

STADT **Peine**

Qualifizierter Mietspiegel Stadt Peine 2024



Herausgeber

Stadt Peine
Hochbauamt
Abteilung Stadtplanung
Kantstraße 5
31224 Peine

Befragung

Koopmann Analytics KG
Eimsbütteler Str. 101
22769 Hamburg

Auswertung

Koopmann Analytics KG
Eimsbütteler Str. 101
22769 Hamburg

Fotos

Stadt Peine
Peiner Heimstätte, Wohnungsgesellschaft der Stadt Peine mbH

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter. Gültigkeit des qualifizierten Mietspiegels: 01.03.2024 bis 28.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Mitwirkende bei der Mietspiegelerstellung	5
3.	Geltungsbereich des Mietspiegels	5
4.	Begriff der Nettokaltmiete	6
5.	Gliederung des Mietspiegels	6
6.	Anwendung des Mietspiegels	9
7.	Mietspiegeltabelle	10
8.	Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen	10
9.	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung	11
10.	Berechnungsbeispiele zum Mietspiegel	13
11.	Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	15

1. Vorbemerkungen

Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Peine am 1. November 2023 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Diese Mietwerte werden als „ortsübliche Vergleichsmieten“ bezeichnet.

Die dem Mietspiegel 2024 zugrundeliegenden Daten sind im Rahmen einer empirischen Repräsentativerhebung von der Koopmann Analytics KG erhoben und ausgewertet worden. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind. Mit der Berücksichtigung der sechs Jahresregelung wurde die gesetzlichen Änderungen vom 01.07.2022 berücksichtigt.

Gemäß § 558d Abs. 2 BGB sind qualifizierte Mietspiegel alle vier Jahre auf Grundlage neuer Mietdaten neu zu erstellen. Da bisher noch kein qualifizierter Mietspiegel bestand, musste er neu erstellt werden. Dazu wurde eine umfangreiche Neuerhebung des aktuellen Mietniveaus auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Peine durchgeführt.

Der Mietspiegel 2024 basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Peiner Vermietern und Mietern mit Stichtag vom 01.11.2023. Er ist von den im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Mieter- und Vermietervertretern als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt und verabschiedet worden.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei bestehenden Mietverhältnissen dar. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Bei der Existenz eines qualifizierten Mietspiegels für eine Gemeinde müssen auch bei anderweitig begründeten Mietänderungsverlangen (§ 558a Abs. 2 Nr. 2 bis 4), die Werte des entsprechenden Tabellenfeldes des aktuellen Mietspiegels zur Information über das Vergleichsmietenniveaus mit aufgeführt werden (vgl. § 558a Abs. 3 BGB).

2. Mitwirkende bei der Mietspiegelerstellung

Die Erstellung dieses Mietspiegels wurde unter Leitung des Hochbauamtes (Abt. Stadtplanung) der Stadt Peine erarbeitet und durch einen Arbeitskreis fachlich begleitet, der sich wie folgt zusammensetzte:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein für Stadt und Kreis Peine e.V.

Mieterverein Peine und Umgebung e.V.

Peiner Heimstätte, Wohnungsgesellschaft der Stadt Peine mbH

Wohnbau Salzgitter

Stadt Peine

Koopmann Analytics KG

Der Mietspiegel wird von der Stadt Peine herausgegeben. Der Mietspiegel wurde vom Arbeitskreis am 29.01.2024 anerkannt.

3. Geltungsbereich des Mietspiegels

Der vorliegende Mietspiegel trifft Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten für die in der Stadt Peine überwiegend anzutreffenden Mietwohnungstypen.

Er gilt nicht für Substandard-Wohnungen: Dies sind Wohnungen, die nicht über ein innenliegendes WC, ein Bad oder eine Dusche sowie eine Sammelheizung verfügen.

Der Mietspiegel gilt weiterhin nicht für:

- Penthouse-Wohnungen
- Maisonette-Wohnungen
- Appartements
- geförderten Wohnungsbau
- Wohnungen in Wohnheimen
- Werks- und Dienstwohnungen mit vergünstigter Miete
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen
- möblierte und teilmöblierte Wohnungen
- Wohnungen ohne eigenen Zugang
- Wohnungen ohne Küche oder Kochnische
- bewohnte Unterkünfte

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden über einen Zuschlag berücksichtigt.

