34. Ausgabe 1980 - 2023

Norderstedter Mietspiegel 2023

NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vierunddreißigsten Mal erscheint der Norderstedter Mietspiegel. Er hat in den mehr als drei zurückliegenden Jahrzehnten mit dazu beigetragen, den Mietfrieden in Norderstedt zu wahren. Der Mietspiegel gibt Mieter*innen und Vermieter*innen, Gerichten und Gutachter*innen eine Orientierungshilfe für die ortsüblich gezahlte Vergleichsmiete. Auch wenn der Norderstedter Mietspiegel nicht die gesetzlichen Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt, so braucht er jedoch als einfacher Mietspiegel aufgrund der berücksichtigten Datenfülle den Vergleich zu diesem nicht zu scheuen.

Der Norderstedter Mietspiegel erscheint alle zwei Jahre. Dadurch macht er das Preisgefüge auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt erheblich transparenter. Die Höhe der Mieten ist nicht amtlich festgesetzt. Sie ergibt sich aus den tatsächlichen Marktverhältnissen in Norderstedt.

Der Mietspiegel 2023 berücksichtigt auch die Änderung des § 558 Abs. 2 BGB. Danach dürfen jetzt nur diejenigen Mieten verwertet werden, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Unser Dank gilt allen, die an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt haben.

Mit freundlichem Grüßen

Elke Christina Roeder
Oberbürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen S. 4

Den Mietspiegel haben gemeinsam erstellt S. 5

Erläuterungen zum Mietspiegel S. 6

1. Zweck des Mietspiegels S. 6
2. Rechtliche Voraussetzungen S. 6
3. Mieterhöhungsverlangen S. 7
4. Ortsübliche Vergleichsmiete S. 7
5. Merkmale der Wohnung S. 8
6. Fortschreibung S. 10

Norderstedter Mietspiegel-Tabelle in EURO S. 11

Anlage 1: Betriebskosten S. 12

Anlage 2: Wohnflächenberechnung S. 16

Vermieterverzeichnis S. 19

Norderstedter Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Norderstedt nach dem Stand vom 1. März 2023.

Der Mietspiegel tritt am 01.12.2023 in Kraft

Vorbemerkungen:

Der Mietspiegel besteht aus der Tabelle und den Erläuterungen. Beide bilden eine Einheit. Die Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen genau beachtet werden.

Es wäre falsch, den Mietspiegel schematisch anzuwenden. Jede Wohnung und jedes Mietverhältnis können ihre Besonderheiten haben. Die Mietparteien sollen sich deshalb im fairen Ausgleich einigen.

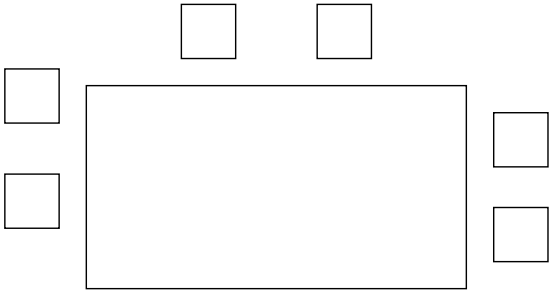
Für den Mietspiegel wurden die am 1. März 2023 gezahlten Mieten von 8.658 Wohnungen in Norderstedt, die bis zum 31.12.2022 bezugsfertig waren, erfasst. Dies ist ein hoher Prozentsatz des für diesen Mietspiegel in Frage kommenden nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestandes. Wohnungen, die vor 1954 bezugsfertig waren, bleiben unberücksichtigt. Es wurden nur diejenigen Mieten (7.530) verwertet, die in den letzten sechs Jahren vor dem 01.03.2023 vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind. Seit dem Mietspiegel 2011 werden auch nicht preisgebundene Genossenschaftswohnungen berücksichtigt.

