



Mietspiegel

Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen
Wohnraumes im Bereich der Stadt Wesel
Stand: 01. März 2018

Herausgeber:

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

unter Mitwirkung:

Bauverein Wesel AG
Haus- und Grundbesitzerverein Wesel e.V.
Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und
Umgebung e. V.
Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG

Vorwort

Die Bauverein Wesel AG, der Haus- und Grundbesitzerverein Wesel e.V., der Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e. V., die Wohnungsgenossenschaft Wesel eG und die Stadt Wesel legen hiermit die Fortschreibung des Mietspiegels vor. Aus langjähriger Erfahrung mit den Tabellen des Mietspiegels sind nach Ansicht der Herausgeber überwiegend positive Erkenntnisse gesammelt worden.

Allgemeines

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Mieten. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Der Mietspiegel bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die zulässige Miethöhe zu vereinbaren.

Die Tabelle weist Mietunter- und Mietobergrenzen aus, wobei der ausgewiesene 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.

Bei den im Mietspiegel dargestellten Werten handelt es sich um **Nettomieten pro Quadratmeter**. Betriebskosten sind darin nicht enthalten.

Die Werte gelten nicht für Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Betriebskosten

Betriebskosten sind gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – Betr.KV) nachstehende Positionen

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)
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten

5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
 - 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 Schornsteinfegerreinigung
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

Wohnlage

Einfache Wohnlage

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

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 und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr mit guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zur Innenstadt – u.a. mit öffentlichen Verkehrsmitteln - gekennzeichnet.

Lage, Ausstattung und Grundriss

Lage

Es muss die Wohnlage im Gebäude berücksichtigt werden, z.B. Vollgeschoss, Dachgeschoss, Kellergeschoss, Vorderhaus oder Hinterhaus. Erdgeschosswohnungen und Wohnungen ab dem dritten 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.

Ausstattung

Für die Eingruppierung von Wohnraum ist grundsätzlich Voraussetzung, dass eine zentrale Beheizung, Isolierverglasung und ein normales Bad vorhanden sind. Unter zentraler Heizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral- oder Etagenheizungen gehören hierzu auch Ölöfen, die an einer zentralen Ölversorgung angeschlossen sind, desgleichen Gas-Etagenheizungen und Elektro-(Nacht)Speicheröfen (keine Heizlüfter).

Unter Bad ist ein besonderer Nebenraum zu verstehen, in dem sich eine Badewanne mit Warmwasserversorgung, ein Waschbecken und ein WC befinden. Der Badewanne gleichzusetzen ist eine Dusche normaler Größe.

Grundriss

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 Wohnungen grundsätzlich der einer Neubauwohnung entspricht. Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere

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

Einzelne Maßnahme 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 strenge Maßstäbe anzusetzen.

Zu- und Abschläge

Wenn Wohnungen von den Grundmerkmalen der Mietwerttabelle abweichen, können Zu- oder Abschläge – jeweils nach dem Mittelwert – vorgenommen werden, z.B.:

Zuschläge

▪ überdurchschnittliche Sanitärausstattung (z.B. zusätzliche Dusche, zweites Waschbecken, Bidet, separates WC)	+ 5 bis 10 %
▪ Einfamilienhäuser mit Gartennutzung	bis 15 %
▪ Appartements in gehobener Ausstattung	bis 15 %
▪ Gartennutzung	bis 5 %

Abschläge

▪ Wohnungen ohne Wohnungsabschluss	- 5 bis 10 %
▪ Untergeschosswohnungen (Souterrain)	- 0 bis 20 %
▪ Wohnung über 3. Obergeschoss (ohne Aufzug)	- 0 bis 10 %
▪ Dachgeschosswohnungen mit Deckenschrägen	- 0 bis 15 %
▪ Wohnungen ohne Heizung und ohne Bad/Dusche	- 0 bis 20 %
▪ Wohnungen ohne besonderen Schallschutz	- 5 bis 10 %
▪ Wohnungen ohne besonderen Wärmeschutz	- 5 bis 10 %
▪ Wohnungen ohne Isolierverglasung	- 4 %

Der Fortschreibung ab 1.3.2018 liegen die in dem Zeitraum von 2015 bis 2017 erhobenen Angebotsmieten in der Stadt Wesel zugrunde. Nach erfolgter Berechnung der durchschnittlichen Angebotsmieten nach Lage, Baujahr und Größe der Mietwohnungen stellen die ermittelten Veränderungsdaten die Grundlage für die Fortschreibung der bisherigen Mietspiegeltabelle dar.