4. Begriff der Nettokaltmiete

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Grundmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Nettokaltmiete“ dar. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) bzw. der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung. Weiterhin nicht einbezogen werden dürfen etwaige Zuschläge für Untervermietung, Möblierung, Garagen sowie die Nutzung von Wohnräumen zu anderen als zu Wohnzwecken.

5. Gliederung des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aus.

Ausgewiesen werden:

- Mittelwerte
- Spannenwerte

Der vorliegende Mietspiegel umfasst als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von 4/5 der erhobenen Mieten je Wohnungstyp. Soweit Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen sich außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen).

Das Vergleichsmerkmal Art wird vor allem durch die Gebäudeart und die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (z. B. Souterrain-, Dachgeschosswohnungen) bestimmt.

In dem Tabellenwerk sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern kann durch einen Zuschlag ermittelt werden, der zu den Werten des jeweiligen zutreffenden Tabellenwerts dazu zu addieren ist.

Zur Bestimmung der Wohnungsgröße ist die Fläche in Quadratmeter als verlässlicher Maßstab ausgewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche entweder nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung oder nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) ermittelt worden ist.

Mit Bezug auf den vorhandenen Wohnungsbestand werden für den Mietspiegel Peine 2024 die folgenden Wohnungsgrößenklassen definiert:

- bis 45 m²
- über 45 bis 65 m²
- über 65 bis 90 m²
- über 90 m²

Maßgeblich für den Mietspiegel ist das Ausstattungsniveau, wie es vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird. Hat ein Mieter Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten verbessern lassen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale bei der Ermittlung der Miethöhe unberücksichtigt.

Die Mietwerte werden jeweils für Wohnungen ausgewiesen, die über folgende vermierterseitig eingebaute Mindestausstattungsmerkmale verfügen:

- WC innerhalb der Wohnung
- Bad oder Duschbad
- Sammelheizung

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung, aber auch eine Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmt (Gas-, Öl-, Elektroheizung) ist einer Sammelheizung gleichzusetzen. Ebenfalls Sammelheizungen gleichgestellt sind Heizungen, die im Bedienungskomfort und Feinregulierung einer Sammelheizung gleichwertig sind (z. B. Gasautomatik-Einzelöfen). Entscheidend für das Merkmal Sammelheizung ist, dass die Energiezufuhr nicht per Hand erfolgt.

Weitergehende vermierterseitig gestellte Merkmale, wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale, müssen unter Berücksichtigung der im Mietspiegel enthaltenen Preisspannen gewürdigt werden. Hierzu soll insbesondere die „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“ herangezogen werden (s. u.).

Die Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr des Gebäudes dargestellt:

- Bis 1949
- 1950 bis 1960
- 1961 bis 1973
- 1974 bis 1990
- 1991 bis 2007
- 2008 und jünger

Es gibt in Peine keine ausreichend große Unterschiede in der Miethöhe zwischen den einzelnen Wohnstandorten, die unterschiedliche flächige Wohnlagen rechtfertigen. Daher wurde vom Arbeitskreis keine Unterscheidung nach Lage in der Mietspiegeltabelle vorgenommen.

Anders als in anderen Mietspiegeln wurden auch die Preise für Ein- und Zweifamilienhäusern (incl. Reihenhäusern) erhoben und ausgewertet. Dabei ergab sich eine Differenz zum Geschosswohnungsbau in Höhe von 98,8 ct/m² (für alle weiteren Berechnungen wird der gerundete Wert 0,99 €/m² verwendet). Diese ist bei der Anwendung des Mietspiegels für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser zu berücksichtigen.

6. Anwendung des Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, gehen Sie bitte wie folgt vor:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die Merkmale Wohnungsgröße und Baujahr identifizieren und anwenden:

Die Wohnungsgröße werden Sie kennen oder feststellen können. Weiterhin müssen Sie das Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit Ihres Hauses bzw. bei nachträglichem Dachausbau die Bezugsfertigkeit Ihrer Wohnung) kennen.

