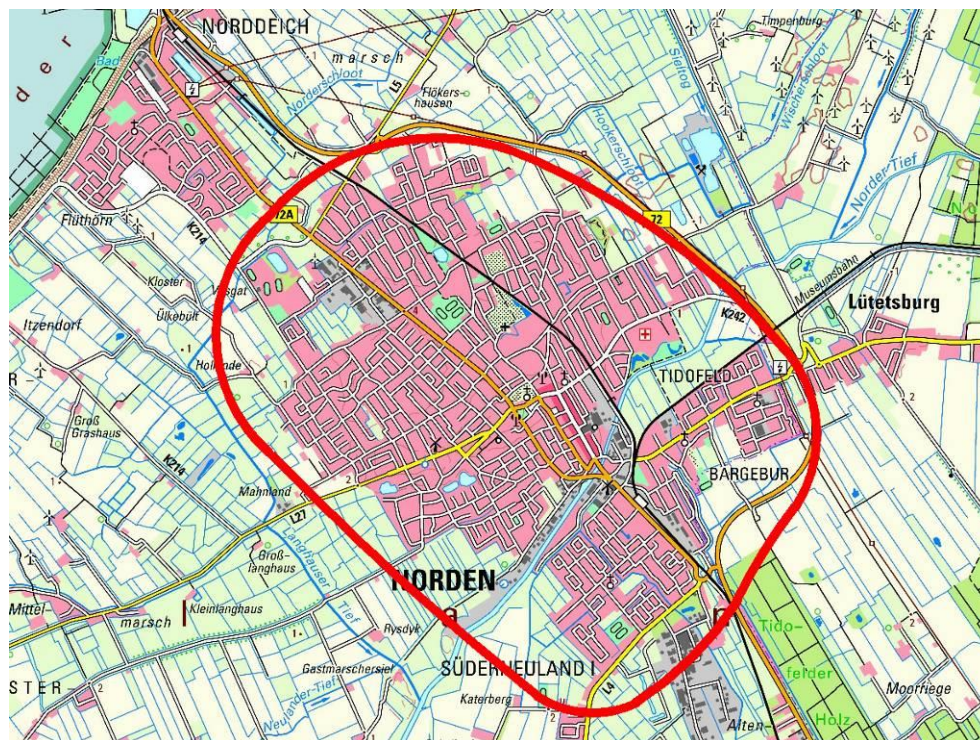
-> mittlere Mieten beziehen sich auf Mietobjekte mit einer baujahrstypischen durchschnittlichen Ausstattung.

Energiebedarf

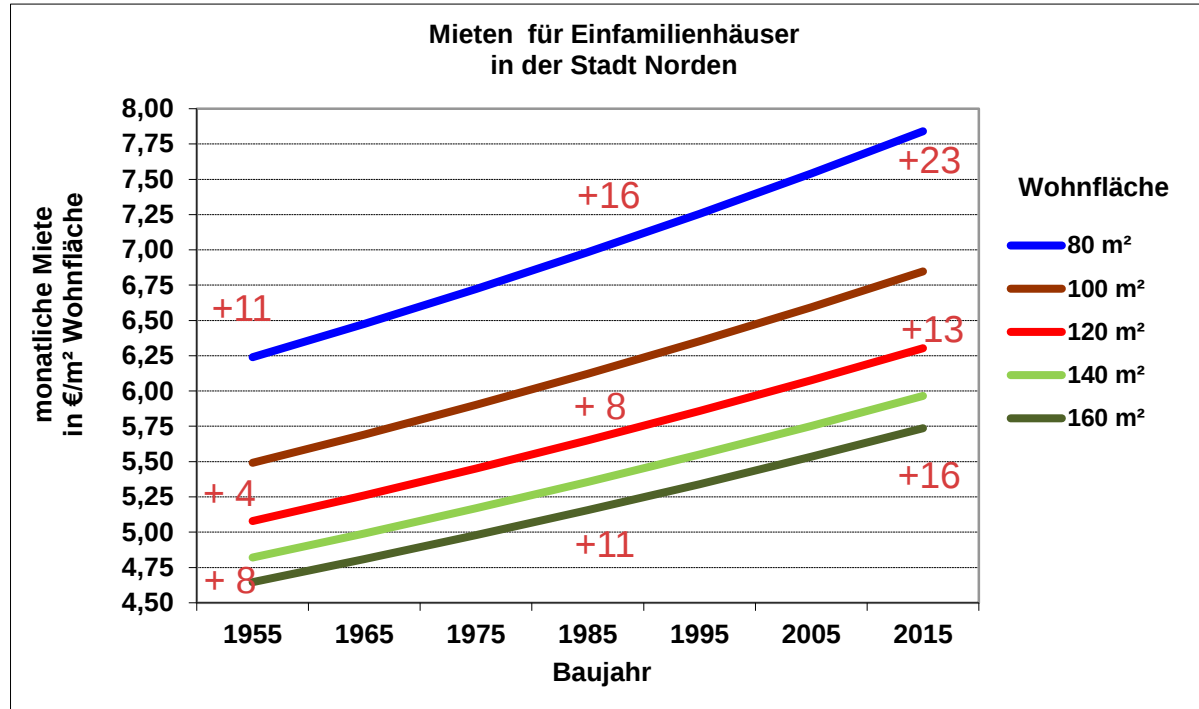
-> mittlere Mieten beziehen sich auf den mittleren Energiebedarf der Baujahresklasse. Bei geringerem Energiebedarf liegen die Mieten oberhalb der Durchschnittsmieten und umgekehrt.