Die Fortschreibung wurde im Auftrag der Stadt Wesel durchgeführt von

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien,
Stadtentwicklung mbH, Hamburg

Netto-Mietspiegel

ohne Betriebs- und

Heizkosten

Stand: 01.03.2018

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1959 errichtet wurden, und Wohnungen in modernisierten Altbauten			Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1960 bis 1969 errichtet wurden			Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1979 errichtet wurden			Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 bis 1989 errichtet wurden			Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 1999 errichtet wurden			Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die von 2000 bis heute errichtet wurden		
einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage
€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²

A bis 50 m² Wohnfläche mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,16 - 4,38 4,27	4,46 - 4,67 4,56	4,78 - 5,01 4,90	4,83 - 5,09 4,96	5,14 - 5,42 5,29	5,46 - 5,74 5,60	5,85 - 6,16 6,02	6,30 - 6,62 6,47	6,72 - 7,06 6,89	6,72 - 7,04 6,87	7,09 - 7,47 7,17	7,48 - 7,85 7,66	8,01 - 8,40 8,21	8,47 - 8,89 8,68	8,91 - 9,37 9,14	8,72 - 9,15 8,93	9,22 - 9,69 9,45	9,70 - 10,20 9,95
---	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	-----------------------------

B bis 70 m² Wohnfläche mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	3,64 - 3,82 3,73	3,91 - 4,11 4,01	4,21 - 4,42 4,32	4,30 - 4,51 4,41	4,58 - 4,83 4,71	4,88 - 5,13 5,00	5,29 - 5,54 5,42	5,71 - 6,02 5,86	6,13 - 6,45 6,30	5,91 - 6,22 6,07	6,27 - 6,61 6,45	6,65 - 6,99 6,81	6,68 - 7,00 6,84	7,08 - 7,45 7,26	7,50 - 7,90 7,70	7,65 - 8,03 7,83	8,12 - 8,55 8,33	8,59 - 9,05 8,82
---	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

C bis 90 m² Wohnfläche mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	3,45 - 3,63 3,54	3,76 - 3,95 3,86	4,03 - 4,25 4,14	4,17 - 4,41 4,29	4,48 - 4,72 4,61	4,79 - 5,02 4,88	4,98 - 5,22 5,10	5,38 - 5,66 5,52	5,83 - 6,12 5,98	5,92 - 6,23 6,08	6,31 - 6,64 6,48	6,68 - 7,04 6,86	6,56 - 6,90 6,73	6,97 - 7,33 7,16	7,39 - 7,77 7,59	7,48 - 8,37 7,93	7,96 - 8,37 8,17	8,44 - 8,87 8,66
---	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

D über 90 m² Wohnfläche mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	3,38 - 3,59 3,50	3,68 - 3,86 3,77	3,97 - 4,18 4,08	4,02 - 4,24 4,14	4,31 - 4,52 4,42	4,62 - 4,85 4,74	4,76 - 5,01 4,89	5,20 - 5,45 5,33	5,60 - 5,89 5,75	5,54 - 5,82 5,68	5,92 - 6,22 6,07	6,28 - 6,60 6,44	6,74 - 7,06 6,90	7,18 - 7,55 7,36	7,63 - 8,02 7,83	7,38 - 7,74 7,56	7,87 - 8,26 8,05	8,36 - 8,78 8,58
--	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

Die Tabelle weist Mietunter- und Mietobergrenzen aus, wobei der Mittelwert - in der Tabelle fettgedruckt - als Mietrichtwert je m² Wohnfläche angenommen werden kann.