

Stadt Salzgitter

Mietspiegel 2023

Methodenbericht vom 07.06.2023

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	2
2.1	Vorgaben	2
2.2	Ablauf	2
3	Wohnwertmerkmale des Mietrechts	3
3.1	Art des Mietobjekts	3
3.2	Größe	4
3.3	Ausstattung	5
3.4	Beschaffenheit	5
3.5	Lage der Mietwohnung	5
4	Methodisches Vorgehen	6
4.1	Datenerhebung	6
4.2	Datenschutz	6
4.3	Grundgesamtheit	7
4.4	Stichprobe	7
4.5	Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen	7
4.6	Feldbesetzung	8
4.7	Datenauswertung	9
4.7.1	Spannenberechnung	9
5	Ortsübliche Vergleichsmiete	10
5.1	Mietspiegeltabelle	10
6	Orientierungshilfe	12
6.1	Übersicht mietwertmindernder und mietwerterhöhender Merkmale	14
7	Mietspiegelbroschüre	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Rücklaufstatistik	8
Tab. 2	Mietspiegel Salzgitter 2023: Feldbesetzung	8
Tab. 3	Mietspiegel Stadt Salzgitter 2023	11
Tab. 4	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung	14

Anlagen

Fragebogen	17
------------------	----

1 Einleitung

Für die Stadt Salzgitter wurde 2023 erstmals ein einfacher Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in Salzgitter zum 01.12.2022 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Der vorliegende einfache Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Salzgitter erstellt. Es handelt sich um einen Mietspiegel im Sinne von § 558c BGB. Er basiert auf einer empirischen Basis und gibt einen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand in der Stadt Salzgitter. Nachfolgend wird die Bezeichnung „Mietspiegel Stadt Salzgitter 2023“ verwendet.

Über den Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch die projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet. In diesem Gremium waren vertreten:

- DMB Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V.
- Haus-, Grundeigentümer- und Vermieter- Verein e.V. Salzgitter und Umgebung
- Wohnbau Salzgitter
- TAG Wohnen & Service GmbH
- Van der Horst Wohnen GmbH
- Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG
- Stadtverwaltung Stadt Salzgitter

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Die Stadt Salzgitter hat Analyse & Konzepte immo.consult GmbH beauftragt, die Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert.

Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Vollerhebung im Stadtgebiet
- Befragung von Vermietern und Mietern
- Erstellung eines Tabellenmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts

2.2 Ablauf

Im September 2022 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte in Abstimmung mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe.

Nach Durchführung der ersten Arbeitskreissitzung am 13.10.2022 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum November 2022 bis Februar 2023. Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im Februar und März 2023. Die ersten Ergebnisse wurden den Interessensvertretern und der Verwaltung der Stadt Salzgitter erstmalig am 09.03.2023 und abschließend am 10.05.2023 präsentiert.

Der Mietspiegel wurde vom DMB Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V. und den Interessensvertretern der Vermieter anerkannt und tritt am 01. Juni 2023 in Kraft. Zusätzlich wurde der Mietspiegel dem Rat der Stadt Salzgitter zur Kenntnisnahme vorgestellt.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe. Den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Der seit 2001 in das bestehende Mietrecht des BGB (§ 535 ff.) integrierte § 558 benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelsteller überlassen. Er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel Stadt Salzgitter 2023 werden diese Wohnwertmerkmale zum einen durch die Einteilung in Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen und eine entsprechende Ausgestaltung der Mietspiegeltabelle umgesetzt. Zum anderen werden Wohnwertmerkmale in Form einer Orientierungshilfe berücksichtigt. Anhand der Orientierungshilfe kann die Einordnung in die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen erfolgen.

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 25 m² und 150 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

3.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete u. a. von der Wohnungsgröße abhängt, wurden im Mietspiegel Salzgitter vier Größenklassen gebildet:

- 25 bis 50 m²
- 50,01 bis 65 m²
- 65,01 bis 80 m²
- 80,01 bis 150 m².