Die Spannen sind so ermittelt worden, dass zwei Drittel aller je Tabellenfeld erfassten Mieten innerhalb der Spanne liegen. In begründeten Einzelfällen können Mieten auch oberhalb bzw. unterhalb der Spanne ortsüblich sein.

Den Mietspiegel haben gemeinsam erstellt:

Stadt Norderstedt, Sozialamt
Rathausallee 50, 22846 Norderstedt, Telefon 0 40 / 5 35 95 – 806
www.norderstedt.de

Mieterverein Norderstedt e. V.
Ochsenzoller Straße 117
22848 Norderstedt
Telefon 0 40 / 52 88 37 77
www.mieterverein-norderstedt.de



Haus- u. Grund Norderstedt e. V.
Ochsenzoller Str. 114
22848 Norderstedt
Telefon 0 40 / 64 66 81 63
www.haus-und-grund-norderstedt.de

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen E.V.
Landesverband Nord e. V.
Pelzerstraße 5
20095 Hamburg
Telefon 040/340 57 133
www.bfw-nord.de

Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Zweck des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Orientierungshilfen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558, 558 a - e Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Auf seiner Grundlage können die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen eigenverantwortlich die Miethöhe für nicht preisgebundene Wohnungen vereinbaren. **Nicht anwendbar** ist der Mietspiegel für öffentlich geförderte Wohnungen, möblierte Wohnungen, Einfamilienhäuser und ausgesprochene Luxuswohnungen; **nur bedingt** anwendbar für Häuser bis einschließlich 4 Wohneinheiten sowie für Wohnungen, die vor 1954 bezugsfertig waren. Bei Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden.

2. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Kündigung durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist gesetzlich nicht zulässig. Der Vermieter kann aber verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung des Mietpreises bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- die bisherige Miete der Wohnung in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten),
- eine Mieterhöhung nach dem Vertrag oder besonderen Umständen nicht ausgeschlossen ist,
- der verlangte Mietpreis sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten).

Allgemeine Auskünfte zum Mietrecht erhalten Sie bei den auf Seite 6 genannten Organisationen.

Der Norderstedter Mietspiegel ist ein einfacher Mietspiegel im Sinne von § 558 c BGB.

3. Mieterhöhungsverlangen

Falls der Vermieter den Mietpreis bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen will, kann er vom Mieter die Zustimmung hierzu verlangen. Er muss sein Verlangen gegenüber dem Mieter schriftlich geltend machen und begründen. Zur Begründung kann er sich insbesondere auf diesen Mietspiegel beziehen. Er kann sich ferner auf das begründete Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen beziehen oder mindestens drei einzelne vergleichbare Wohnungen benennen

Stützt sich der Vermieter auf den Mietspiegel, muss er in seinem Erhöhungsverlangen mindestens Angaben über das Baualter und die Wohnungsgröße machen. Im Übrigen genügt es für die Zulässigkeit des Verlangens, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietzinsspanne des jeweiligen Tabellenfeldes liegt. Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Monaten zu; sie beginnt mit dem Ablauf des Monats, in dem ihm das Erhöhungsverlangen zugegangen ist.

(Beispiel: Mieter erhält Erhöhungsverlangen am 28.01., dann endet die Frist am 31.03.). Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung zu, hat er die erhöhte Miete vom Beginn des 3. Monats an zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (in unserem Beispiel am 01.04.). Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht innerhalb der zweimonatigen Überlegungsfrist zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen (in unserem Beispiel bis zum 30.06.).

4. Ortsübliche Vergleichsmiete

Ortsüblich ist die Miete, die in Norderstedt für unmöblierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein bezahlt wird. Die in der Tabelle angegebenen Mietpreise stellen die Grundmiete (Netto-Kaltmiete) dar, d. h. die Miete ohne Heizungskosten und ohne die übrigen Betriebskosten (zu den Betriebskosten vgl. Anlage 1).