Aus diesen beiden Merkmalen ergibt sich in der folgenden Tabelle das Mietspiegelfeld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können. Der Mietspiegel weist in den Tabellenfeldern eine Mietpreisspanne und den jeweiligen Mittelwert aus. Für zwei Tabellenfelder konnten keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden. Für die fehlenden Mietwerte können die Nachbarfelder derselben Baualtersklasse hilfsweise als Orientierung verwendet werden.

7. Mietspiegeltabelle

Mietspiegel Peine 2024 Nettokaltmiete (in €/m ² pro Monat, Mittelwert und 4/5-Spanne im freifinanzierten Wohnungsbau)							
Der Mietspiegel der Stadt Peine 2024 gilt nur für Wohnungen im Geschosswohnungsbau und folgenden Mindestausstattungsmerkmalen: Wohnungen mit WC innerhalb der Wohnung, Bad oder Duschbad und Sammelheizung. Für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erhöht sich der Betrag um 0,99 €/m ² .							
		Baualtersklasse					
Wohnfläche		Bis 1949	1950-1960	1961-1973	1974-1990	1991-2007.	2008 u. jünger
		1	2	3	4	5	6
bis 45 m ²	A	6,22	6,07	7,37	8,91	6,52**	-*
		5,36 - 7,44	5,50 - 7,09	6,10 - 9,40	6,28 - 10,69	5,90 - 7,52	
Über 45 bis 65 m ²	B	5,88	5,81	6,17	6,88	6,42	8,17
		5,35 - 6,74	5,30 - 6,50	5,72 - 6,68	5,84 - 7,94	5,62 - 7,04	7,00 - 9,75
Über 65 bis 90 m ²	C	6,11	5,66	5,89	6,38	6,43	8,87
		5,13 - 7,20	5,03 - 6,50	5,37 - 6,50	5,31 - 7,95	5,72 - 7,23	7,51 - 10,68
Über 90 m ²	D	5,92	5,83**	5,59	-*	6,37**	8,17
		4,86 - 7,20	4,39 - 7,55	5,17 - 6,34		5,21 - 7,33	7,01 - 9,16

* keine ausreichende Fallzahl, daher keine Aussage möglich
** bedingte Aussagekraft aufgrund einer Fallzahl zwischen 15 und 29 Mietwerten

8. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die Miete einer Wohnung kann sich sowohl unterhalb als auch oberhalb des im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwertes im Rahmen der jeweiligen Spannen bewegen.

Diese Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Größe und Beschaffenheit hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. Dabei müssen die besonderen positiven und negativen Merkmale von Wohnung und Gebäude sachgerecht gegeneinander abgewogen werden. Wenn die Wohnung weder besondere Vorteile noch Nachteile hat, wird der Mietwert nahe dem Mittelwert liegen. Bei der Einordnung der konkreten Wohnung in die betreffende Preisspanne wird in zwei Schritten vorgegangen:

1. Anhand des für die Wohnung geltenden Mietspiegelfeldes ist der einschlägige Mittelwert festzustellen.
2. Mit Hilfe der wohnwertmindernden bzw. wohnwerterhöhenden Merkmale wird dann der konkrete Mietpreis ermittelt.

Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale. Nachfolgend werden die wesentlichen dieser zusätzlichen Merkmale in einer Orientierungshilfe dargestellt und ihre Anwendung und Handhabung erläutert.

9. Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Diese Orientierungshilfe soll zu einer anwenderfreundlichen Nutzung beitragen und ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Sie basiert auf dem Sachverstand der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Experten.

Mithilfe des nachfolgend dargestellten Bewertungssystems für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale kann durch Ankreuzen der zutreffenden zusätzlichen Merkmale in der nachfolgenden Tabelle über eine Anzahl von Plus- und Minuspunkten eine sachgerechte Einordnung oberhalb oder unterhalb des Mittelwertes im Rahmen der ausgewiesenen Spanne des zutreffenden Mietspiegelfeldes erreicht werden.

Überwiegen die Pluspunkte der in der Orientierungshilfe aufgeführten Merkmale, ist ein Zuschlag in Höhe des Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und oberem Spannenwert gerechtfertigt.

