

Mietspiegel

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

Stand: 01.01.2006

Herausgeber: Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Soziales
Team 65/Fachstelle Wohnen
Herzogenring 34
46483 Wesel

unter Mitwirkung: Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve e.V.,
Haus- und Grundbesitzerverein Wesel e.V.,
Bauverein Wesel AG

Allgemeines

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 Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren.

Der Mietspiegel soll alle 2 Jahre fortgeschrieben werden; es sind hierbei die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse im Stadtgebiet Wesel zu berücksichtigen.

Die Tabelle weist Mietunter- und Mietobergrenzen aus, wobei der ergebende Mittelwert – in der Tabelle fettgedruckt – als Mietrichtwert je m² Wohnfläche angenommen werden kann. Die Mittelwerte stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

Die angegebenen Mieten sind Netto-Kaltmieten ohne Betriebskosten, die gesondert umzulegen sind.

Betriebskosten sind gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – Betr.KV) nachstehende Kosten im einzelnen:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
2. die Kosten der Wasserversorgung
3. die Kosten der Entwässerung
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a)
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Wasserversorgungsanlage
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a)
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. die Kosten der Gartenpflege
11. die Kosten der Beleuchtung
12. die Kosten der Schornsteinreinigung
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. die Kosten für den Hauswart
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
17. sonstige Betriebskosten

Erläuterungen

Wohnlagen

Wohnlage I	Ungünstige Wohnlage Gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung.
Wohnlage II	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.
Wohnlage III	Gute Wohnlage Die guten Wohnlagen sind vorwiegend durch aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet.

Lage, Größe und Grundrissgestaltung

Lage	Es muss die Wohnlage im Gebäude berücksichtigt werden, z.B. Vollgeschoss, Dachgeschoss, Kellergeschoss, Vorderhaus oder Hinterhaus. Erdgeschosswohnungen und Wohnungen ab 3. Geschoss können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Geschoss. Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.
Größe	Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der m ² -Zahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die DIN 276 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 Wohneinheit handelt. Die Räume sollten von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sein. Die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume müssen ausreichend Stellflächen haben. Die Flächen der Wohnräume müssen in angemessenem Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellraum etc.) stehen.

Modernisierung

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrissgestaltung der Wohnung grundsätzlich der einer Neubauwohnung entspricht. Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere

- Einbau einer Sammelheizung (Etagenheizung)
- Erneuerung der Sanitäreanlagen
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Fenster und Türen
- Erneuerung der Fassade
- Neugestaltung des Treppenhauses
- Verbesserung Feuchtschutz Keller
- Wärmedämmende/energiesparende Maßnahmen

Einzelne Maßnahmen rechtfertigen nicht die Einstufung in eine jüngere Gruppe, sondern lediglich die Erhöhung der Miete gemäß § 559 BGB.

Modernisierte Wohnungen, die Neubauwohnungen gleichzusetzen sind, werden entsprechend dem Zeitpunkt der Modernisierung den entsprechenden Jahrganggruppen zugeordnet. Hierbei sind sehr strenge Maßstäbe anzusetzen.

Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Bereich der Stadt Wesel

Grundmiete ohne Betriebskosten	Gruppe 1			Gruppe 2			Gruppe 3			Gruppe 4			Gruppe 5			Gruppe 6		
	Wohnungen bis 1948 bezugsfertig			Wohnungen 1948 - 1959			Wohnungen 1960 - 1969			Wohnungen 1970 - 1976			Wohnungen 1977 - 1987			Wohnungen 1988 bis heute		
	Wohnlage			Wohnlage			Wohnlage			Wohnlage			Wohnlage			Wohnlage		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
A. Wohnungen bis 50 m²	2,21 -	2,48 -	2,74 -	2,74 -	3,00 -	3,26 -	3,21 -	3,47 -	3,72 -									
a) ohne Heizung/Bad mit WC, ohne Isolierverglasung	2,46 (2,34)	2,74 (2,61)	3,03 (2,89)	3,03 (2,89)	3,30 (3,15)	3,61 (3,44)	3,55 (3,38)	3,83 (3,65)	4,12 (3,92)									
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad und ohne Isolierverglasung	2,51 - 2,70 (2,60)	2,77 - 3,00 (2,89)	3,03 - 3,27 (3,15)	3,03 - 3,27 (3,15)	3,30 - 3,55 (3,43)	3,56 - 3,84 (3,70)	3,61 - 3,88 (3,75)	3,85 - 4,16 (4,01)	4,14 - 4,45 (4,30)	4,00 - 4,31 (4,16)	4,34 - 4,69 (4,52)	4,72 - 5,09 (4,91)	5,33 - 5,75 (5,54)	5,67 - 6,11 (5,89)	6,00 - 6,47 (6,24)			
c) mit Heizung/Bad/WC und Isolierverglasung	3,19 - 3,35 (3,27)	3,48 - 3,66 (3,57)	3,76 - 3,96 (3,86)	3,79 - 4,00 (3,90)	4,07 - 4,26 (4,17)	4,36 - 4,58 (4,47)	4,43 - 4,67 (4,55)	4,72 - 4,97 (4,85)	5,01 - 5,26 (5,14)	4,95 - 5,22 (5,09)	5,33 - 5,60 (5,47)	5,69 - 5,97 (5,83)	6,09 - 6,39 (6,24)	6,43 - 6,77 (6,50)	6,78 - 7,12 (6,95)	6,75 - 7,08 (6,92)	7,14 - 7,50 (7,32)	7,51 - 7,90 (7,71)
B. Wohnungen bis 80 m²	1,92 -	2,18 -	2,43 -	2,34 -	2,60 -	2,86 -	2,81 -	3,08 -	3,34 -									
a) ohne Heizung/Bad mit WC, ohne Isolierverglasung	2,11 (2,01)	2,41 (2,30)	2,68 (2,56)	2,59 (2,47)	2,87 (2,74)	3,17 (3,02)	3,12 (2,97)	3,40 (3,24)	3,69 (3,52)									
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad und ohne Isolierverglasung	2,20 - 2,39 (2,29)	2,46 - 2,65 (2,56)	2,72 - 2,95 (2,84)	2,68 - 2,89 (2,79)	2,96 - 3,17 (3,07)	3,21 - 3,47 (3,34)	3,21 - 3,47 (3,34)	3,47 - 3,74 (3,61)	3,74 - 4,03 (3,99)	3,56 - 3,84 (3,70)	3,98 - 4,21 (4,10)	4,26 - 4,60 (4,43)	4,73 - 5,10 (4,92)	5,08 - 5,46 (5,27)	5,40 - 5,82 (5,61)			
c) mit Heizung/Bad/WC und Isolierverglasung	2,86 - 3,02 (2,94)	3,15 - 3,31 (3,23)	3,44 - 3,61 (3,53)	3,44 - 3,61 (3,53)	3,70 - 3,88 (3,79)	3,98 - 4,18 (4,08)	4,04 - 4,24 (4,14)	4,30 - 4,53 (4,42)	4,58 - 4,81 (4,70)	4,50 - 4,72 (4,61)	4,86 - 5,12 (4,99)	5,22 - 5,49 (5,36)	5,47 - 5,76 (5,62)	5,81 - 6,12 (5,97)	6,16 - 6,47 (6,31)	6,08 - 6,38 (6,23)	6,45 - 6,79 (6,62)	6,83 - 7,19 (7,01)
C. Wohnungen bis 100 m²	1,81 -	2,08 -	2,34 -	2,26 -	2,52 -	2,76 -	2,69 -	2,96 -	3,21 -									
a) ohne Heizung/Bad mit WC, ohne Isolierverglasung	2,02 (1,92)	2,29 (2,19)	2,59 (2,47)	2,49 (2,38)	2,78 (2,65)	3,06 (3,01)	2,98 (2,84)	3,27 (3,12)	3,55 (3,43)									
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad und ohne Isolierverglasung	2,10 - 2,27 (2,19)	2,38 - 2,55 (2,47)	2,64 - 2,83 (2,73)	2,60 - 2,79 (2,70)	2,85 - 3,08 (2,97)	3,12 - 3,36 (3,24)	3,09 - 3,32 (3,21)	3,34 - 3,61 (3,48)	3,61 - 3,88 (3,75)	3,44 - 3,70 (3,57)	3,77 - 4,07 (3,92)	4,14 - 4,45 (4,30)	4,57 - 4,91 (4,74)	4,90 - 5,29 (5,05)	5,24 - 5,64 (5,39)			
c) mit Heizung/Bad/WC und Isolierverglasung	2,77 - 2,93 (2,85)	3,06 - 3,21 (3,14)	3,32 - 3,50 (3,41)	3,32 - 3,50 (3,41)	3,63 - 3,80 (3,72)	3,88 - 4,10 (3,99)	3,88 - 4,10 (3,99)	4,17 - 4,39 (4,28)	4,43 - 4,67 (4,54)	4,36 - 4,58 (4,47)	4,72 - 4,96 (4,84)	5,10 - 5,36 (5,23)	5,30 - 5,58 (5,44)	5,65 - 5,94 (5,80)	5,98 - 6,30 (6,14)	5,89 - 6,20 (6,05)	6,27 - 6,59 (6,43)	6,64 - 6,98 (6,81)
D. Wohnungen über 100 m²	1,73 -	2,01 -	2,26 -	2,18 -	2,43 -	2,69 -	2,63 -	2,86 -	3,12 -									
a) ohne Heizung/Bad mit WC, ohne Isolierverglasung	1,93 (1,83)	2,22 (2,12)	2,49 (2,38)	2,41 (2,30)	2,68 (2,56)	2,98 (2,84)	2,91 (2,77)	3,17 (3,02)	3,45 (3,29)									
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad und ohne Isolierverglasung	2,03 - 2,19 (2,11)	2,28 - 2,47 (2,38)	2,55 - 2,75 (2,65)	2,51 - 2,71 (2,61)	2,77 - 3,00 (2,89)	3,03 - 3,27 (3,15)	3,08 - 3,22 (3,15)	3,25 - 3,51 (3,38)	3,51 - 3,78 (3,69)	3,34 - 3,61 (3,48)	3,69 - 3,99 (3,84)	4,05 - 4,36 (4,21)	4,44 - 4,79 (4,62)	4,78 - 5,15 (4,97)	5,12 - 5,52 (5,32)			
c) mit Heizung/Bad/WC und Isolierverglasung	2,69 - 2,82 (2,76)	2,96 - 3,11 (3,04)	3,14 - 3,30 (3,22)	3,24 - 3,43 (3,34)	3,52 - 3,70 (3,61)	3,79 - 4,00 (3,90)	3,79 - 4,00 (3,90)	4,07 - 4,26 (4,17)	4,36 - 4,58 (4,47)	4,25 - 4,48 (4,37)	4,65 - 4,87 (4,76)	5,01 - 5,26 (5,14)	5,18 - 5,44 (5,31)	5,53 - 5,81 (5,67)	5,87 - 6,17 (6,02)	5,75 - 6,03 (5,89)	6,13 - 6,44 (6,29)	6,51 - 6,84 (6,68)