Das Mieterhöhungsverlangen soll von der Netto-Kaltmiete ausgehen und die Betriebskosten gesondert ausweisen. Soweit noch die Brutto-Kaltmiete (d. h. einschließlich Betriebskosten ohne Heizung) vereinbart ist, wird der Vermieter dem Mieter die Grundmiete zu nennen haben, indem er die in der Miete enthaltenen Betriebskosten herausrechnet und sie der neu gebildeten Miete wieder zuschlägt. Die Umlagefähigkeit der Betriebskosten richtet sich auch nach dem Mietvertrag. In der Tabelle sind die Mietpreise pro m^2 Wohnfläche/Monat in Spannen angegeben, so dass den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung getragen werden kann. Als weitere Information ist in Klammern für jedes Tabellenfeld der **arithmetische Mittelwert** angegeben.

Die in der Tabelle enthaltenen Mietwerte geben auf der Grundlage des verwendeten Datenmaterials die in Norderstedt tatsächlich gezahlten Mieten wieder. Die dabei auftretenden Mietpreisunterschiede beruhen

- auf Wohnwertunterschieden, die durch die Gliederung in der Tabelle nicht erfasst sind. Die Unterschiede können sich z. B. aus der Ausstattung, der Wohnlage, der Beschaffenheit und der Lage der Wohnung im Gebäude ergeben,

– auf der Einbeziehung von Mieten aus neueren Mietabschlüssen und gleichzeitig aus langfristigen Mietverhältnissen, ohne dass deren zahlenmäßiges Verhältnis im Einzelnen festgestellt worden ist.

Die Spannen sind so ermittelt worden, dass zwei Drittel aller je Tabellenfeld erfassten Mieten innerhalb der Spanne liegen. In begründeten Einzelfällen können Mieten auch oberhalb bzw. unterhalb der Spanne ortsüblich sein.

5. Merkmale der Wohnung

Die Höhe der Miete hängt im Allgemeinen von nachstehenden Merkmalen (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) ab.

a) Art:

Dieses Merkmal wird vor allem durch die Gebäudeart und die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes bestimmt. Bis zu 2-geschossige Wohnhäuser können höhere Mietpreise haben, ebenso Wohnungen in oberen Geschossen von Hochhäusern mit besonderem Ausblick. Niedrigere Mieten können sich z. B. bei Wohnungen im Dachgeschoss oder im Souterrain ergeben.

b) Größe:

Der Mietpreis ist von der Größe der Wohnfläche, daneben aber auch von der Zahl der Zimmer abhängig. Bei gleich großen Wohnungen wird in der Regel die Wohnung mit größerer Zimmerzahl wertvoller und damit in der Miete höher sein. Die in der Tabelle genannte Anzahl der Zimmer entspricht jeweils der üblichen Aufteilung der Wohnfläche; Abweichungen sind möglich.

Räume unter 10 m^2 sind halbe Zimmer. Küche, Bad, WC und Flur sind keine Zimmer im Sinne der Tabelle.

Die Wohnungsgröße ist nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln (gegenwärtig gilt Anlage 2).

c) Ausstattung:

Der Mietpreis einer Wohnung mit Normalausstattung wird häufig im mittleren Bereich der Spanne liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Wesentliche Merkmale einer normal ausgestatteten Wohnung sind zum Beispiel:

1. Zentralheizung oder Nachtspeicherheizung.
2. Funktionsfähige Küche
   Mindestausstattung: Spüle, Herd, 1 Schrank,
   Teilkachelung, Arbeitsplatte.
   Bei 1-Zimmer-Wohnungen sind entsprechend aus-gestattete Kochnischen ausreichend.
3. Warmwasserversorgung in Bad und Küche
   a) bis Baujahr 1965 durch Einzelgeräte,
   b) ab Baujahr 1966 zentrale Warmwasserversorgung oder Elektrodurchlauferhitzer.
4. Bad / WC
   Mindestausstattung: Einbauwanne, Waschbecken, WC-Becken,
   Wände rundum gefliest.
   Bis 1 1/2-Zimmer-Wohnungen ist auch Duschbad ausreichend.
5. Fußböden: Dielen, PVC-Boden oder gleichwertiger Belag; in Küche, Bad und WC auch Fliesen.

