

## Landkreis Schaumburg

Die nachfolgenden Übersichten geben einen Überblick über das Mietpreinsniveau in den Gemeinden des Landkreises Schaumburg. Grundlage der Übersichten bilden die Mietpreise, die im Rahmen der Erfassung für die Kaufpreissammlung und der Erstellung von Verkehrswertgutachten erfasst worden sind.

Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Ausstattung, Lage, Alter und genaue Wohnfläche sind in den folgenden Übersichten nur standardisiert berücksichtigt worden. Die in den Übersichten dargestellten Werte sind Mittelwerte bezogen auf den m<sup>2</sup> - Preis der Wohnfläche. Weiterhin sind die Übersichten nur in Verbindung mit folgenden Hinweisen zu verwenden:

- Die Mietübersichten enthalten als „Mietwerte“ monatliche Mittelwerte bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche für die Gesamtmiete. Die Miete enthält keine Nebenkosten für Heizung und Warmwasser und keine Betriebskosten, ist also die **Nettokaltmiete**. Kosten für Garagen bzw. Einstellplätze sind ebenfalls nicht Bestandteil der Miete. Die Standardabweichung der angegebenen durchschnittlichen Mietwerte beträgt bis zu  $\pm 0,50 \text{ €/m}^2$ .
- Die Angaben in den Mietübersichten beziehen sich auf den **31.12.2023**. Sie stellen **nur eine Orientierungshilfe** dar, die den Marktteilnehmern (Vertragspartnern) auf dem Wohnungsmarkt die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte und unter Berücksichtigung der spezifischen Größe, Ausstattung und Lage, die Mietpreisbildung zu erleichtern.
- Zur erfassten Wohnfläche gehören nicht die Flächen von Keller, Waschküche, Dachböden, Trockenräumen und Abstellräumen außerhalb der Wohnung, da diese im Quadratmetermietpreis enthalten sind.
- Für die Einstufung der Wohnungen in die angegebenen Bauepochen ist der Ausstattungsstandard zu berücksichtigen. Maßgebend sind hier insbesondere das technische Merkmal „Wärmeschutz“ (gemäß der Verordnung von 1995 und folgende), Fenster sowie die Modernisierung von sanitären Anlagen.
- Spezielle Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen, die über dem angegebenen Standard liegen (zusätzliche sanitäre Ausstattung, Kamin/Kachelofen, Einbauküche, Fahrstuhl, Möglichkeit von Tiefgaragennutzung usw.) führen zu Zuschlägen in Bezug auf die angegebenen Mittelwerte, während unter dem Standard liegende Ausstattungsmerkmale (z. B. Ofenheizung, schlechterer Wohnungszuschnitt, Lagemängel usw.) zu Abschlägen führen können. Differenzierte Aussagen über Zu- oder Abschläge können - aufgrund der hier ausgewerteten Mieten - nicht getroffen werden.
- In der statistischen Auswertung der erfassten Mieten der Kaufpreissammlung sind sowohl Wohnflächen geringfügig kleiner als 40 m<sup>2</sup> als auch Wohnflächen geringfügig größer als 100 m<sup>2</sup> (in jedoch zahlenmäßig unbedeutender Anzahl) berücksichtigt worden. Mieten sind zusammengefasst nachgewiesen, wenn eine Klassifizierung nach Gemeindeteilen und/oder Bauepoche aufgrund der zurzeit vorliegenden Analyse nicht möglich war.
- Die für das Berichtsjahr erstellte Mietübersicht beinhaltet nicht ausschließlich die Auswertung von in 2022 abgeschlossenen Neuverträgen, sondern auch von weiterhin bestehenden Verträgen aus früheren Jahren. Es wurden jedoch keine Mieten berücksichtigt, deren Mietabschlüsse länger als 4 Jahre zurückliegen und die nicht durch Mieterhöhungen innerhalb der letzten 4 Jahre angepasst worden sind.

Im Landkreis Schaumburg steht einer überwiegend in den Städten hohen Nachfrage nach Mietwohnungen ein knappes Angebot von Mietobjekten entgegen. Dieses führt überwiegend in guten Lagen zu Mietpreissteigerungen. Allerdings sind Vermieter und Vermieterinnen häufig bestrebt langfristige Mietverträge abzuschließen und nehmen dafür auch geringere Mieteinnahmen in Kauf. So ist es nicht ungewöhnlich, dass in den Verträgen auch Mietpreise vereinbart werden, die unterhalb des in den Mietübersichten dargestellten Mietpreinsniveaus liegen.

Die in den letzten Jahren steigenden Energiepreise haben einen überproportionalen Anstieg der Nebenkosten zur Folge. Die Nebenkosten sind dann bei neueren, energieeffizienteren Wohnungen geringer als in Altbauten mit höherem Energiebedarf. Das macht neuere Wohnungen und vor allem Neubauobjekte für Mieter und Mieterinnen, die letztlich die zu zahlende Brutto-Miete interessiert, sehr attraktiv.

**Bei Erstvermietungen in Neubauprojekten liegen die Nettokaltmieten noch einmal deutlich über dem durchschnittlichen Mietpreinsniveau des Wohnungsstandards aus dem Baujahr „ab 2010“.**

In den nachfolgenden Tabellen sind die monatlichen Mietwerte als **Nettokaltmiete in Euro pro m<sup>2</sup>** angegeben, wobei eine dem Wohnungsstandard der jeweiligen Bauepoche **durchschnittliche Ausstattung** als Standard zugrunde gelegt ist.

Für die Aktualisierung der Mietübersichten wurden rd. 1.500 Mietangaben verschiedener Quellen (Kaufverträge, Makler, Wohnungsunternehmen, kommunale Einrichtungen, ...) aus dem Berichtszeitraum erfasst und ausgewertet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietpreisangaben keinen amtlichen qualifizierten Mietspiegel i. S. d. 558d BGB darstellen oder ersetzen.

**Grundsätzlich ist nach der bisher vorliegenden Rechtsprechung diese Mietübersicht mit einem einfachen Mietspiegel i. S. d. § 558c BGB vergleichbar.**

**Übersicht über Wohnraummieten im Landkreis Schaumburg  
(Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

**Samtgemeinde Rodenberg**

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	40-100	40-100	40-100	40-100
OT Rodenberg der Gemeinde Rodenberg OT Lauenau der Gemeinde Rodenberg	4,70	5,50	6,40	8,50
Ortsteile	4,60	5,00	6,00	*

Die Ortsteile sind: Algesdorf, Hülsede, Meinsen, Schmarrie, Apelern, Groß Hegesdorf, Klein Hegesdorf, Lyhren, Reinsdorf, Soldorf, Feggendorf, Altenhagen II, Messenkamp, Pohle