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im Mietspiegel berücksichtigt.

Merkmale der Ausstattung finden im Mietspiegel Salzgitter über die Mietenspanne Berücksichtigung. Hierzu ist eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel erstellt worden (siehe Abschnitt 6).

3.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel unter anderem durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel wird die Beschaffenheit der Wohnung über sechs Baualterklassen abgebildet:

- bis 1948
- 1949 bis 1969
- 1970 bis 1989
- 1990 bis 2009
- 2010 bis 2015
- 2016 und später

3.5 Lage der Mietwohnung

Mit der Lage der Mietwohnung ist im Allgemeinen sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Stadt Salzgitter gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der Gemeinde erfasst.

Ausgeprägte Wohnlagen innerhalb Salzgitters wurden im Arbeitskreis nicht identifiziert, der Mietspiegel repräsentiert daher grundsätzlich eine durchschnittliche Lage in der Stadt. Die Lage im Haus spielt - wenn überhaupt - nur für bestimmte Sondergruppen, wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen, eine Rolle. Der Mietspiegel repräsentiert somit auch hier grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

4 Methodisches Vorgehen

In der Stadt Salzgitter erfolgte zum Stichtag 01.12.2022 eine Erhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2023.

4.1 Datenerhebung

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde gemeinsam im Arbeitskreis erstellt. Die Erhebung erfolgte über eine freiwillige Befragung von Mietern und Vermietern im Zeitraum von November 2022 bis Februar 2023. Zusätzlich wurden institutionelle Vermieter mit einem großen Wohnungsbestand gebeten, Mietwerte, über die von ihnen in Salzgitter vermieteten Wohnungen zu liefern. Die Erhebungsdaten sind sowohl zu einem einheitlichen Erhebungstichtag 01.12.2022 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden und somit vergleichbar. Neben der schriftlich postalischen Befragung hatten die Teilnehmer auch die Möglichkeit über einen QR-Code den Fragebogen als Online-Befragung auszufüllen.

Mit einer Excel-Datei ist insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen worden, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen. Diese Befragungsgruppe ist zusätzlich zum schriftlich-postalischen Anschreiben telefonisch kontaktiert worden, um die Datenübertragung abzustimmen.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt Salzgitter eine Presseerklärung erstellt, mit der die Bürger über den Beginn der Erhebung sowie den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung bei der Erhebung gebeten wurden.

4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept nach Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form und orientiert sich hierbei am Tabellenraster. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist nicht möglich. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Salzburg 2023 bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimbähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2011 verfügte die Stadt Salzburg über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 24.147 Wohneinheiten (ohne Wohnheime).

Die Grundgesamtheit ließe sich nun abschätzen, indem zu diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2022 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit aufgrund der Ausschlusskriterien unterhalb von 24.147 Wohneinheiten liegen.

4.4 Stichprobe

Um die für den Mietspiegel notwendige Datengrundlage zu erhalten, wurde eine Vollerhebung in der Stadt Salzburg durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 8.527 Anschreiben an Mieter und Vermieter verschickt. Es wurden 8.000 Mieter und 527 Vermieter sowie alle institutionellen Wohnungsanbieter in Salzburg angeschrieben.

Grundlage der Stichprobenziehung waren Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen sowie dem Einwohnermeldeamt.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Insgesamt konnten bei der Datenerhebung 11.614 Datensätze erhoben werden. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatensatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Bereinigt wurden Mietdaten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung. Mietobjekte, auf die einer der in Abschnitt 3.1 aufgeführten Gründe zutrifft. Objekte mit Wohnflächen unter 25 m² und über 150 m² wurden ebenfalls ausgeschlossen. Außerdem wurden Daten entfernt, die sich auf nicht in Salzburg befindliche Mietobjekte beziehen. Es verblieb zunächst eine Datengrundlage von 9.064 Mietwohnungen.