6. Abstellflächen in und/oder außerhalb der Wohnung.
7. Balkon, Terrasse oder Loggia.
8. Fahrstuhl in Gebäuden mit mindestens 6 Vollgeschossen.
9. Gemeinschaftswaschmaschine, sofern von Mietern genutzt, und Trockenraum.

Fehlende Merkmale der Normalausstattung können durch Merkmale einer besseren Ausstattung ausgeglichen werden.

Merkmale einer besseren Ausstattung sind zum Beispiel:

1. Trennung von Bad und WC.
2. Großzügige Badausstattung, z. B. zusätzliches Duschbad, zweiter Waschplatz, Bidet, aufwendige Fliesen, zweites WC.
3. Einbauküchen mit zusätzlicher Ausstattung, z. B. Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank.
4. Hochwertige Fußböden oder Bodenbeläge.
5. Einbauschränke, sofern sie nicht Abstellräume ersetzen.
6. Fahrstuhl bei Wohnungen bis zu 5-geschossigen Häusern.
7. Balkon, Terrasse, Loggia ab 5 m^2.
8. Gemeinschaftseinrichtungen wie z. B. Sauna, Hobbyraum, Schwimmbad.
9. eine energetische Modernisierung

Ausgangspunkt ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie von dem Vermieter gestellt wird. Vom Mieter geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

d) Beschaffenheit:

Dieses Merkmal bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand (Instandhaltungsgrad des Gebäudes bzw. der Wohnung) sowie auf das Baualter (Jahr der Bezugsfertigkeit).
Das Baualter einer Wohnung soll nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Einzelfall kann es gerechtfertigt sein, die Wohnung einer jüngeren Baualtersgruppe zuzuordnen, wenn sie den typischen Ausstattungsstandard dieser jüngeren Altersgruppe von Anfang an aufwies.
Sofern Modernisierungen an Häusern in einem solchen Umfang durchgeführt wurden, dass der Ausstattungsstandard einer jüngeren Baualtersklasse erreicht wird, sind die Wohnungen dieser Baualtersklasse zuzuordnen.

Die Normalwohnung setzt ein angemessenes Verhältnis von Wohnräumen und Nebenräumen und eine zweckmäßige Raumaufteilung voraus. Die Wohnung sowie die technischen Einrichtungen müssen funktionsfähig sein. Ihre Qualität ist zu berücksichtigen.
Merkmale einer schlechten Beschaffenheit sind z. B. Küchen ohne Fenster, gefangene Zimmer, kaum Stellwände und Zimmer nur mit Oberlicht.

Merkmale einer besseren Beschaffenheit sind z. B. Wohnzimmer größer als 22 m² und separater Essplatz in der Wohnung. Einer schlechteren bzw. besseren Beschaffenheit ist innerhalb der Spanne entsprechend Rechnung zu tragen.

e) Wohnlage:

Für die Wohnlage sind die Gegebenheiten des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung, und zwar zum Beispiel

Entfernung zu Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel, insbesondere zur U-Bahn,

Art und Entfernung der Einkaufsmöglichkeiten,

Art und Ausmaß von Lärm und andere Immissionen,

Entfernung von Schulen,

Vorhandensein oder Fehlen von Frei-, Grün- und Spielflächen.

Es wurde darauf verzichtet, das Merkmal „Wohnlage“ in der Tabelle zu berücksichtigen. Den positiven bzw. negativen Gegebenheiten der Wohnanlage ist bei der Ermittlung des Mietpreises innerhalb der Spanne Rechnung zu tragen. Überwiegen positive Merkmale, ist die Miete im oberen Bereich der Spanne einzusetzen, überwiegen negative, ist sie im unteren Bereich einzuordnen.