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.



Einfamilienhäuser



Mieten 2020: 93

Abweichungen zum
Mietspiegel 2015

(Mieten 2015: 50)

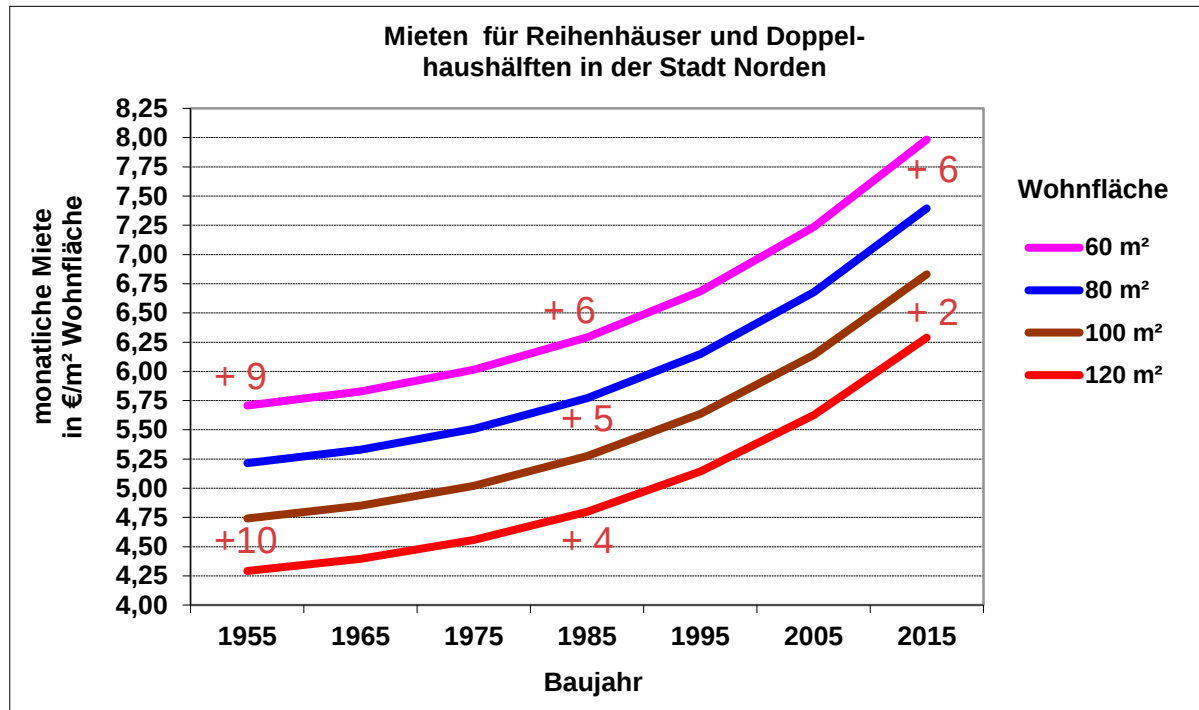
Folgende Mietsteigerungen konnten zum Mietspiegel 2015 festgestellt werden:

