

Mietspiegel für die Stadt Rees



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

Stand: 1. Januar 2012
(herausgegeben März 2012)

**Mietspiegel
für die
Stadt Rees**

Stand: 01.01.2012
(herausgegeben März 2012)

erstellt unter Mitwirkung des
Fachbereiches 2 der Stadt Rees,
Markt 1, 46459 Rees,
Tel. (0 28 51) 51-164 oder 51-166

Herausgeber:

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve
Telefon (0 28 21) 85-629 oder 85-642

Der Bürgermeister der Stadt Rees

Rathaus, Markt 1, 46459 Rees
Telefon (0 28 51) 51-0

Haus- und Grundbesitzerverein Kreis Kleve e.V.

Lindenallee 44, 47533 Kleve
Telefon (0 28 21) 1 82 33
Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

Mieterschutzverein Kreis Kleve e.V.

Böcklerstr. 12, 47533 Kleve
Telefon (0 28 21) 97 77 07
Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

Vervielfältigung und Nachdruck nicht gestattet

Schutzgebühr 2,50 €

Allgemeines

1.

Der „Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen“ dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten.

Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener **Verantwortung** die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnung 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 für Wohnungsmieten vorgenommen werden. Die Tabelle enthält „Mietrichtwerte“ je qm-Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnklassen beziehen.

2.

Die angegebenen Mieten sind **Netto**-Mieten ohne Betriebs- und Nebenkosten, die gesondert umzulegen sind. Betriebskosten sind die Kosten der Betriebskostenverordnung (BetrKV), Stand 25.11.2003; nachstehende Kosten im Einzelnen:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
- b) Wasserversorgung
- c) 1. Betrieb der zentralen Heizung
2. Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
- d) 1. Betrieb der zentralen Wasserversorgungsanlage
2. Versorgung mit Fernwarmwasser
3. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- e) Betrieb des Personen- und Lastenaufzuges
- f) Straßenreinigung und Müllabfuhr
- g) Entwässerung
- h) Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- i) Gartenpflege
- j) Beleuchtung
- k) Schornsteinreinigung
- l) Sach- und Haftpflichtversicherung
- m) Hauswart
- n) Gemeinschaftsantenne
- o) Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
- p) sonstige Betriebskosten

3.

Die Gruppen I bis VI wurden nach Baujahren neu gefasst.

ERLÄUTERUNG

A. Wohnlage – Definition

I. einfache Wohnlage (neu gefasst in II. normale Wohnlage)

Gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigung, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung.

II. normale Wohnlage

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

III. gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind vorwiegend durch aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger und verkehrsgünstiger Lage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr und guter Anbindung zur Infrastruktur gekennzeichnet.

B. Lage, Größe und Grundrissgestaltung

a) Wohnungslage im Gebäude

Vollgeschoss – Dachgeschoss – Kellergeschoss, Vorderhaus, Hinterhaus. Erdgeschosswohnung und Wohnungen im 3. Geschoss können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. und 2. Geschoss (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.

b) Größe

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

c) 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 Wohneinheit 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 etc.) steht.

Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung, z. B. Ein- oder Mehrfamilienwohnhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

C. Einfamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser) Baujahresgruppen I-VI, wird bei einer Größe von **100 qm bis 130 qm**, normale Wohnlage, ein Richtwert von **450,00 € Untergrenze** und dann in der Regel mit jüngerem Baujahr bis zu **780,00 €** empfohlen.

Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus: 10 – 20 %

Die Bewertungen in D. und E. sind mit zu berücksichtigen.

D. Mindeststandard für Gebäude Gruppen I und II

Die Baujahresgruppe I erfasst alle Gebäude, die bis einschließlich 1969 errichtet wurden. Als Mindeststandard wird nachfolgende Bauqualität unterstellt, die Modernisierungen enthält, die bis maximal 1989 durchgeführt wurden:

- Fenster mit Isolierverglasung
- keine raumbezogene Beheizung (Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl und Strom)
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Thermen oder Heizung
- abgeschlossene Wohnung
- Bad und 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.

