

---

# MIETSPIEGEL

Richtlinien für die Miete des

nicht preisgebundenen

Wohnraumes im Bereich der Stadt Geldern

**Stand: 1. Januar 2018**

**Herausgeber:**

Stadt Geldern –Bau- und Planungsamt-  
Issumer Tor 36, 47608 Geldern  
Internet-Adresse: [www.geldern.de](http://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  
Mieterschutzverein Kreis Kleve e.V., Stechbahn 58, 47533 Kleve  
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 Mietpartei- en eine Orientierungsmöglichkeit, um in **e i g e n e r V e r a n t w o r t u n g** die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohn- ungen und des Gebäudes zu vereinbaren.  
Die Tabelle enthält "Mietrichtwerte" je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durch- schnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen ver- schiedener 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 Betriebskostenverord- nung (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) Hausreinigung 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
  
3. Schönheitsreparaturen obliegen laut § 535 BGB dem Vermieter. Dieser kann sie jedoch auf den Mieter übertragen, wobei starre Fristen im Rahmen einer mietver- traglichen Vereinbarung gemäß BGH-Entscheidung vom 23.06.2004 zur Unwirk- samkeit der Vereinbarung führen können. Die veröffentlichten Mietrichtwerte be- rücksichtigen, dass die Schönheitsreparaturen in aller Regel vom Mieter übernom- men werden.

## 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, die damit auch einen gewissen Erholungswert geben.

## C. Lage, Größe und Grundrissgestaltung

- a) 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.
  
- b) Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der m<sup>2</sup>-Zahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohn- flächenverordnung –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, überdachten Terrassen oder Loggien können bis zur Hälfte angerechnet werden.
  
- c) 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. Einfamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern (Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus, Reihenendhaus), Baujahr Gruppe I bis V, wird bei einer Größe von 90 qm – 130 qm, normale Wohnlage, ein Richtwertraumen von 500,- Euro Untergrenze und dann bei jüngerem Baujahr bis zu 900,- Euro empfohlen.  
Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus: 10 % - 20 %.  
Das Zu- und Abschlagsystem der Wohnungen ist mit zu berücksichtigen.

## E. Zu- und Abschläge

### Zuschläge:

Gartenbenutzung	5 – 10 %
Für die Baujahresgruppen I – IV, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses oder Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV	bis zu 25 %
Zuschlag für ein Passivhaus in der Baujahresgruppe 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.	
Es ist erforderlich, dass mehrere dieser Merkmale vorliegen.	5 – 7 %
Fahrstuhl	5 %
Gas-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.

### 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. c) )	3 – 10 %
Wohnungen in Außerortslagen und im Außenbereich	5 - 10 %
Für „einfache Wohnlage“ je nach Lage und Immission	5 - 10 %
Fehlende Isolierverglasung	3 %

## 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

<b>Grundmiete</b> Ohne Nebenkosten Euro/m <sup>2</sup> R= Richtwert <b>Stand: 01.01.2018</b>		<b>Gruppe I</b> Wohnungen bis 31.12.1979 bezugsfertig	<b>Gruppe II</b> Wohnungen vom 01.01.80 bis 31.12.89 bezugsfertig	<b>Gruppe III</b> Wohnungen vom 01.01.90 bis 31.12.99 bezugsfertig	<b>Gruppe IV</b> Wohnungen vom 01.01.00 bis 31.12.09 bezugsfertig	<b>Gruppe V</b> Wohnungen ab 01.01.2010 bezugsfertig
Wohnlage		N	N	N	N	N
<b>A. Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup></b>						
Mit Hzg. u. Bad/WC	R	5,35	5,65	6,35	6,55	7,35
<b>B. Wohnungen bis 75 m<sup>2</sup></b>						
Mit Hzg. u. Bad/WC	R	5,25	5,45	6,20	6,45	7,20
<b>C. Wohnungen bis 95 m<sup>2</sup></b>						
Mit Hzg. u. Bad/WC	R	5,15	5,30	5,85	6,10	6,85
<b>D. Wohnungen über 95 m<sup>2</sup></b>						
Mit Hzg. u. Bad/WC	R	5,10	5,25	5,55	5,70	6,40