



MIETSPIEGEL

**Richtlinien für die Miete des
nicht preisgebundenen
Wohnraumes im Bereich der Stadt Geldern**

Stand: 01.04.2023

Herausgeber:

Stadt Geldern – Bereich Stadtentwicklung und Stadtplanung-
Issumer Tor 36, 47608 Geldern

Internet-Adresse: www.geldern.de

in Zusammenarbeit mit

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve,
Kreisverwaltung, Nassauer Allee 15 – 23, 47533 Kleve
Haus und Grund An der Niers e.V., Nordwall 53, 47608 Geldern
Eck & Company Immobilien GmbH, Am Nierspark 7, 47608 Geldern

A. Allgemeines

1. Der "Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum" dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Bereich der Stadt Geldern. 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 für Deutschland vorgenommen werden.

Die Tabelle enthält "Mietrichtwerte" 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
- 2) Wasserversorgung
- 3) Entwässerung
- 4) a) Betrieb der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage
b) Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
c) eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme
d) Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- 5) a) Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
b) Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- 6) verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- 7) Betrieb des Personen- und Lastenaufzuges
- 8) Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- 9) Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- 10) Gartenpflege
- 11) Beleuchtung
- 12) Schornsteinreinigung
- 13) Sach- und Haftpflichtversicherung
- 14) Hauswart
- 15) Gemeinschafts-Antennenanlage und Breitbandkabelnetz
- 16) Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
- 17) sonstige Betriebskosten

B. Wohnlage

Einfache Wohnlage:

Wohnungen in Außerortslagen und Außenbereichen mit längeren Anfahrtswegen zu öffentlichen Einrichtungen sowie fehlender Infrastruktur. Wohnungen in Gebieten mit besonderem Milieu und Wohnungen, die durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen von Lärm und sonstigen Immissionen gekennzeichnet sind. Die Außerortslagen und Außenbereiche mit besonderem Standort (Wassernähe) sind hiervon ausgenommen.

Normale Wohnlage (N)

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. Die Ortskerne der zur Stadt Geldern gehörenden Ortschaften zählen hierzu.

Gute Wohnlage:

Die guten Wohnlagen sind charakterisiert durch ruhige, weitgehend abgeschlossene Wohngebiete mit guter Anbindung an die Infrastruktur und in Nähe von Grün- und Waldflächen gelegen.

C. Lage, Größe und Grundrissgestaltung

1. Wohnungslage im Gebäude

Vollgeschoss - Dachgeschoss - Kellergeschoss / Vorderhaus, Hinterhaus

Erdgeschosswohnungen und 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.

2. 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.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte anzurechnen, die von Balkonen, Terrassen oder Loggien können bis zur Hälfte angerechnet werden.

3. 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, die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, 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. 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:

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

E. Zu- und Abschläge

Zuschläge:

| | |
|--|-------------|
| Einfamilienhäuser | 10 – 15 % |
| Freistehende Einfamilienwohnhäuser | 15 – 25 % |
| Gartenbenutzung | 5 – 10 % |
| Für die Baujahresgruppen I – III, wenn der Stand eines Kfz 40-Hauses oder Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV | bis zu 25 % |
| Zuschlag für ein Passivhaus in der Baujahresgruppe IV - V | 10 % |
| Für „gute Wohnlage“ in Gruppe I | 5 % |
| ab Gruppe II | 3 % |
| Überdurchschnittliche Ausstattung wie z.B. exklusiv gefliestes Bad, übernormale Sanitärausstattung (zusätzliche Dusche, zweites Waschbecken), separates WC, Gegensprechanlage, Parkettböden, Einbaumöbel (Raumteiler), Balkon und Terrasse, zusätzlich Kellerraum. | 5 – 7 % |
| Es ist erforderlich, dass mehrere dieser Merkmale vorliegen. | |
| Fahrstuhl | 5 % |
| Etagenheizung | 5 % |
| Separate Wasserzähler (Gruppe I) | 3 % |
| Dämmung der Außenflächen (Gruppen I – II) | 10 % |

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I bis II:

Bei kompletter Sanierung eines Wohngebäudes incl. 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 bis IV darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.

Abschläge:

| | |
|---|---------|
| Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen, die die Stellflächen beeinträchtigen | 5 % |
| Nicht abgeschlossene Wohnung | 10 % |
| Fehlender Abstellraum | 5 % |
| Einfache Ausstattung (Wohnung ohne Heizung oder Bad) | 10 % |
| Fehlende Thermostatventile oder vergleichbare Einrichtungen | 3 % |
| Fehlender Abstellraum für Fahrräder oder fehlender Trockenraum | 3 % |
| Mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzliches Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung, vergleiche auch C. Abs. 3) | 3 –10 % |
| Wohnungen in Außerortslagen und im Außenbereich | 5 -10 % |
| Für „einfache Wohnlage“ je nach Lage und Immission | 5 -10 % |

F. Definition der Tabelle

Richtwerte:

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

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

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Bereich der Stadt Geldern

| Grundmiete ohne Nebenkosten €/m ² R= Richtwert Stand: 01.04.2023 | Gruppe I Wohnungen, die bis 1989 errichtet wurden | Gruppe II Wohnungen, die von 1990 bis 1999 errichtet wurden | Gruppe III Wohnungen, die von 2000 bis 2009 errichtet wurden | Gruppe IV Wohnungen, die von 2010 bis 2019 errichtet wurden | Gruppe V Wohnungen ab 2020 errichtet wurden |
|--|--|--|---|--|--|
| Wohnlage | in normaler Wohnlage | in normaler Wohnlage | in normaler Wohnlage | in normaler Wohnlage | in normaler Wohnlage |

| A. Wohnungen bis 55 m² | | | | | | |
|---|---|------|------|------|------|------|
| Mit Hzg. u. Bad/WC | R | 5,95 | 7,00 | 7,95 | 8,85 | 9,95 |
| B. Wohnungen bis 75 m² | | | | | | |
| Mit Hzg. u. Bad/WC | R | 5,85 | 6,55 | 7,40 | 8,40 | 9,30 |
| C. Wohnungen bis 95 m² | | | | | | |
| Mit Hzg. u. Bad/WC | R | 5,60 | 6,40 | 7,05 | 8,15 | 8,95 |
| D. Wohnungen über 95 m² | | | | | | |
| Mit Hzg. u. Bad/WC | R | 5,35 | 5,95 | 6,55 | 7,75 | 8,50 |