



Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer –Verein
im Landkreis Cuxhaven e.V.



Deutscher Mieterbund
Cuxhaven, Stadt
und Landkreis e.V.

Mietspiegel für den Landkreis Cuxhaven

Stand Januar 2022

Die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter haben den Mietspiegel auf der Grundlage jahrzehntelanger eigener Erhebungen über den Wohnungsmarkt und Auswertung allgemeiner statistischer Informationen unter Beachtung der in § 558 c BGB festgelegten Grundsätzen erstellt. Die Laufzeit beträgt 4 Jahre; nach 2 Jahren wird der Mietspiegel der Marktentwicklung angepasst.

Wie bisher soll auch der neue Mietspiegel den Mietvertragsparteien als Orientierungsmöglichkeit dienen, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Größe, Ausstattung, Lage und Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu errechnen und zu vereinbaren.

Die Zu- und Abschläge dieses Mietspiegels können nur ausschließlich oder gar nicht angewandt werden. Zwischenwerte sind bei Zu- und Abschlägen nicht zulässig.

Berechnung der Nettomiete für Wohnraum

A. Basismiete Wohnraum bezugsfertig

Zeitraum	bis 1950	1951 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	2016 - 2021
€/m ²	3,50	4,25	5,50	6,50	6,75	7,25	8,00	9,00

B. Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

bis Baujahr	1990	0,30 €	je Maßnahme (1a, 1b, 2, 3)	unbegrenzt
Baujahr	1991-2000	0,30 €	je Maßnahme (1a, 1b, 2, 3)	begrenzt auf 1,00 €

Ausnahme: Der Punkt 1 b) Wärmedämmung könnte max. 0,40 € erreichen.

ab Baujahr	2000-2012	0,30 €	je Maßnahme (1a, 1b, 2, 3)	begrenzt auf 0,50 €
ab Baujahr 2013 sind keine Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen zu bekommen.				

1. Energetische Maßnahmen fachgerecht ausgeführt	Zuschlag €/m ²
a) Erneuerung der Heiztechnik (Regelung u. Pumpen u. Kessel) ab 2005	0,30 €
b) Wärmedämmung nach EnEVO:	
aa) Außenwände	0,10 €
bb) Dach	0,10 €
cc) oberste Geschossdecke	0,05 €
dd) Kellerdecke	0,05 €
ee) Fenster mit Wärmedämmwert $U_g = \text{mind. } 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$	0,10 €
2. Erneuerung der Elektroinstallation nach VDE	0,30 €
3. umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Bereich des Wohnumfeldes, z.B. im Treppenhaus, in den Böden und Kellerräumen, im Eingangsbereich.	0,30 €

C. Zu- und Abschläge je m² Wohnfläche

Zuschläge / Abschläge	Zuschlag €/m ²	Abschlag €/m ²
1. a) Wohnungen mit einer Größe bis 40 m ²	0,80	
b) Wohnungen mit einer Größe bis 60 m ²	0,40	
2. a) Zentralheizung	0,55	
b) Zentrale Warmwasserversorgung	0,15	
3. Etagenheizung mit zentraler Brennstoffversorgung	0,30	
4. Fenster der Wohnräume, Küche u. Bad ohne Kastendoppelfenster, Verbund- oder Isolierglas		je 0,50
5. a) Rollläden mechanisch (in allen Wohnräumen)	0,05	
b) Rollläden elektrisch (in allen Wohnräumen)	0,10	
6. Fehlende Verfliesung:		
a) der Küche (Fliesenspiegel reicht aus) nicht bei Einbauküche		0,05
b) des Bades (mind. 1,50 umlaufend im Bereich der durch Wasser belasteten Flächen)		0,05
7. Bad mit besonderer Ausstattung, mind. 3 Kriterien: Dusche, Badewanne, 2. Waschbecken, Handtuchheizkörper oder Badmöbel o.ä.)	0,15	
8. Wohnungen ohne Bad oder Dusche		1,50
9. Zusätzliche separate Toilette in der Wohnung	0,10	
10. Zuschlag für Penthouse	1,00	
11. besonders hohe Räume (über 3,00 m), außer renovierter Altbau mit Stuck an der Decke		0,20

Zuschläge / Abschläge	Zuschlag €/m ²	Abschlag €/m ²
12. a) Balkon, Loggia oder Terrasse, sofern Grundfläche über 4 m ² oder	0,10	
b) Balkon mit vollständiger Verglasung oder	0,15	
c) Wintergarten ab 8 m ²	0,30	
13. a) Gegensprechanlage oder	0,05	
b) Gegensprechanlage mit Bild	0,10	
14. a) TV-Kabelanschluss	0,05	
b) zentraler Sat-Anschluss	0,05	
c) rückkanalfähige TV-Anlage	0,10	
15. Kalt- oder Warmwasserverbrauch, soweit darüber abgerechnet wird	je 0,10	
16. Solarunterstützung:		
a) zur Brauchwassererwärmung	0,30	
b) zur Heizungsunterstützung	0,30	
17. Keine Trockenmöglichkeit für Wäsche im Haus		0,10
18. Zusätzlich zur Heizungsanlage: Kamin/Kachelöfen/Kaminöfen	0,35	
19. Vollständig barrierefreies Wohnen	0,30	
20. Eine weit über den Durchschnitt liegende Wohnqualität - bis zu (soweit nicht bereits von anderen Punkten erfasst)	2,00	
21. Belastete Wohnlage z.B. Industrie- und Gewerbegebiet, Hafengewerbe mit Geräusch- und Geruchsbelästigung		0,60
22. Wohnungen direkt an einer Hauptstraße mit starkem Verkehrsaufkommen z. B. Altenwalder Chaussee, Bäderring, Papenstraße B 71, B 73, B 495, L 111, L 119, L 120		0,30
23. Kleinreparaturen durch Mieter (gemäß BGH-Rechtsprechung)		0,10