Wenn hingegen die Minuspunkte überwiegen, ist ein entsprechender Abzug des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und unterem Spannenwert vorzunehmen. Dabei werden die positiven und negativen Merkmale gegeneinander aufgerechnet.

Der Saldo der wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale wird insgesamt auf maximal 100 Punkte begrenzt. Bei diesem Betrag wird die Spannenunter- bzw. -obergrenze erreicht. Wenn der Saldo 100 Punkte überschreitet, werden darüber liegende Punkte nicht berücksichtigt.

Die Punktzahl der einzelnen positiven und negativen Merkmale ist unterschiedlich und wird in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesen.

Tab. 1: Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

	Wohnwertmindernde Merkmale		Wohnwerterhöhende Merkmale	
Bad/WC	Dielenfußboden	10	Fußbodenheizung im Bad bis Baujahr 2015	10
	Bad nicht gefliest	10	Badewanne und zusätzliche Duschtasse/-kabine	10
	Bad ohne Zentralheizkörper oder Fußbodenheizung	10	Bad überwiegend gefliest (mindestens 55 % der Wandflächen oder Wände mit gleichwertigen Materialien ¹ versehen) oder gefliester Fußboden oder gleichwertige Materialien ²	10
			Zweites WC innerhalb der Wohnung	10
Küche	Küche ohne Fenster oder Küche nicht beheizbar	10	Gefliester Fußboden oder gleichwertige Materialien ²	10
	Küche kleiner als 5 m ²	10	Küche größer als 10 m ² und alle Wände mindestens 3 m lang (ohne Wohnküchen)	10
			Moderne Einbauküche mit mindestens 2 Großgeräten	10
Wohnung/Gebäude	Mehr als ein gefangenes Zimmer	10		
	Kein Balkon oder Loggia oder Terrasse	20	Balkon/Loggia/Terrasse oder Wintergarten > 5 m ² und mind. 1,5 m tief	10
	Keine Gegensprechanlage	10	Einbruchshemmende Wohneingangstür (mindestens RC2)	10
	Kein elektrischer Türöffner	10		10
	Wohnungswasserzähler fehlt (kalt)	10	Abstellraum in der Wohnung	10
	Keine Wohnungswarmwasserzähler (nicht dezentrale Warmwasserbereitung)	10	Parkett oder gleichwertige Materialien ³ in den Wohnräumen	10
	Kein FI-Schutzschalter	10	Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz oder Ruhezone mit Sitzgelegenheiten)	10
	Kein Keller oder Abstellraum	10	Personenaufzug bei max. 4 Etagen	10
	Stark sanierungsbedürftige Fassade, Eingangsbereich oder Hausflur (ordnungsrechtlich bedenklich)	10	Personenaufzug barrierefreier Zugang bis zur Wohnung	10
	Energiekennwert inklusive Warmwasserbereitung ⁴ ≥130 kWh/(m ² ·a)	25	Zur Wohnung gehörende/r Garage oder Stellplatz ohne Extramiete	10
			Zur Wohnung gehörender Garten ohne Extramiete	10
			Energiekennwert inklusive Warmwasserbereitung ⁴ ≤75 kWh/(m ² ·a)	25

	Wohnwertmindernde Merkmale		Wohnwerterhöhende Merkmale	
Wohnlage	Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen; Wohnungen in Ortschaften mit deutlich unterdurchschnittlicher Infrastruktur: z.B. kaum Einkaufsmöglichkeiten am Orte; geringes Kultur-, Sport- und sonstiges Freizeitangebot; kaum Frei- und Grünflächen; unzureichendes lokales Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen und fehlende Grundschule; kaum vorhandene Bauplätze; keine vorhandene Apotheke und Arztpraxis.	30	Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit wenigen größeren Wohnobjekten, aber in der Mehrzahl Einfamilienhäusern / großzügigen Reihenhäusern / großzügigen Doppelhaushälften, mit Baumbepflanzungen an Straßen bzw. im Vorgarten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zone, Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, gute Anbindung an Schulen, Kindergärten und an das öffentliche Verkehrsnetz.	30

¹ Gleichwertige Materialien zu Wandfliesen sind z. B. Naturstein oder hochwertiger Kunststein.