E. Zu- und Abschläge

Einzelne Zuschläge für Modernisierungen nach 1990 für die Gruppen I-III

1. wenn die komplette Außenhülle (Wände, Fenster, Dach) gedämmt ist 15 %

ansonsten als Einzelmaßnahmen:

1a. Fenster mit 2fach oder 3fach Verglasung 4 %

1b. Fassadendämmung 4 %

1c. Dachflächen- /Speicherdämmung 2 %

1d. Kellerdeckendämmung 2 %

2a. Für die Baujahresgruppen I -V ist ein Zuschlag stattdessen bis 25 % 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.

2b. Zuschlag für ein Passivhaus in der Baujahresgruppe VI 10 %

3. Einbau einer Zentralheizung/Etagenheizung	6 %
4. neue Elektroinstallation	4 %
5. neue Bäder	8 %

oder Zuordnung wie folgt:

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

Durch die Zuschläge 1. bis 1d. und 3. bis 5. darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe VI.

Zuschläge und Abschläge für alle Gruppen:

Zuschläge:

- Aufzug	5 %
- gute Wohnlage: Baujahresgruppe I	5 - 10 %
Baujahresgruppe II – IV	5 %
Baujahresgruppe V und VI	3 %
Wohnungen entlang der Rheinpromenade und solche in vergleichbarer Lage mit unverbaubarem Rheinblick	10 - 20 %
- Garten zur Eigennutzung	3 - 6 %

Abschläge:

- Dachgeschosswohnung bei sehr erheblichen Schrägen	2 %
- fehlender eigener Abstellraum	5 %
- fehlender Gemeinschaftsraum (gleichgesetzt z. B. mit fehlender Abstellmöglichkeit und fehlendem Trockenraum)	3 %
- einfache Wohnlage, Abschlag je nach Lage	bis 10 %

F. Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch, z.B. f. Studenten, Referendare etc.

Zuschlag für Möblierung	10 – 15 %
Zuschlag für erhöhte Abnutzung durch häufigen Mieterwechsel	10 %

Bei Mieten sind in der Regel ca. 2,50 € je Quadratmeter für Betriebskosten und Heizung üblich.

G. Kleinwohnungen

Bei Kleinwohnungen bis **40 qm** Wohnfläche der Baujahresgruppen I bis V, normale Wohnlage, wird ein Richtwert von **180,00 €** Untergrenze und dann in der Regel mit jüngerem Baujahr bis zu **250,00 €** empfohlen.

Die Bewertungen der Wohnungen in D. und E. sind in den Baujahresgruppen I und II mit zu berücksichtigen.

**Mietspiegel der Stadt Rees
Stand: 01.01.2012**

Erläuterungen	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V	Gruppe VI
in normalen Wohnlagen gute Ausstattung abgeschlossene Wohnungen mit Bad, WC und Zentralheizung	Wohnungen errichtet bis 1969 €/qm	Wohnungen errichtet von 1970 bis 1979 €/qm	Wohnungen errichtet von 1980 bis 1989 €/qm	Wohnungen errichtet von 1990 bis 1999 €/qm	Wohnungen errichtet von 2000 bis 2009 €/qm	Wohnungen errichtet ab 2010 €/qm
A Wohnungen bis etwa 55 qm Größe	4,65 5,20	5,00 5,60	5,45 6,10	6,15 6,80	6,30 7,00	7,15 7,55
B Wohnungen bis etwa 75 qm Größe	4,30 4,80	4,50 5,30	5,05 5,60	5,90 6,55	6,05 6,70	6,80 7,25
C Wohnungen bis etwa 95 qm Größe	4,00 4,50	4,30 5,05	4,85 5,40	5,65 6,15	5,80 6,40	6,50 6,90
D Wohnungen über 95 qm Größe	3,85 4,35	4,05 4,45	4,45 5,00	4,85 5,40	5,00 5,50	keine Werte