6. Fortschreibung

Der Mietspiegel gibt die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen in Norderstedt mit dem Stand vom 01. März 2023 wieder.

Die Ersteller sind übereingekommen, den Mietspiegel mindestens alle 2 Jahre mit Erhebungsstichtag 1. März fortzuschreiben.

Mit fortschreitender Zeit wird zu berücksichtigen sein, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete durch die Marktmiete ändern kann.

Norderstedter Mietspiegel

Stand 1. März 2023

(Netto-Kaltmiete = Miete ohne Heizungs- und Betriebskosten **in EURO**)

Diese Tabelle tritt am 01.12.2023 in Kraft

Wohnungsgröße	**Baualter**				
	1954 – 1965	**1966 – 1970**	**1971 – 1989**	**1990 - 2003**	**2004 - 2022**
bis 40 m² (1 Zimmer)	10,33 - 12,26 (11,12)	9,96 - 11,08 (10,34)	9,00 - 12,37 (10,67)	10,00 - 15,86 (12,92)	13,78 - 15,93 (15,05)
über 40 m² bis 50 m² (1 ½ Zimmer)	8,52 - 10,55 (9,50)	8,70 - 10,00 (9,11)	8,39 - 11,47 (9,87)	9,87 - 13,18 (11,32)	12,26 - 14,81 (13,51)
über 50 m² bis 62 m² (2 Zimmer)	8,25 - 9,70 (8,96)	8,20 - 9,72 (8,95)	6,57 - 10,68 (8,77)	8,65 - 12,60 (10,30)	10,53 - 14,06 (12,79)
über 62 m² bis 71 m² (2 ½ Zimmer)	7,73 - 9,42 (8,48)	5,88 - 9,09 (7,80)	7,27 - 9,57 (8,25)	8,54 - 10,47 (9,22)	11,67 - 14,61 (12,90)
über 71 m² bis 80 m² (3 Zimmer)	6,92 - 8,79 (7,63)	7,24 - 9,44 (8,29)	6,60 - 9,44 (7,99)	8,67 - 10,94 (9,34)	9,05 - 12,90 (11,61)
über 80 m² bis 92 m² (2 2/2, 3 ½ und 4 Zimmer)	7,27 - 9,54 (8,40)	5,54 - 9,06 (7,02)	7,44 - 9,45 (8,15)	8,67 - 10,46 (9,10)	9,91 - 13,80 (12,10)
über 92 m² (4 und mehr Zimmer)	6,64 - 9,68 (8,04)	6,56 - 8,10 (7,20) *	6,62 - 8,83 (7,15)	8,33 - 11,22 (8,67)	9,93 - 13,25 (11,63)

Hinweis: **1.** Der in Klammern angegebene Wert ist der arithmetische Mittelwert aller Wohnungen des jeweiligen Tabellenfeldes.

2. Die mit einem * gekennzeichneten Tabellenfelder beruhen auf Mietdaten von weniger als 10 erfassten Wohnungen.

Anlage 1: Betriebskosten

Betriebskosten sind alle Kosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung.

Gegenwärtig gilt danach Folgendes:

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes;
oder

c) der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme, auch als Anlagen im Sinne des Buchstabens a);
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a);
oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasser-ablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellungen durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;
oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch als Anlagen im Sinne des Buchstaben a);
hierzu gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasser-ablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflegegärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nr. 4, Buchstabe a), berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütungen, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.

Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage;
oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Anlage 2:

Wohnflächenberechnung

nach der Zweiten Berechnungsverordnung bis 31.12.2003

§ 42

Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht:
   Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;

2. Wirtschaftsräume; als solche kommen in Betracht:
   Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;

3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;

4. Geschäftsräumen.

§ 43

Berechnung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.

