



€/m<sup>2</sup>

# FLENSBURGER MIETSPIEGEL

---

2024

FLENSBURG   
Zwischen Himmel und Förde  
Mellem himmel og fjord



# Stadt Flensburg

## Qualifizierter Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundenen Wohnraum

Stand 14.12.2023

### Impressum

**Herausgeber:**

Stadt Flensburg  
Rathausplatz 1  
24937 Flensburg

**Auswertung:**

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

**Copyright beim Herausgeber:**

© 2024 Stadt Flensburg

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Flensburg und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

## Der Arbeitskreis Mietspiegel

An der Erstellung des ersten Flensburger Mietspiegels haben neben dem beauftragten Institut im Arbeitskreis Mietspiegel der kommunalen Statistikstelle mitgewirkt:

- Mieterverein Flensburg e.V.  
Florian Matz, Vorsitzender
- Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e.V.  
Jochen Kiersch, 1. Vorsitzender
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Flensburg e.V.  
Jens Hergenröder, Geschäftsführer
- Vertreter der örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften  
Stephan Lache, SBV
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg  
Dipl. Ing. Lutz Rimkus, Rimkus Sachverständigenbüro
- Stadt Flensburg  
Dipl. Volkswirt Mark Stuwe, Kommunale Statistikstelle  
Dipl.-Wi.-Ing. Malte Gräve, Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz

## Vorwort des Oberbürgermeisters

Liebe Flensburgerinnen und Flensburger,

der Mietspiegel einer Kommune soll eine verlässliche Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete ermöglichen und allen Marktteilnehmern eine qualifizierte und transparente Grundlage für den Mietwohnungsmarkt bieten. Alle Städte mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sind zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet. Zum 1. Januar 2024 legen wir jetzt diesen Mietspiegel vor.

Das Institut Analyse & Konzepte immo.consult aus Hamburg wurde mit der Erarbeitung beauftragt und führte die Erstellung nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen aus. Die Ergebnisse der Befragung wurden gemeinsam mit dem eigens eingerichteten Arbeitskreis Mietspiegel ausgewertet und dokumentiert und letztlich von der Politik beschlossen.

Bedanken darf ich mich zunächst bei den Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel, die sich mit ihren unterschiedlichen Sichtweisen konstruktiv eingebracht und dazu beigetragen haben, dass der Mietspiegel im Ergebnis sowohl von den Vertretungen der Mietenden als auch der Vermietenden anerkannt wurde.

Mein ganz besonderer Dank gilt allen 5.300 zufällig ausgewählten Einwohnerinnen und Einwohnern, die durch die Beantwortung eines zugesandten Fragebogens die Erstellung des Mietspiegels überhaupt erst möglich gemacht haben. Das hohe und gute Antwortverhalten lieferte eine überragende Datengrundlage.

Weitere Informationen haben wir für Sie auf unserer Internetpräsenz [www.flensburg.de/mietspiegel](http://www.flensburg.de/mietspiegel) zusammengestellt.

Ich freue mich, wenn der Mietspiegel allen Wohnungsmarktakteuren als wertvoller Leitfaden und Handlungshilfe dienen kann.

Ihr



Dr. Fabian Geyer

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT .....</b>	<b>2</b>
<i>MIETSPIEGELERSTELLUNG .....</i>	2
<i>RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS .....</i>	3
<i>ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS.....</i>	3
<i>MIETBEGRIFF .....</i>	3
<i>FUNKTION DES MIETSPIEGELS .....</i>	4
<b>2. BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE .....</b>	<b>5</b>
<i>SCHRITT 1: ERMITTLUNG DER BASISMIETE .....</i>	5
<i>SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN .....</i>	6
<i>SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE.....</i>	8
<i>SPANNBREITE .....</i>	9
<b>3. ANWENDUNGSBEISPIEL .....</b>	<b>10</b>
<b>4. WEITERE INFORMATIONEN .....</b>	<b>11</b>
<i>AUSKUNFT ZUM ÖRTLICHEN MIETSPIEGEL .....</i>	11
<i>DOWNLOAD UND ONLINE-MIETSPIEGEL.....</i>	11
<b>5. WOHNLAGENKARTE .....</b>	<b>12</b>