Von dieser Größe sind anschließend 3.390 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind. Für die anschließende Auswertung verbleibt eine Stichprobe mit 5.674 Mietdaten (siehe Tab. 1).

Bezogen auf die Grundgesamtheit von 12.545 Wohnungen entspricht die relevante Ergebnisstichprobe 15,4 % der Grundgesamtheit.

Tab. 1 Rücklaufstatistik		
	Absolut	in Prozent
Grundgesamtheit (laut Zensus 2011)	24.147	
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	11.614	100,0 %
unvollständig / nicht in der Stadt / nach Stichtag / nicht plausibel / Duplikat	2.417	20,8 %
Mietspiegelrelevanz: Sozialbindung	3	<0,1 %
Mietspiegelrelevanz: Sonstiger Ausschlussgrund ¹	18	0,2 %
Inklusivmiete	3	<0,1 %
Wohnfläche unter 25m ² oder über 150m ²	58	0,5 %
Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhäuser	51	0,4 %
Ergebnisstichprobe	9.064	100,0 %
Überschreiten der 6-Jahresregel	3.390	37,4 %
Ergebnisstichprobe relevant	5.674	62,6 %
¹ Eigentumswohnung, Dienst- oder Werkwohnung, größtenteils möblierte Wohnung Quelle: Mietspiegel Stadt Salzgitter 2023		



4.6 Feldbesetzung

Insgesamt bilden 5.674 Datensätze die Grundlage der Mietspiegelberechnung. Die Datensätze verteilen sich entsprechend Tabelle 2 auf die gebildeten Mietspiegelfelder.

Tab. 2 Mietspiegel Salzgitter 2023: Feldbesetzung							
Größenklasse	Baualtersklassen						Gesamt
	bis 1948	1949-1969	1970-1989	1990-2009	2010-2015	ab 2016	
25 bis 50 m ²	546	604	56	11	1	1	1.219
50,01 bis 65 m ²	597	1.590	166	124	0	24	2.501
65,01 bis 80 m ²	149	672	335	260	0	5	1.421
80,01 bis 150 m ²	135	203	144	46	1	4	533
Gesamt	1.427	3.069	701	441	2	34	5.674
Quelle: Mietspiegel Stadt Salzgitter 2023							



4.7 Datenauswertung

Der Mietspiegel der Stadt Salzgitter 2023 basiert auf der Berechnung von arithmetischen Mitteln der angegebenen Netto-Kaltmieten pro m². Diese wurden für vier Wohnungsgrößenklassen sowie sechs Baualtersklassen berechnet.

4.7.1 Spannenberechnung

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den "Mietspiegel Stadt Salzgitter 2023" werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Um die Frage zu beantworten, wie ein Mietobjekt in die berechneten Spannen einzuordnen sei, wird eine Orientierungshilfe dargereicht. Diese ist nach Absprache im Arbeitskreis an Erfahrungswerte und an folgendes Vorgehen gelehnt:

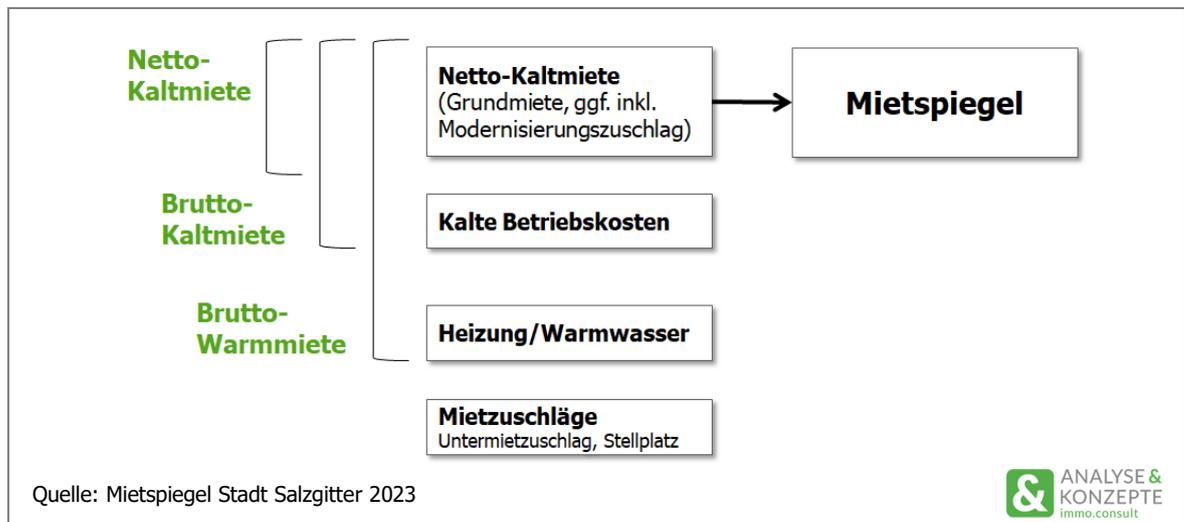
Die abgefragten Wohnwertmerkmale wurden hinsichtlich ihres Einflusses auf die Netto-Kaltmiete untersucht. Dabei wurde geprüft, ob eine Wohnung mit einem entsprechenden Merkmal im Schnitt zu einem höheren oder einem niedrigeren Mietpreis pro m² als der durchschnittliche Mietpreis aller Mietobjekte zur Verfügung steht. Entsprechend wurden Merkmalsausprägungen bepunktet. Die Summe der Punkte, die bezüglich eines Mietobjektes vergeben werden können, spiegelt die Spanneneinordnung des Mietpreises wider.

5 Ortsübliche Vergleichsmiete

5.1 Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken.

Abbildung 1 Mietwertbegriff



Gemäß der in Abschnitt 4.7 vorgestellten Vorgehensweise wurde die, auf der Folgeseite dargestellte, Mietspiegeltabelle ermittelt.

Tab. 3 Mietspiegel Stadt Salzgitter 2023						
Netto-Kaltmiete (in €/m ² pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau ¹						
Größenklasse	Baualtersklasse					
	bis 1948	1949-1969	1970-1989	1990-2009	2010-2015	ab 2016
25 bis 50 m²	5,53 5,36 - 5,71	5,70 5,25 - 6,20	5,59 4,93 - 6,20	5,62² 5,18 - 5,68	- ²	- ²
50,01 bis 65 m²	5,48 5,22 - 5,68	5,61 5,22 - 5,95	5,58 5,15 - 6,00	5,67 5,20 - 6,00	- ²	7,50² 5,80 - 8,90
65,01 bis 80 m²	5,31 5,10 - 5,54	5,60 5,30 - 5,87	5,40 5,15 - 5,82	5,75 5,20 - 6,09	- ²	- ²
80,01 bis 150 m²	5,23 4,99 - 5,54	5,57 5,14 - 5,90	5,28 5,00 - 5,60	5,89 5,40 - 6,29	- ²	- ²

¹ Ausgewiesen werden das arithmetische Mittel und die 2/3-Spanne.
² Bei Fallzahlen von 10 bis 29 ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten. Für Fallzahlen unter 10 können keine Mietwerte ermittelt werden.

Quelle: Mietspiegel Stadt Salzgitter 2023



6 Orientierungshilfe

Die Orientierungshilfe kann - wie in Abschnitt 3 beschrieben - herangezogen werden, um wohnwertmindernde bzw. -steigernde Merkmale zu ermitteln und eine entsprechende Spanneneinordnung vorzunehmen. Die Aufstellung basiert auf den Erfahrungen von Wohnungsmarktextperten in Salzgit-ter und Hinweisen, die sich aus der Analyse der erhobenen Ausstattungsmerkmale ergeben. Diese Aufzählung der Merkmale ist nicht abschließend, sondern muss im konkreten Einzelfall gegebenenfalls um weitere Merkmale ergänzt werden.