Ermittlung des Zuschlags / Abschlag

A. Basismiete € B. Zuschläge Modernisierung €
C. Zuschläge € C. Abschläge € **Gesamtsumme** €

D. Weitere Zuschläge nach Einzelkriterien

	Zuschlag €/Monat
1. a) Küche mit E- oder Gasherd	pauschal 3,50
b) Küchenzeile (Kühlschrank, Herd, Spüle, Schränke)	pauschal 17,50
c) Einbauküche (EBK) mit gehobener Ausstattung zusätzlich z.B. Dunstabzugshaube - Abluft, Geschirrspüler, Mikrowelle, Gefrierkühlschrankskombination (mindestens 3 Merkmale müssen erfüllt sein)	pauschal 40,00
2. Fußböden je m ² des jeweiligen Raumes, jedoch nicht Keller u. Boden	
a) Teppichböden, Laminat, Kunststoffbelag, Vinylboden oder ein anderer einfacher Bodenbelag	0,15
b) Parkett- oder Vinylboden, Fliesen, abgeschliffener Holzfußboden mit Versiegelung, in hochwertiger Ausführung	0,35
3. Aufzug, (je Stockwerk)	0,05 bis zu 0,50
4. Eigener Kellerraum oder Abstellraum, kein Spitzboden (mindestens 5 m ² groß)	je 1,00 pro m ² max. 30,00
5. Gemeinschaftlicher abschließbarer Fahrrad / Kinderwagenabstellraum	pro Wohnung 2,50

In besonderen Ausnahmefällen können wertbildende Faktoren, die in diesem Mietspiegel nicht aufgeführt sind, die Mietpreisbildung beeinflussen. Es sind dann angemessene Zuschläge/Abschläge, von dem im Übrigen nach diesem Mietspiegel zu errechnenden Mietzins, vorzunehmen.

Zuschläge

Zuschlag €/Monat

6. Zur Wohnung gehörende Garage	je Garage	bis zu	60,00
Tiefgaragenstellplatz	je Tiefgaragenstellplatz	bis zu	50,00
Stellplatz	je Stellplatz	bis zu	30,00
Carport	je Carport	bis zu	40,00
Carport mit angebautem Gerätehaus (soweit kein gesondertes Entgelt hierfür im Wohnungsmietvertrag vereinbart wurde.)	je Carport	bis zu	50,00
7. Für freistehende Einfamilienhäuser gelten die obigen Positionen – hinzu kommt ein pauschaler Zuschlag von			80,00
8. Für Reihenhäuser und Doppelhäuser gelten die obigen Positionen - hinzu kommt ein pauschaler Zuschlag von			50,00

Ermittlung der Gesamt-Nettomiete

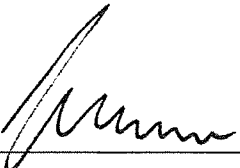
Wohnfläche	Gesamtsumme Zuschläge/Abschläge	Zwischensumme
[] m ²	x [] €	= [] €
Zwischensumme	D. Zuschläge	Gesamt-Nettomiete
[] €	+ [] €	= [] €
Gesamt-Nettomiete		Wohnfläche in m ²
[] €		: [] = [] €


Für die Städte und Gemeinden im Landkreis Cuxhaven gilt Folgendes:

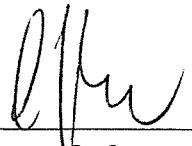
- Die Basismiete findet uneingeschränkte Anwendung auf die Städte Cuxhaven, Otterndorf, den Ortsteil Bad Bederkesa (der Gemeinde Geestland) sowie das nähere Umfeld von Bremerhaven, z.B. Langen – Debstedt – Spaden – Schiffdorf - Loxstedt.
- Die Basismiete ist jedoch für die Ortsteile der Stadt Cuxhaven: Altenbruch - Lüdingworth - Oxstedt – Berensch – Arensch mit einem Abschlag von 10 % anzuwenden. **Ausnahme:** Neubaugebiete, die seit dem Jahr 2000 entstanden sind.
- Ein 10% Abschlag erfolgt ebenfalls für:
Samtgemeinde Land Hadeln z.B.: Cadenberge, Ihlienworth und Wingst
Wurster Nordseeküste z.B.: Dorum, Nordholz, Midlum
Samtgemeinden des Landkreises Cuxhaven z.B.: Hagen, Beverstedt, Börde Lamstedt, Hemmoor.
- Die Basismiete ist auf die übrigen Gemeinden im Landkreis mit einem Abschlag von 15 % anzuwenden.

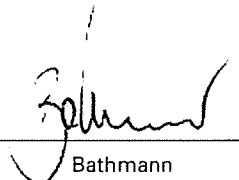
Deutscher Mieterbund Cuxhaven,
Stadt und Landkreis e.V.

HAUS-, WOHNUNGS- UND
GRUNDEIGENTÜMER- VEREIN
IM LANDKREIS CUXHAVEN e.V.


Grabow
1. Vorsitzender

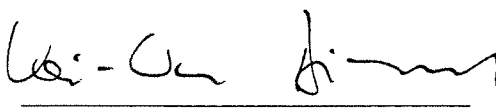

Hintelmann
2. Vorsitzende


Großmann
1. Vorsitzender


Bathmann
2. Vorsitzender

Landkreis Cuxhaven

Es wird bestätigt, dass der vorstehende Mietspiegel einvernehmlich zwischen dem Deutschen Mieterbund Cuxhaven, Stadt und Landkreis e.V. und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein im Landkreis Cuxhaven e.V. aufgestellt worden ist.


Kai-Uwe Bielefeld
Landrat