---

## **1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT**

---

### *Mietspiegelerstellung*

Der Mietspiegel Flensburg 2024 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Flensburg erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Juli 2023 bis Oktober 2023 bei Mietenden und Vermietenden eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Grundlage war eine Stichprobe aus 5.300 Haushalten. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Für die Analyse wurde das etablierte "Regensburger Modell" angewendet. Bei diesem wird die Netto-Kaltmiete eines Mietobjektes über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale berechnet werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag bei der Statistikstelle der Stadt Flensburg. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

- Stadt Flensburg, Statistikstelle und der Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz
- Mieterverein Flensburg e.V.
- Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergegen Flensburg e.V.
- Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg

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

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern am 24.11.2023 und von der Ratsversammlung am 14.12.2023 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01. 01 2024 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft. Dann werden die Ergebnisse an die Marktentwicklung angepasst, bevor der Mietspiegel nach insgesamt vier Jahren erneut erstellt wird.

## Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

## Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 20 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> in bestimmten vermieteten Objekten. Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind.

## Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind somit: Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und

Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

### *Funktion des Mietspiegels*

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen. Nähere Voraussetzungen hierfür sind jeweils im Einzelfall zu klären.

Insbesondere muss der Vermieter das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegeln.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, ein anderes gem. BGB zulässiges Begründungsmittel wählen, jedoch muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat für die Prüfung zur Zustimmung der verlangten Mieterhöhung eine begrenzte Überlegungszeit. Der Mietspiegel kann zur Einschätzung und Bewertung der verlangten Mieterhöhung herangezogen werden.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe dienen.

## 2. BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im Schritt 1 wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im Schritt 2 werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im Schritt 3 werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

### Schritt 1: Ermittlung der Basismiete

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: 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 § 2 Abs. 2 Ziff. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

**Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche<sup>1</sup>**

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>						
20 - 21	12,11	50 - 51	6,24	80 - 81	6,53	110 - 111	6,95
22 - 23	10,93	52 - 53	6,21	82 - 83	6,58	112 - 113	6,96
24 - 25	9,99	54 - 55	6,19	84 - 85	6,62	114 - 115	6,96
26 - 27	9,23	56 - 57	6,18	86 - 87	6,65	116 - 117	6,96
28 - 29	8,62	58 - 59	6,19	88 - 89	6,69	118 - 119	6,95
30 - 31	8,11	60 - 61	6,20	90 - 91	6,73	120 - 121	6,94
32 - 33	7,70	62 - 63	6,22	92 - 93	6,76	122 - 123	6,93
34 - 35	7,37	64 - 65	6,24	94 - 95	6,79	124 - 125	6,91
36 - 37	7,10	66 - 67	6,27	96 - 97	6,82	126 - 127	6,89
38 - 39	6,87	68 - 69	6,30	98 - 99	6,85	128 - 129	6,86
40 - 41	6,69	70 - 71	6,34	100 - 101	6,88	130 - 131	6,83
42 - 43	6,55	72 - 73	6,37	102 - 103	6,90	132 - 133	6,80
44 - 45	6,44	74 - 75	6,41	104 - 105	6,92	134 - 135	6,76
46 - 47	6,35	76 - 77	6,45	106 - 107	6,93	136 - 137	6,71
48 - 49	6,28	78 - 79	6,49	108 - 109	6,94	138 - 140	6,65

<sup>1</sup> Wohnungen von 20,00 m<sup>2</sup> bis 21,99 m<sup>2</sup> sind in das Feld 20-21 m<sup>2</sup> einzuordnen.

## **Anwendungsanleitung für Tabelle 1**

- 1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein**
- 2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in das **Feld A** der Tabelle 3**

### *Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen*

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant miethpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden – so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baujahresklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

## **Anwendungsanleitung für Tabelle 2**

- 1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen**
- 2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein**
- 3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge**
- 4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in das **Feld B** der Tabelle 3**

**Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für Wohnwertmerkmale**

<b>Wohnwertmerkmale</b>	<b>Zu- /Abschlag</b>	<b>Übertrag</b>
<b>Kategorie 1: Baujahresklasse</b>		
Baujahre bis 1918	+ 5 %	
Baujahre 1919 – 1969	± 0 %	
Baujahre 1970 – 1993	+ 4 %	
Baujahre 1994 – 2001	+ 9 %	
Baujahre 2002 – 2015	+ 14 %	
Baujahre 2016 und später	+ 27 %	
<b>Kategorie 2: Gebäudetyp</b>		
Freistehendes Einfamilienhaus	+ 8 %	
Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus oder Zweifamilienhaus	± 0 %	
<b>Kategorie 3: Wohnungsausstattung</b>		
Badezimmer: Minus- und Pluspunkte für Ausstattung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich (-1)</li> <li>• Kein Fenster im Bad (-1)</li> <li>• Handtuchrockner-Heizkörper (+1)</li> <li>• Fußbodenheizung im Bad (+1)</li> <li>• Badewanne und separate Einzeldusche (+1)</li> <li>• Bodengleiche Dusche (+1)</li> </ul>		
Einfache Ausstattung (Gesamtpunktzahl -1 Punkt oder weniger)	- 2 %	
Mittlere Ausstattung (Gesamtpunktzahl 0 bis +1 Punkt)	± 0 %	
Gute Ausstattung (Gesamtpunktzahl +2 Punkte oder mehr)	+ 5 %	
Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus und verfügt über einen eigenen Garten.	+ 8 %	
Die Wohneinheit verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 10 %	
Die Wohneinheit verfügt über hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglasung).	+ 5 %	
Die Wohneinheit verfügt über einen Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht.	+ 4 %	
<b>Kategorie 4: Modernisierung</b> (für durchgeführte Modernisierungen ab 2007 für Baujahre bis 2006)		
Außenwanddämmung (mind. 50 %)	+ 2 %	
Fenster austausch (mind. 50 %)	+ 2 %	
Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	+ 2 %	
Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)	+ 2 %	
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	+ 2 %	
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	+ 2 %	
<b>Kategorie 5: Wohnlage</b> (siehe Anlage Wohnlagenkarte)		
Lage A	+ 5 %	
Lage B	± 0 %	
<b>Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:</b>		

### Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 5 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup> um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

**Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M <sup>2</sup>
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche		<b>A</b>
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kategorie 1: Baujahresklasse		
	Kategorie 2: Gebäudetyp		
	Kategorie 3: Wohnungsausstattung		
	Kategorie 4: Modernisierung		
	Kategorie 5: Wohnlage		
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>	<b>B</b>	
<b>Schritt 3 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete</b>			
<b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b>	<i>Feld B</i>	<i>: 100</i>	<i>* Feld A</i> =
			<b>C</b>
<b>mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b> (Euro/m <sup>2</sup> )	<i>Feld A</i>	<i>+ Feld C</i>	=
			<b>D</b>
<b>mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b> (Euro)	<i>Feld D</i>	<i>* Wohnfläche</i>	=
			<b>E</b>

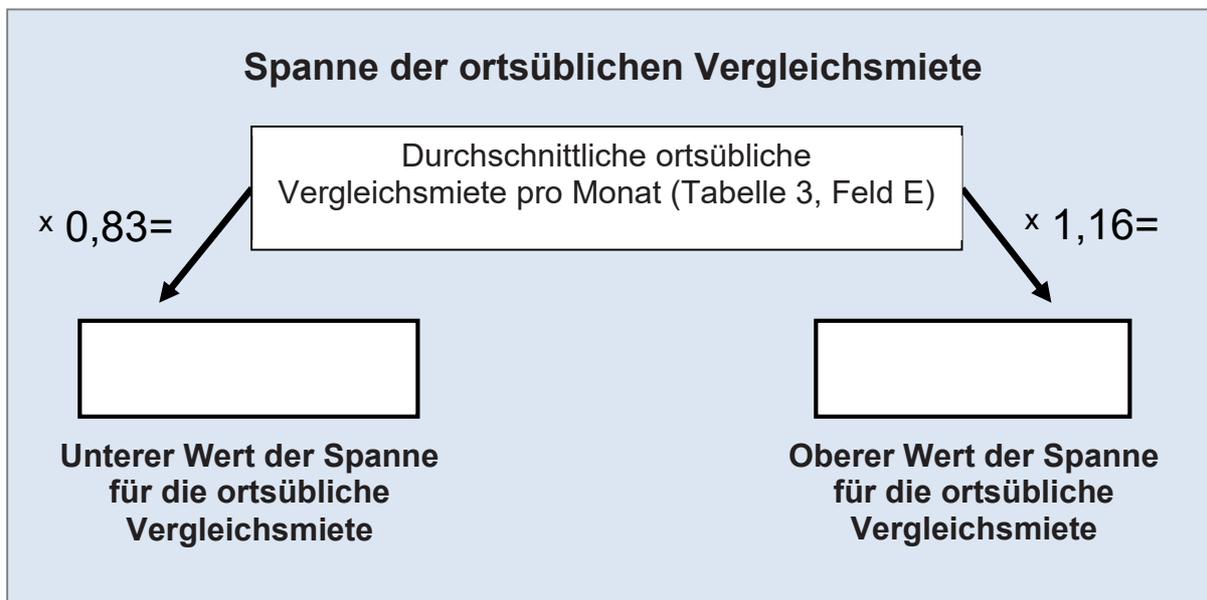
## Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in Flensburg von -17% bis +16% bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E). Die Berechnung erfolgt wie in Abbildung 1 dargestellt.

