

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: 01.02.2023

Herausgeber:

Stadt Straelen

Rathausstr. 1, 47638 Straelen
Telefon (0 28 34) 702 417
www.straelen.de

in Zusammenarbeit mit

Haus & Grund An der Niers e.V.

Nordwall 53, 47608 Geldern
Telefon (0 28 31) 70 13
Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung
www.hausundgrund-anderniers.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Nassauer Allee 15 - 23, 47533 Kleve
Telefon (0 28 21) 85 656 oder 85 629
www.kreis-kleve.de

A. Allgemeines

1. Der „Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen“ dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Bereich der Stadt Straelen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in **eigener** Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren.

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

Die Tabelle enthält **Mietrichtwerte** 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 **Netto-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 basiert auf 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 (Geschosdifferenzierung). 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 II. Berechnungsverordnung (II.BV) bzw. die Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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.

D. Empfehlungen für Einfamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern (Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus, Reihenendhaus), Baujahr Gruppe I bis V, wird bei einer Größe von 90 m² bis 130 m², normale Wohnlage, ein Richtwertrahmen von 750 € bis 1.150 € empfohlen.

Der obere Rahmenwert bezieht sich in aller Regel auf jüngere Baujahre und die größeren Wohnflächen.

Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus: 10 % bis 20 %

Das Zu- und Abschlagssystem der Wohnungen kann bei Einfamilienhäusern Anwendung finden.

E. Mindeststandard für Gebäude Gruppe I

Die Baujahresgruppe I erfasst alle Gebäude, die bis einschließlich 1979 errichtet wurden. Als Mindeststandard wird nachfolgende Bauqualität mit Modernisierung die bis 1989 durchgeführt wurden unterstellt:

1. Fenster mit Isolierverglasung
2. Keine raumbezogene Beheizung (Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl und Strom)
3. Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Themen oder Heizung
4. Abgeschlossene Wohnung
5. Bad/WC in der Wohnung

Wenn nur eines der vorgenannten Qualitätsmerkmale nicht erfüllt wird, kann der Mietpreis um 8 % gesenkt werden. Mehrere nicht erfüllte Qualitätsmerkmale können zu einem höheren Abschlag bis zu 25 % führen.

F. Zu- und Abschläge

Einzelne Zuschläge für Modernisierungen nach 1990 für die Gruppen I – II

- | | |
|---|------|
| 1. wenn die komplette Außenhülle (Wände, Fenster, Dach) gedämmt ist | 20 % |
| ansonsten als Einzelmaßnahmen: | |
| 1a. Fenster mit 2-fach oder 3-fach Verglasung | 6 % |
| 1b. Fassadendämmung | 6 % |
| 1c. Dachflächen-/Speicherdämmung, Kellerdeckendämmung | 3 % |
| 2a. Für die Baujahresgruppen I - IV ist ein Zuschlag stattdessen bis gegeben, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW-Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV vom 29.04.2009. | 25 % |
| 2b. Zuschlag für ein Passivhaus in der Baujahresgruppe V | 10 % |
| 3. neue Elektroinstallation | 6 % |

Einzelzuschläge für Modernisierung nach 2000

- | | |
|--|------|
| 4. Einbau Zentralheizung/Etagenheizung | 10 % |
| 5. Einbau neuer Bäder | 11 % |

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 unter 1. bis 1c. und 3. bis 5. darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.

Zuschläge und Abschläge für alle Gruppen:

Zuschläge:

- | | |
|---------------------------|----------|
| - Aufzug | 5 % |
| - gute Wohnlage | 5 - 10 % |
| - Garten zur Eigennutzung | 6 % |

Abschläge:

- | | |
|--|----------|
| - Dachgeschosswohnung bei sehr erheblichen Schrägen | 2 % |
| - fehlender eigener Abstellraum | 5 % |
| - fehlender Gemeinschaftsraum (gleichgesetzt z. B. mit fehlender Abstellmöglichkeit und fehlendem Trockenraum) | 3 % |
| - Wohnungen in einer einfachen Wohnlage | 5 - 10 % |

G. 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 F ausgeglichen werden.

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Bereich der Stadt Straelen

Grundmiete ohne Nebenkosten € / m²	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.79 errichtet wurden <small>In normalen Wohnlagen</small>	Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die vom 01.01.80 bis 31.12.89 errichtet wurden <small>In normalen Wohnlagen</small>	Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die vom 01.01.90 bis 31.12.99 errichtet wurden <small>In normalen Wohnlagen</small>	Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die vom 01.01.00 bis 31.12.09 errichtet wurden <small>In normalen Wohnlagen</small>	Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die ab 01.01.10 errichtet wurden <small>In normalen Wohnlagen</small>
R = Richtwert Stand: 01.02.2023 Wohnlage					

A. Wohnungen bis 55 m² Mit Heizung und Bad/WC	R	5,80	6,25	6,90	7,65	8,90
--	---	------	------	------	------	------

B. Wohnungen bis 75 m² Mit Heizung und Bad/WC	R	5,20	5,80	6,60	7,45	8,30
--	---	------	------	------	------	------

C. Wohnungen bis 95 m² Mit Heizung und Bad/WC	R	5,05	5,70	6,30	7,25	7,90
--	---	------	------	------	------	------

D. Wohnungen über 95 m² Mit Heizung und Bad/WC	R	4,90	5,40	5,85	6,50	7,35
---	---	------	------	------	------	------