Stadt Straelen

M i e t s p i e g e l



Richtlinien für die Miete

der nicht preisgebundenen Wohnungen

im Bereich der Stadt Straelen

Stand: 01.02.2025

Herausgeber:

Stadt Straelen

Rathausstraße 1, 47638 Straelen
Telefon (02834) 702417
www.straelen.de

in Zusammenarbeit mit dem

Haus & Grund An der Niers e.V.

Nordwall 53, 47608 Geldern
Telefon (02831) 7013
www.hausundgrund-anderniers.de

Mieterschutzbund e.V.

Steinstraße 34, 47441 Moers
Telefon (02841) 8874578
www.msb-mbn.de

Unter Mitwirkung vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Nassauer Allee 15 - 23, 47533 Kleve
Telefon (02821) 85656 oder 85629
www.kreis-kleve.de

A. Allgemeines

1. Der „Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen“ dient als R i c h t l i n i e zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Bereich der Stadt Straelen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in e i g e n e r Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren.

   Der Mietspiegel soll alle 2 Jahre fortgeschrieben werden. Sofern sich die beteiligten Interessenvertretungen nicht über die Höhe einer Fortschreibung einigen, soll diese in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex vorgenommen werden.

   Die Tabelle enthält M i e t r i c h t w e r t e für Wohnungsmieten je m² Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

2. Die angegebenen Mieten sind N e t t o-Mieten ohne Betriebs- und Nebenkosten, die gesondert umzulegen sind. Betriebskosten sind gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der aktuellen Fassung nachstehende Kosten:

   1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes (z.B. Grundsteuer B)
   2. Wasserversorgung
   3. Entwässerung
   4. a) Betrieb der zentralen Heizung
      b) Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
   5. a) Betrieb der zentralen Warmwasserversorgung
      b) Versorgung mit Fernwarmwasser
      c) Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
   6. Betrieb des Personen- und Lastenaufzuges
   7. Straßenreinigung und Müllbeseitigung
   8. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
   9. Gartenpflege
   10. Beleuchtung
   11. Schornsteinreinigung
   12. Sach- und Haftpflichtversicherung
   13. Hauswart
   14. Betrieb einer Gemeinschafts-Antennenanlage
   15. Betrieb einer Einrichtung für die Wäschepflege
   16. Sonstige Betriebskosten (z. B. Wartungskosten für Rauchmelder)

B. Wohnlage

Einfache Wohnlage

Dies sind Wohnungen in Außenortslagen sowie in den Außenbereichen mit längeren Anfahrtswegen zu öffentlichen Einrichtungen oder auch Wohnungen, die durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen von Lärm und sonstigen Immissionen gekennzeichnet sind.

Normale Wohnlage
Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

Gute Wohnlage
Die guten Wohnlagen sind vorwiegend durch aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger, aber verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet.
Hierzu gehören vor allem die reinen Wohngebiete der Stadt Straelen.

C. Lage im Gebäude, Größe und Grundrissgestaltung

Wohnungslage im Gebäude
Vollgeschoss, Dachgeschoss, Kellergeschoss, Vorderhaus, Hinterhaus.
Wohnungen vom 3. Obergeschoss an können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Obergeschoss (Geschossdifferenzierung).
Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung. Hier spielt die Geschosslage keine wertbestimmende Rolle.

Größe
Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der m²-Zahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 anzuwenden.

Grundrissgestaltung
Neben der Ausstattung sind die Grundrissgestaltung, die Belüftung und die natürliche Belichtung wesentliche Bewertungsmerkmale.
Zu einer guten Grundrissgestaltung gehört im Allgemeinen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohnung handelt, dass die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, dass die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen haben und dass die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellraum u. ä.) steht. Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung z. B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

D. Mindeststandard für Gebäude Gruppe I

Die Baujahresgruppe I erfasst alle Gebäude, die bis einschließlich 1989 errichtet wurden. Als Mindeststandard wird nachfolgende Bauqualität mit Modernisierung die bis 1989 durchgeführt wurden unterstellt:

- Fenster mit Isolierung
- Zentralheizung
- Warmwasserversorgung
- Abgeschlossene Wohnung
- Bad und WC in der Wohnung
- Dachflächen- oder Speicherdämmung
- Kellerdämmung

E. Zu- und Abschläge

Zuschläge:

a)	Einfamilienhäuser	10 – 15 %
b)	Freistehende Einfamilienhäuser	15 – 25 %
c)	Garten zur Eigennutzung (gilt nicht für Einfamilienhäuser)	5 – 10 %
d)	für die Baujahresgruppen I – III, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW-Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV	bis zu 25 %
e)	für ein Passivhaus in den Baujahresgruppen IV + V	10 %
f)	Wärmepumpe für die Baujahresgruppen I – IV	5 %
g)	für „gute Wohnlage“ in der Gruppe I	5 %
h)	für „gute Wohnlage“ in der Gruppe II	3 %
i)	Kellerraum zur Eigennutzung je nach Größe	3 – 5 %
j)	Aufzug / Fahrstuhl	3 – 5 %
k)	Etagenheizung	5 %
l)	Separate Wasserzähler in der Gruppe I	3 %
m)	Fassadendämmung in der Gruppe I	10 %

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I bis II: Bei kompletter Sanierung eines Wohngebäudes inkl. neuer Dämmung, neuer Elektroinstallation, neuer Bäder und neuer Heizungsanlage ist es zulässig, das Gebäude in die **Gruppe IV** einzustufen, es sind strenge Anforderungen zu stellen.

Durch die Zuschläge bei den Baujahresgruppen I – IV darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.

Abschläge:

a)	fehlende Fenster mit Isolierverglasung	6 %
b)	fehlende Zentralheizung	6 %
c)	fehlende Warmwasserversorgung	6 %
d)	keine abgeschlossene Wohnung	3 – 10 %
e)	kein Bad und WC in der Wohnung	10 %
f)	fehlende Dachflächen- oder Speicherdämmung	6 %
g)	fehlende Kellerdämmung	2 %
h)	Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen, die die Stellfläche beeinträchtigen	2 – 5 %
i)	fehlender Abstellraum	5 %
j)	mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzliche Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung (siehe Punkt C, Grundrissgestaltung))	3 – 10 %

F. Definition der Tabelle

Richtwerte:
Die Werte beziehen sich auf Wohnungen in normaler Wohnlage und mit normaler, baujahrestypischer Ausstattung als abgeschlossene Wohnung mit Zentralheizung und Bad/WC.

Abweichungen hiervon können durch Zu- und Abschläge nach Abschnitt **E** ausgeglichen werden.

Mietspiegel für **nicht preisgebundene Wohnungen** im Bereich der **Stadt Straelen**

Grundmiete ohne Nebenkosten € / m² R = Richtwert **Stand: 01.02.2025**		**Gruppe I** Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.89 errichtet wurden	**Gruppe II** Wohnungen in Gebäuden, die vom 01.01.90 bis 31.12.99 errichtet wurden	**Gruppe III** Wohnungen in Gebäuden, die vom 01.01.00 bis 31.12.09 errichtet wurden	**Gruppe IV** Wohnungen in Gebäuden, die vom 01.01.10 bis 31.12.19 errichtet wurden	**Gruppe V** Wohnungen in Gebäuden, die ab 01.01.20 errichtet wurden
Wohnlage		In normalen Wohnlagen	In normalen Wohnlagen	In normalen Wohnlagen	In normalen Wohnlagen	In normalen Wohnlagen
A. Wohnungen bis 55 m² Mit Heizung und Bad/WC	R	6,30	6,95	7,80	9,10	10,30
B. Wohnungen bis 75 m² Mit Heizung und Bad/WC	R	5,80	6,70	7,45	8,45	10,00
C. Wohnungen bis 95 m² Mit Heizung und Bad/WC	R	5,70	6,40	7,30	8,05	9,70
D. Wohnungen über 95 m² Mit Heizung und Bad/WC	R	5,40	5,90	6,60	7,45	9,35