Im Mittel gab es eine Mietsteigerung von ca. 11% bei einer Spanne von 4% bis 23 %. Für kleine Einfamilienhäuser (80 m²) im Mittel ca. +16%, Mittlere ca. +8%, Größere (180 m²) +15%, Ältere (Bj. 1970) + 9%, Jüngere (Bj. 2010) +15%

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)

Reihenhäuser / Doppelhaushälften



Mieten 2020: 97

Abweichungen in %
zum Mietspiegel 2015

(Mieten 2015: 63)

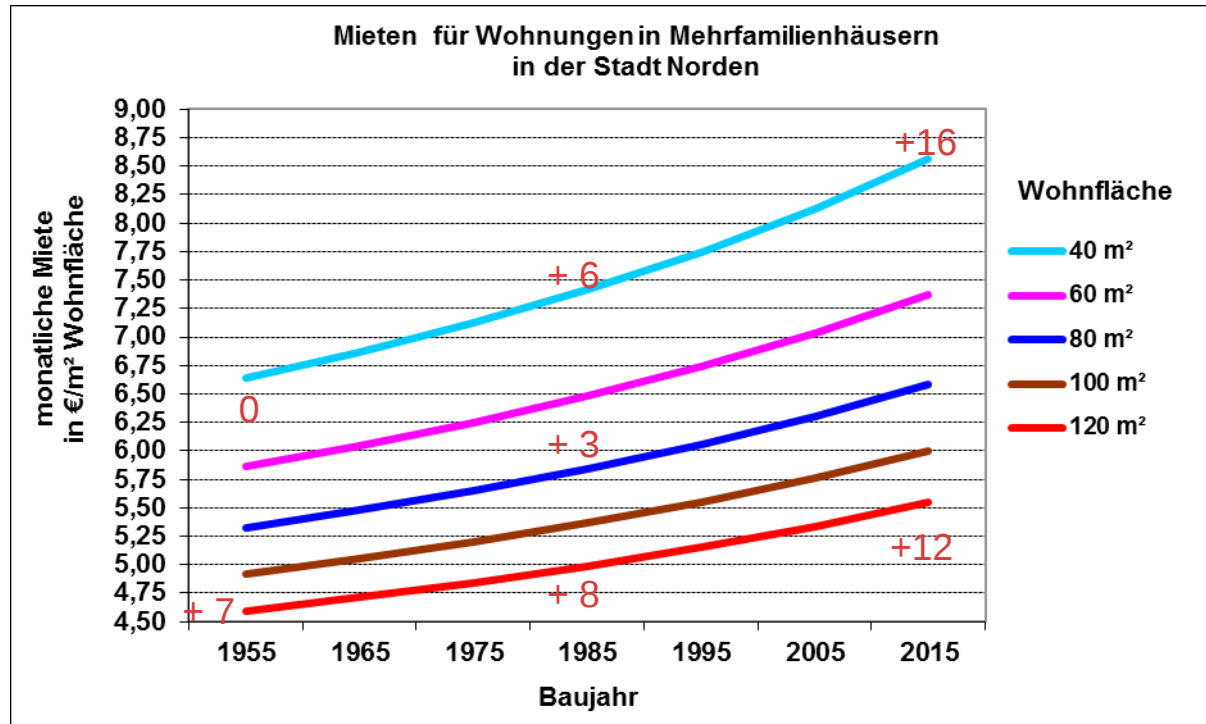
Folgende Mietsteigerungen konnten zum Mietspiegel 2015 festgestellt werden:

Im Mittel gab es eine Mietsteigerung von ca. 5% bei einer Spanne von 1% bis 12 %. Für kleine Reihenhäuser / Doppelhaushälften (60 m²) im Mittel ca. +7%, Größere (140 m²) +5%, Ältere (Bj. 1970) + 7%, Jüngere (Bj. 2010) +3%

Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Norden

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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)

Wohnungen



Mieten 2020: 578

Abweichungen in %
zum Mietspiegel 2015

(Mieten 2015: 141)

Folgende Mietsteigerungen konnten zum Mietspiegel 2015 festgestellt werden:

Im Mittel gab es eine Mietsteigerung von ca. 6% bei einer Spanne von 0% bis 16%. Für kleine Wohnungen (40 m²) im Mittel ca. + 7%, Größere (120 m²) + 8%, Ältere (Bj. 1970) + 3%, Jüngere (Bj. 2010) +10%

**Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Norden**

Bau- jahr	Wohnfläche WF [m²]				
	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 %

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.

Wohnungen Norddeich

Für 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.]



Anerkennung der Verbände

Abs.: Mieterverein Ostfriesland e.v.
Neuestr. 31-33
26721 Emden

Anerkennniserklärung

Hiermit erkläre ich als vertretungsberechtigtes Organ des Mietervereins Ostfriesland e.V. die Anerkennung des Mietspiegels 2020 für die Stadt Norden in der mir vorliegenden Entwurfsform vom 26. Februar 2020 (Anlage).

Enden, den 1.3.20

Ort, Datum

Unterschrift

Abs.: Haus und Grund Norden
Günter Schneider
Neuer Weg 12
26506 Norden

Anerkennniserklärung

Hiermit erkläre ich als vertretungsberechtigtes Organ des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Norden e.V. die Anerkennung des Mietspiegels 2020 für die Stadt Norden in der mir vorliegenden Entwurfsform vom 26. Februar 2020.

Nord 9.3.2020

Ort, Datum

Unterschrift

Anregung zur Datenerfassung

Kontinuierliche Sammlung von
Mieten bei der An- und
Ummeldung im
Einwohnermeldeamt!

Aufforderung zur Mitteilung der
Mietdaten / Ausfüllen eines
Fragebogens.

Fragebogen zur Mieterfassung

1. Adresse des Mietobjekts
Straße: _____
Ort: _____

2. Mietverhältnis
2.1 Wohnung wird subventioniert, z.B. durch Arbeitgeber ☐
2.2 Beginn des Mietverhältnisses: _____
2.3 Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten*): _____ €
2.4 Datum der letzten Anpassung der Miete: _____

3. Eigenschaften des Mietobjektes
3.1 Gebäudetyp
☐ Einfamilienhaus ☐ Wohnung
☐ Doppelhaushälfte/ Reihenhaus
3.2 KFZ Stellplatz
☐ Garage ☐ Carport
☐ Parkplatz ☐ Nicht vorhanden
3.3 Baujahr: _____
3.4 Modernisierungen (Art/Jahr): _____
3.5 Zimmeranzahl (ohne WC/Bad, Küche und Abstell-, Wirtschaftsraum): _____
3.6 Größe
3.6.1 Wohnfläche: _____ m²
3.6.2 Nutzfläche: _____ m²
3.6.3 Art/Lage der Nutzflächen: _____

3.7 Energieausweis (gemäß Energieeinsparverordnung)
☐ nicht vorhanden / bekannt
☐ Bedarfsausweis
☐ Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf: _____ kWh/m²a

3.8 Ausstattung des Gebäudes bzw. der Wohnung
nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1960er Jahre) ☐
teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre) ☐
überwiegend zeitgemäße und einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1980er Jahre) ☐
überwiegend zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 1990er Jahre) ☐
zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 2000er Jahre) ☐
zeitgemäße und gehobene Ausstattung ☐

*Hinweis: Betriebskosten sind Kosten für den Betrieb der Heizung, Wasserversorgung, Strom, Grundsteuer, Entwässerung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, etc. (nicht abschließend nach § 2 Betriebskostenverordnung BetrKV)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen – Erfahrungen – Meinungen ?



Martin Homes
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Aurich
Oldersumer Straße 48
26603 Aurich

Tel.: +49 4942 176 562

Fax: +49 4941 176 596

E-Mail: martin.homes@lgl.niedersachsen.de