(3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundfläche von

1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,
2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmetern haben,
3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(6) Wird die Grundflächen auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

§ 44

Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

1. voll
   die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
2. zur Hälfte
   die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;
3. nicht
   die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

(2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

(3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,
2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen,

3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

(4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

§ 5

Überleitungsvorschrift

nach der Wohnflächenverordnung – WoFlV-

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Neben weiteren Vermietern haben nachstehende Vermieter bzw. Verwaltungen durch die Bereitstellung von Daten an der Erstellung des Norderstedter Mietspiegels mitgewirkt:

ADLERSHORST Baugenossenschaft e. V.	Ochsenzoller Straße 144	22848 Norderstedt	040 / 528 03 - 0
ADLERSHORST Immobilien GmbH	Ochsenzoller Straße 144	22848 Norderstedt	040/ 943677-0
Bauverein der Elbgemeinden	Heidrehmen 1	22589 Hamburg	040 / 24422-0
Bruhn Immobilien Management GmbH	Oderfelder Straße 23	20149 Hamburg	040 / 480 58-0
Eggers Immobilien	Ulzburger Str. 561	22 844 Norderstedt	040 / 35 77 199 00
Elisabeth Eisele	Schwarzer Weg 75	22848 Norderstedt	040 / 5 23 63 63
Erich Thor Wohnungsunternehmen GmbH	Amalie-Dietrich-Stieg 13	22305 Hamburg	040 / 69 70 69-7
FRANK Immobilien-Management GmbH	Fuhlsbüttler Straße 216	22307 Hamburg	040 / 6 97 11-0
Gerstel KG	Sportallee 47	22335 Hamburg	040 / 51 48 42-0
Grundstücksverwaltung Boll	Glashütter Damm 50	22850 Norderstedt	040 / 52 98 76-0
Hermann van Houtem Grundstück- und Wohnungsg.m.b.H.	Schützenstraße 107	22761 Hamburg	040 / 8 53 10 50
Hüttmann Immobilien	Münsterstraße 9	22529 Hamburg	040 / 5531111
Immobilien Service Norderstedt GmbH	Rathausallee 33	22846 Norderstedt	040 / 5 35 35 50
Kersig & CO KG	Annenstraße 7	24105 Kiel	0431/ 57931-0
KG Inter-Bau	Uhlandstraße 65	22087 Hamburg	040 / 25 411-0
meravis Immobiliengruppe	Katharinenstraße 13	20457 Hamburg	040 / 35915 - 0
NWG ApS Hausverwaltung	Mittelstraße 80	22851 Norderstedt	040 / 51 31 97 00
Potenberg Dienstleistungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH	Neumühlen 11	22763 Hamburg	040 / 43 17 05
Reumann & Meiser GBR	Ulzburger Straße 505 a	22844 Norderstedt	040 / 5 22 72 38

SAUERLAND Wohnungsunternehmen GmbH & Co. KG	Oberstraße 14 B	20144 Hamburg	040 / 529589 0
Schaffarzyk KG, Stefan und Axel	Harksheider Weg 121	25451 Quickborn	04106/6360-0
Struck Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Hauptstraße 70	25548 Kellinghusen	0 48 22 / 37 75 - 18
Verwaltung Am Ossenmoorgraben	Segeberger Chaussee 51	22850 Norderstedt	040 / 3259 444-0
Wentzel Dr. Immobilienmanagement GmbH	Stresemannallee 102-104	22529 Hamburg	040 / 56191 0
Wohnungsunternehmen Plambeck	Ochsenzoller Straße 147	22848 Norderstedt	040 / 523 02 - 0

Herausgeber: Stadt Norderstedt, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt
Verantwortlich: Sozialamt Telefon 0 40 / 5 35 95 – 806 E-Mail: sozialamt@norderstedt.de

NOTIZEN

DATUM _____

☐ M ☐ D ☐ M ☐ D ☐ F ☐ S ☐ S

NOTIZEN

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
M D M D F S S

DATUM _____