

Mietpreisspiegel^{2019/2020}

Stadt Osnabrück



1

Einleitung

Der Mietpreisspiegel gibt die in der Stadt Osnabrück üblichen Mietpreise für nichtpreisgebundene 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).

Der Mietpreisspiegel 2019/2020 für die Stadt Osnabrück basiert auf den Ergebnissen der Angebotsmietenerhebung sowie den erfassten Bestandsdaten von Mietern und Vermietern aus den Jahren 2015, 2016, 2017 und 2018.

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.

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.

Weitere Erläuterungen zu den Vergleichskriterien finden sich unter Kapitel 4.

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nach sozialleistungsrechtlichen Grundsätzen können die Durchschnittswerte aus dem Mietpreisspiegel nicht unmittelbar herangezogen werden.

Ansprechpartner zu verschiedenen Themenbereichen rund um den Mietpreisspiegel werden unter Kapitel 6 kurz vorgestellt.





2

Mietpreisberechnung

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.

Die §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erlaubt Mieterhöhungsverlangen begründet auf

- einem Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- der Nachweis entsprechender Entgelte für drei benannte vergleichbare Wohnungen, wobei diese auch aus dem eigenen Wohnungsbestand des Vermieters entnommen werden können.

3

Betriebskosten (Nebenkosten)

Die im Mietpreisspiegel dargelegte durchschnittliche Nettokaltmiete berücksichtigt keine Betriebskosten. 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.

4

Vergleichskriterien

Zur Ermittlung der ortsüblichen Miete werden Wohnungen mit vergleichbaren Merkmalen herangezogen, die im Folgenden erläutert werden.



Der einfache Mietspiegel für die Stadt Osnabrück orientiert sich dabei an den Dimensionen der Baualtersklasse sowie der Wohnungsgröße. Verschiedene Zu- oder Abschlagsmerkmale können hierbei Einfluss auf das Endergebnis nehmen.

4.1

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 dieser Wohnung gehören.

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. sowie nach allen Seiten geschlossenen Räumen.

in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte:

Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen.



4.2

Zu- und Abschlagsmerkmale

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

- besonders reichhaltige Sanitärausstattung,
- 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 aufgewertet wurden, ist eine Einstufung in eine höhere Fertigstellungskategorie entsprechend dem erreichten Standard angebracht.

Auf der anderen Seite können jedoch auch Abschlagsmerkmale angeführt 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.

5

Lage einer Wohnung

Lagebewertungen sind im Allgemeinen weitgehend von der jeweiligen Einschätzung der Mietparteien abhängig und können zu Abweichungen vom Durchschnittsmietpreis führen. Unabhängig von der Lage führen vor allem die vorgestellten Hinweise zur Ausstattung der Wohnung zu Zu- oder Abschlägen.



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.

Weiterführende Auskünfte zu verschiedenen Themen:

Thema „Mietpreisspiegel generell“

Auskünfte zum Mietpreisspiegel und zu generellen Fragen des Wohnungsmarktes geben:

„Haus und Grund Osnabrück, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V.“, 49074 Osnabrück, Luisenstraße 14, Telefon 0541/ 94 00 20, Telefax 0541/ 9400216, E-Mail: info@haus-und-grund-osnabrueck.de, Internet: <http://www.haus-und-grund-osnabrueck.de/>

„Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V.“, 49074 Osnabrück, Goethering 37, Telefon 05 41/2 22 38, E-Mail: info@mieterverein-osnabrueck.de, Website: www.mieterverein-osnabrueck.de,

Immobilienverband Deutschland, IVD Nord West, vertreten durch Sabine Knabe-Vieler, Mitglied im erweiterten Vorstand, Mühlenstr. 20, 49324 Melle, Telefon 05422/94380, Fax 05422/94382 E-Mail: sabine.knabe-vieler@knabe-immobilien.de, Website: www.knabe-immobilien.de

Diese Interessenverbände werden jedoch grundsätzlich nur für die Mitglieder tätig.

Thema „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 Integration, Soziales und Bürgerengagement, Fachdienst Wohngeld, Natruper-Tor-Wall 5, Telefon 323 4110.

Thema „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 hierzu erteilt der Fachbereich Städtebau der Stadt Osnabrück, Zentrale Aufgaben, Telefon 323 2410, Dominikanerkloster, Hasemauer 1.



Nettomonatsmiete in Euro (€) je qm

Ermittelt aus den Jahren 2015, 2016, 2017 und 2018 gemäß §§ 558 BGB ff. neuester Fassung

| Größe in qm | Fertigstellung der Wohnräume | | | | | | |
|--------------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| | bis 1965 | 1966–1971 | 1972–1979 | 1980–1989 | 1990–1999 | 2000–2009 | ab 2010 |
| bis 40 | 7,80 € | 7,92 € | 7,96 € | 8,49 € | 8,61 € | 9,31 € | 9,79 € |
| über 40 bis 60 | 6,50 € | 6,65 € | 6,70 € | 7,08 € | 7,54 € | 8,05 € | 8,70 € |
| über 60 bis 80 | 6,10 € | 6,19 € | 6,26 € | 6,46 € | 6,79 € | 7,78 € | 8,49 € |
| über 80 bis 100 | 5,81 € | 5,86 € | 6,04 € | 6,43 € | 6,72 € | 7,50 € | 8,43 € |
| über 100 | 5,37 € | 5,48 € | 5,57 € | 6,33 € | 6,58 € | 7,47 € | 8,41 € |

Ausstattung:

Wohnungen mit Sammelheizungen und mit Bad oder Duschaum

Hinweise:

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.

Weitere Informationen und Statistiken unter:

www.osnabrueck.de/statistik.html

Bildnachweise:

S. 2: © H. Pentermann

S. 3: © Stadt Osnabrück, Referat Medien und Öffentlichkeitsarbeit

S. 4: © Stadt Osnabrück, Referat Medien und Öffentlichkeitsarbeit

S. 5: © Stadt Osnabrück, Referat Medien und Öffentlichkeitsarbeit

S. 6: © H. Pentermann

Herausgeber:

Stadt Osnabrück, Der Oberbürgermeister
Referat für Strategische Steuerung und Rat
Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik
Bierstraße 17/18, 49074 Osnabrück oder Postfach 4460,
49034 Osnabrück

Tel. 0541-323-4517

E-Mail: statistik@osnabrueck.de

Internet: www.osnabrueck.de/statistik.html

Veröffentlichung: August 2019