**Abbildung 1: Berechnung der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete**



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

### 3. ANWENDUNGSBEISPIEL

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	6,53 Euro/m <sup>2</sup>	
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kat. 1: Baujahresklasse	1899	+ 5 %	
	Kat. 2: Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	± 0 %	
	Kat. 3: Wohnungsausstattung	Einbauküche	+ 10 %	
	Kat. 4: Modernisierung	Austausch Fenster 2010		+ 2 %
		Außenwanddämmung 2010		+ 2 %
		Wasserinstallationen 2010		+ 2 %
Austausch Wärmerezeuger 2011			+ 2 %	
	Sanitäranlagen 2011		+ 2 %	
	Elektroinstallationen 2011		+ 2 %	
	Kat. 5: Wohnlage	Wohnlage A	+ 5 %	

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M <sup>2</sup>
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche		<b>6,53 A</b>
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kategorie 1: Baujahresklasse	5	
	Kategorie 2: Gebäudetyp	0	
	Kategorie 3: Wohnungsausstattung	10	
	Kategorie 4: Modernisierung	12	
	Kategorie 5: Wohnlage	5	
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>	<b>32 B</b>	
<b>Schritt 3 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete</b>			
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup> :	<i>Feld B</i>	: 100	* <i>Feld A</i> =
	32	0,32	6,53 <b>2,09 C</b>
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m <sup>2</sup> )	<i>Feld A</i>	+ <i>Feld C</i> =	
	6,53	2,09 <b>8,62 D</b>	
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	<i>Feld D</i>	* <i>Wohnfläche</i> =	
	8,62	80 <b>689,60 E</b>	

#### Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 8,62 Euro/m<sup>2</sup>. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall -17 % und +16 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 7,15 und 9,99 Euro/m<sup>2</sup>.

---

## 4. WEITERE INFORMATIONEN

---

### *Auskunft zum örtlichen Mietspiegel*

- **Zum Verfahren und allgemeinem Gebrauch** (keine Rechtsberatung)  
Stadt Flensburg  
Statistikstelle  
Rathausplatz 1  
24937 Flensburg  
Tel.: 0461 85-4986  
E-Mail: Mietspiegel@Flensburg.de
- **Für Mitglieder des Flensburger Mietervereins**  
Mieterverein Flensburg e.V.  
Rote Str. 14  
24937 Flensburg  
Tel.: 0461 – 2 30 50  
E-Mail: mieterverein-flensburg@t-online.de
- **Für Mitglieder von Haus & Grund**  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Flensburg e.V.  
Marienhölungsweg 11  
24939 Flensburg  
Tel.: 0461/144 24-0  
E-Mail: info@haus-und-grund-fl.de

### *Download und Online-Mietspiegel*

- Broschüre zum Download sowie weitere Informationen sind auf der Homepage der Stadtverwaltung erhältlich:

<https://www.flensburg.de/mietspiegel>

- Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über den Online-Mietspiegelrechner der Firma Analyse & Konzepte immo.consult

<https://omsp.analyse-konzepte.de/flensburg/>

## 5. WOHNLAGENKARTE