Um die Orientierungshilfe anzuwenden, werden in einem ersten Schritt die für die konkrete Wohnung geltenden positiven und negativen Merkmale zusammengezählt. Dabei ist die unterschiedliche Wertigkeit der Merkmale zu beachten. Diese Wertigkeit wird durch Plus- bzw. Minuspunkte ausgedrückt. (siehe Tabelle 5). Die Summe der für die konkrete Wohnung zutreffenden Plus- und Minuszeichen ergibt die Wohnwertsumme der Wohnung

Mit Hilfe dieser Wohnwertsumme ist die Wohnung anschließend innerhalb der Mietenspanne des maßgeblichen Mietspiegelfeldes nachfolgenden Regeln einzuordnen:

1. Für eine Wohnwertsumme zwischen -2 und +2 Wohnwertpunkten gibt der Mittelwert des Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
2. Bei einer Wohnwertsumme von -3 und weniger liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im unteren Bereich der angegebenen Spanne.
3. Bei einer Wohnwertsumme ab +3 liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im oberen Bereich der angegebenen Mietspanne.

Das Verfahren wird an folgendem Beispiel erläutert:

Die Beispielwohnung wurde 1975 erbaut und ist 50 m² groß. Damit gilt für sie das Mietspiegelfeld „Baujahr 1970 bis 1989“ und „Größenklasse 25,01 bis 50 m²“ mit folgenden Eckwerten:

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt im Mittel 5,59 €/m², die Mietspanne liegt zwischen 4,93 und 6,20 €/m². Die weitere Navigation innerhalb dieser Eckwerte erfolgt anhand der Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale.

Insgesamt weist die Beispielwohnung fünf positive Wohnwertpunkte und keinen negativen Wohnwertpunkt auf. Gemäß Regel 3 liegt die ortsübliche Vergleichsmiete dieser Wohnung somit im oberen Bereich der angegebenen Mietspanne.

Der Mittelwert des Mietspiegelfeldes beträgt 5,59 €/m², der Oberwert 6,20 €/m². Ein Drittel der Spanne zwischen 5,59 € und 6,20 € beträgt 0,20 €.

Damit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung zwischen 5,79 €/m² (5,59 € + 0,20 €) und 6,20 €/m² (der oberen Mietenspanne).

6.1 Übersicht mietwertmindernder und mietwerterhöhender Merkmale

Tab. 4 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung			
Negatives Merkmal		Positives Merkmal	
Einfacher Fußboden (z.B. kein Fußbodenbelag, Linoleum)	-1	Hochwertiger Fußboden (z.B. hochwertiger Vinyl- oder Natursteinboden)	+1
		Hochwertige Fenster (z.B. Dreifachverglasung)	+1
Einfache Badausstattung (Sanierung vor 1980)	-1	Hochwertige Badausstattung (z.B. Grundfläche über 10 m ² , Badewanne & Dusche, Ausstattungsbesonderheiten z.B. Fußbodenheizung, Handtuchrockner-Heizkörper, Bidet, zweites Waschbecken)	+1
Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung	-2	Zweites Bad vorhanden	+1
		Barrierearme Elemente (z.B. bodengleiche Dusche, Wohnung schwellenfrei, Wohnung stufenlos, Türen mind. 90 cm breit)	+1
		Einbauküche vorhanden	+1
Leitungen liegen auf Putz - Strom, Gas, Wasser [gilt nicht für Heizung]	-1	Ausstattungsbesonderheiten (Kamin/Kaminofen, Rollläden, Einbruchschutz, Fahrradbox)	je +1
Kein Balkon	-1	(Dach-)Terrasse oder Wintergarten vorhanden	+1
		Garten vorhanden (eigener Garten oder zur Mitbenutzung)	+1
		Stellplatz vorhanden	+1
		(eigene) Lademöglichkeit für E-Auto	+1
		Aufzug vorhanden	+1
Keine Heizung	-2	Hochwertige Heizung (z.B. Blockheizkraftwerk, Fernwärme, Pellets, Solar, Wärmepumpe)	+1
Energieeffizienzklasse F,G oder H	-1	Energieeffizienzklasse A+, A oder B	+1