² Gleichwertige Materialien zu Fußbodenfliesen sind z. B. Marmorfußböden oder Natursteine.

³ Gleichwertige Materialien zu Parkett sind z. B. Parkettdielen, keramische Bodenfliesen/-platten, Marmorfußböden oder Natursteine bzw. Naturmaterialien.

⁴ Wenn der Energiekennwert nur ohne Warmwasserbereitung vorliegt, sind vor der Einordnung über die Orientierungshilfe pauschal 20 kWh/(m²·a) hinzuzurechnen.

10. Berechnungsbeispiele für die Orientierungshilfe

Für eine konkrete Wohnung „Feld B1, Baujahr bis 1949, über 45 bis 65 m²“ ergibt sich folgende Bewertung:

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = -40 Punkte (%)

Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = +20 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = -20 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen Spanne erfolgt immer ausgehend vom Mittelwert. Da im vorliegenden Fall ein negatives Ergebnis erzielt wurde, liegt die ortsübliche Miete für diese Wohnung unter dem Mittelwert, nämlich um 20 % des Differenzbetrages zwischen dem unteren Spannenwert und dem Mittelwert.

Spannenunterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannenoberwert
5,35 €/m ²	0,53 €/m ²	5,88 €/m ²	0,86 €/m ²	6,74 €/m ²

Berechnung konkrete Wohnung: -20 %

Berechnung: -20 % von 0,53 €/m² = -0,11 €/m²

Vergleichsmiete: 5,88 €/m² - 0,11 €/m² = 5,77 €/m²

Für eine konkrete Wohnung „Feld A3, Baujahr 1961 bis 1973, bis 45 m²“ ergibt sich folgende Bewertung:

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = -10 Punkte (%)

Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = +70 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = +60 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen Spanne erfolgt immer ausgehend vom Mittelwert. Da im vorliegenden Fall ein positives Ergebnis erzielt wurde, liegt die ortsübliche Miete für diese Wohnung über dem Mittelwert, nämlich um 60 % des Differenzbetrages zwischen dem Mittelwert und dem oberen Spannenwert.

Spannenunterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannenoberwert
6,10 €/m ²	1,27 €/m ²	7,37 €/m ²	2,03 €/m ²	9,40 €/m ²

Berechnung konkrete Wohnung: +60 %

Berechnung: +60 % von 2,03 €/m² = +1,22 €/m²

Vergleichsmiete: 7,37 €/m² + 1,22 €/m² = 8,59 €/m²

Handelt es sich um ein Ein- oder Zweifamilienhaus, wird nach der Berechnung des Zu- oder Abschlags aufgrund der Einordnung in die jeweilige Spanne ein Zuschlag von 0,99 €/m² hinzugefügt. Als Beispiel soll der Fall eines EFH „D6, Baujahr 2008 und jünger, über 90 m²“ mit folgender Bewertung dargestellt werden:

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = -20 Punkte (%)

Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = +10 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = -10 Punkte (%)

Damit liegt die Wohnung unterhalb des Mittelwerts, und zwar um 10 % des Differenzbetrages zwischen Mittelwert und dem unteren Spannenwert.

Spannen- unterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannen- oberwert
7,01 €/m ²	1,16 €/m ²	8,17 €/m ²	0,99 €/m ²	9,16 €/m ²

Berechnung konkrete Wohnung: -10 %

Berechnung: -10 % von 1,16 €/m² = -0,12 €/m²

Vergleichsmiete (Zwischenergebnis): 8,17 €/m² - 0,12 €/m² = 8,05 €/m²

Vergleichsmiete (Zuschlag EFH): 8,05 €/m² + 0,99 €/m² = 9,04 €/m²

11. Auskunft zum Mietspiegel

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein für Stadt und Kreis Peine e.V.

Beethovenstraße 11
31224 Peine
Tel.: 05171 582480
mail@hwug-peine.de

Mieterverein Peine und Umgebung e. V.

Kantstr. 36
31224 Peine-Kernstadt Nord
Telefon: 05171 / 733021
mvpeine@arcor.de

Stadt Peine – Hochbauamt (Abt. Stadtplanung)

Kantstr. 5
31224 Peine
Telefon: 05171/49-9475
65_Hochbau@stadt-peine.de