Tab. 4 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Negatives Merkmal		Positives Merkmal	
Unsanierte Fassade (vor 1990)	-1	Vollmodernisierung durchgeführt nach 2010 min. 6 Merkmale von: <ul style="list-style-type: none"> - Bad - Elektroinstallation - Kellerdeckendämmung - Außenwanddämmung - Dachdämmung - Fenster - Gas-/Wasserinstallation 	+2
		Gutes Umfeld In bis 250 Meter Entfernung mind. 4 Merkmale von: <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsberuhigter Bereich, Spielstraße - Haltestelle ÖPNV - Einkaufsmöglichkeiten - Bildungseinrichtungen - Grün-/Sport-/Freizeitanlage [mind. Fußballfeldgröße] - Gasstätte/Restaurant/Café, - medizinische Grundversorgung 	+1

Quelle: Mietspiegel Stadt Salzgitter 2023

7 Mietspiegelbroschüre

Die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte bezüglich des Mietspiegels Salzgitter 2023 wird mittels einer Mietspiegelbroschüre sichergestellt.

Diese beinhaltet u. a.

- den Zweck, die rechtlichen Grundlagen und den Geltungsbereich des Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- den Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt abgestimmt.

Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie liegt in Druckfassung vor.

Anlage 1 Fragebogen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen vermieteten Wohnungen in der Stadt Salzgitter auszufüllen. Selbstverständlich ist die Teilnahme freiwillig, der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum 05.01.2023 im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse www.analyse-konzepte.de/szv/ oder über den folgenden QR-Code aufrufen. Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.



Bei mehreren Wohnungen kopieren Sie diesen Fragebogen oder laden Sie ihn unter <https://dl.analyse-konzepte.de/szv/> als Excel-Datei herunter. Bitte zurücksenden an: mieten@analyse-konzepte.de

Fallnummer:

(im Merkblatt zu finden)

Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Anschrift des Objektes (Angabe freiwillig)

_____	_____	_____
Straße	Nr.	Geschoss
_____	_____	_____
PLZ	Ort	

Ausschlussgründe

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt.
- Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen.

Wir bitten Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen.

Gebäude und Wohnung

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?

□	□	.	□	□	.	□	□	□	□
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?

Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten

□	□	.	□	□	.	□	□	□	□
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

3. Geben Sie bitte das Baujahr an.
Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten
Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung.

--	--	--	--	--

 Jahr

Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:

- Vor 1900 1900 - 1918 1919 - 1948 1949 - 1960 1961 - 1969 1970 - 1980
 1981 - 1989 1990 - 1995 1996 - 2002 2003 - 2009 2010 - 2015 2016 und später
4. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?
Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben.

--	--	--	--	--

 ,

--

 m²

5. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?
Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Freistehendes Einfamilienhaus Zweifamilienhaus Mehrfamilienhaus Reihenhaus
 Wohn- und Geschäftshaus

6. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen) Penthouse (meist umlaufende Terrasse)
 Dachgeschosswohnung (Zimmer in oberster Etage haben teilweise schräge Wände) Souterrain-/ Kellerwohnung
 Nein

Ausstattung

7. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?
Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.

Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

Wann wurde die Küche eingebaut?

--	--	--	--	--

 Jahr

8. Über welche Sanitäräumlichkeiten verfügt die Wohnung? Sie können mehrere Angaben machen.

Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt) Zweites WC innerhalb der Wohnung
 Zweites Bad innerhalb der Wohnung Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung
 Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

9. Wie ist das Bad ausgestattet?

Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

Bad und WC sind getrennt Zweites Waschbecken
 Badewanne (ggf. mit Duscmöglichkeit) Handtuchtrockner-Heizkörper
 Dusche (sofern Badewanne vorhanden, davon baulich getrennt) Fenster im Bad
 Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich

10. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

Kamin/Kaminofen Durchgangszimmer (nicht alle Räume von Flur erreichbar)
 Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenabteil Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)
 Wäschetrockenraum und/oder Waschküche Einbruchsschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
 Rollläden Dunkler Wohnbereich (wenig Lichteinfall durch kleine Fensterflächen)
 Gegensprechanlage Verbrauchabhängige Abrechnungsmöglichkeit (Wasser/Abwasser)
 Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar)

11. Gehört zu der Wohnung folgender Parkplatz? Sie können mehrere Angaben machen.

Eigener Parkplatz in der Tiefgarage oder Garage Eigener Parkplatz Carport Eigener Parkplatz außen
 Eigener Parkplatz mit Lademöglichkeit für Auto

12. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

Bodengleiche Dusche im Bad Aufzug Alle Türen mind. 90 cm breit
 Wohnung ist schwellenfrei Wohnung stufenlos erreichbar

13. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?
Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Fläche. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- Kein Fußbodenbelag Parkettboden Naturstein Linoleum
 PVC Fliesen-/Kachelboden Holzdielen Vinyl
 Teppichboden Laminatboden Sonstiges: _____

14. Wann wurde der Fußbodenbelag eingebaut bzw. zuletzt umfassend aufgearbeitet?

--	--	--	--	--

 Jahr

15. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- Einfachverglasung Zweifachverglasung
 Kasten/Doppelfenster Dreifachverglasung

16. Verfügt die Wohnung über ... ? Sie können mehrere Angaben machen.

- Balkon/Loggia Terrasse Dachterrasse Wintergarten Markise

17. Gehört ein individuell nutzbarer Garten zur Wohnung?

- Eigener Garten vorhanden Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich Kein Garten vorhanden

Mietpreis und Nebenkosten

Bitte beachten Sie, wir benötigen die folgenden Angaben, um den Fragebogen auswerten zu können.

18. Wie hoch ist Netto-Kaltmiete (Grundmiete) am Stichtag 01.12.2022?
Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten, ohne Entgelte für Einbauküchen, Stellplätze/Garagen, Gartennutzung etc.

--	--	--	--

 ,

--	--

 €

Keine Angabe möglich (z. B. Brutto-/Inklusivmiete ohne Differenzierung)

19. Wie hoch sind die monatlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen?

--	--	--

 ,

--	--

 €

20. Wie hoch sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasservorauszahlungen?
Sofern die Abrechnung über den Vermieter erfolgt.

--	--	--

 ,

--	--

 €

21. Falls vorhanden: Miethöhe für Garage, Carport, Stellplatz oder E-Ladestation,
Gartennutzung?

--	--	--

 ,

--	--

 €

22. Sonstiger Zuschlag (z. B. Einbauküche, Satellitenanlage, Rollatorbox)

--	--	--

 ,

--	--

 €

23. Ist die Miete z. B. wegen Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden, reduziert?

Ja, und zwar

--	--	--

 ,

--	--

 €

Modernisierung und Energieeffizienz

24. Wie wird die Wohnung beheizt?
Sie können mehrere Angaben machen.

- Keine vom Vermieter gestellte Heizung (Heizung wurde auf Kosten des Mieters beschafft und eingebaut) _____
- Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude) Einzelöfen
 Etagenheizung Elektro-/Nachtspeicheröfen Fußbodenheizung
 Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe): _____

25. Mit welchem Energieträger wird die Wohnung beheizt?

- Öl Gas Fernwärme Erdwärme Sonstiges: _____

