

MIETSPIEGEL

FÜR DIE
GEMEINDE UEDEM



Richtlinien für die Miete
des nicht preisgebundenen Wohnraumes
im Bereich der Gemeinde Uedem
Stand: 01.01.2023

Herausgeber:

Gemeinde Uedem

Mosterstraße 2, 47589 Uedem

Telefon: (02825) 88-35

www.uedem.de

Mitwirkende:

Haus und Grundbesitzerverein

Kreis Kleve e.V.

Bensdorpstr. 14, 47533 Kleve

Telefon: (02821) 18233

Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

www.hausundgrund-kreis-kleve.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im

Kreis Kleve

Nassauer Allee 15 – 23, 47533 Kleve

www.kreis-kleve.de

weitere Kontaktmöglichkeiten:

Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.

Bahnhofstr. 18, 47533 Kleve

Telefon: (02821) 12771

Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

www.mieterverein-wbk.de

Allgemeines

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

Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, 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. Sofern sich die beteiligten Interessensvertretungen nicht über die Höhe einer Fortschreibung einigen, soll diese in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex vorgenommen werden. Die Tabelle enthält „Mietrichtwerte“ pro qm Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte da, 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 die Kosten der Betriebskostenverordnung, 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 Warmwasserversorgung
2. Versorgung mit Fernwarmwasser
3. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
 - e) Betrieb des Personen- oder 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 angegebenen Werte enthalten keinen Zuschlag für Schönheitsreparaturen.

ERLÄUTERUNGEN

A. Wohnlage - Definition

I. einfache Wohnlage

Wohnungen in Außenortschaften und Außenbereichen mit längeren Anfahrtswegen zu öffentlichen Einrichtungen und Wohnungen, die durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen von Lärm und sonstigen Immissionen gekennzeichnet sind.

II. normale Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete 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 ruhig, weitgehend abgeschlossene Wohngebiete mit guter Anbindung an die Infrastruktur und in der Nähe von Grün- und Waldflächen gelegen, die einen gewissen Erholungswert geben.

B. Lage, Größe und Grundrissgestaltung

- a) Wohnungslage im Gebäude:
Vollgeschoss-Dachgeschoss-Kellergeschoss, Vorderhaus, Hinterhaus. Erdgeschosswohnungen und Wohnungen im 3. Geschoss können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Geschoss (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung
- b) 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 die Wohnflächenverordnung –WoFIV- vom 25.11.2003 anzuwenden.
- c) Neben der Ausstattung sind die Grundrissgestaltungen, 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 (Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus, Reiheneckhaus) Baujahrguppe I-V wird bei einer Größe von 80 qm bis 120 qm, normale Wohnlage, ohne Garage, ein Richtwert von 650,00 € Untergrenze und dann in der Regel mit jüngerem Baujahr bis zu 1.100,00 € empfohlen.
Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus: 10 % bis 20 %

Die Bewertungen aus D und E sind mit zu berücksichtigen.

D. Mindeststandard für Gebäude Gruppen I

Die Baujahresgruppe I erfasst alle Gebäude, die bis einschließlich 1979 errichtet wurden. Als Mindeststandard wird nachfolgende Bauqualität mit Modernisierung die bis 1989 durchgeführt wurden unterstellt:

- Fenster mit Isolierverglasung
- Keine raumbezogene Beheizung (Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl und Strom)
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Thermen oder Heizung
- abgeschlossene Wohnung
- Bad/WC in der Wohnung
- Dachflächen und Speicherdämmung

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 bis II

1. wenn die komplette Außenhülle (Wände, Fenster, Dach) gedämmt ist 20 %

ansonsten als Einzelmaßnahme:
 - 1a. Fenster mit 2-fach oder 3-fach Verglasung 6 %
 - 1b. Fassadendämmung 6 %

| | |
|---|------|
| 1c. Kellerdeckendämmung | 3 % |
| 2a. Für die Baujahresgruppen I bis IV 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 Passivhaus Gruppe V | 10 % |
| 3. neue Elektroinstallation | 6 % |
| Einzelzuschläge für Modernisierung nach 2000 | |
| 4. Einbau einer Zentralheizung/Etagenheizung | 10 % |
| 5. Einbau neue Bäder | 11 % |

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppe I bis II:

Bei kompletter Sanierung eines Wohngebäudes inkl. 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 unter 1. bis 1c und 3. bis 5. darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.

Zuschläge und Abschläge für alle Gruppen:

Zuschläge:

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Aufzug | 5 % |
| Gute Wohnlage: Baujahresgruppe I – V | 5 – 10 % |
| Garten zur Eigennutzung | 6 % |

Abschläge:

| | |
|--|----------|
| 1. Dachgeschosswohnung bei sehr erheblichen Schrägen | 2 % |
| 2. fehlender eigener Abstellraum | 5 % |
| 3. fehlender Gemeinschaftsraum (gleichgesetzt z.B. mit fehlender Abstellmöglichkeit und fehlendem Trockenraum) | 3 % |
| 4. einfache Wohnlage, Abschlag je nach Lage | bis 10 % |
| 5. fehlender Balkon | 3 % |

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

Zuschlag für Möblierung 10 – 15 %

Zuschlag für erhöhte Abnutzung durch häufigen Mieterwechsel 10 %

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

G. Kleinwohnungen

Bei Kleinwohnungen bis 40 qm Wohnfläche (inkl. Küche und ohne Garage) in den Baujahresgruppen I – V, normale Wohnlage, wird ein Wert von 250,00 € Untergrenze und dann in der Regel mit jüngerem Baujahr bis 450,00 € empfohlen.

Das Zu- und Abschlagssystem der Wohnungen in D und E ist in der Baujahresgruppe I zu berücksichtigen.

Mietspiegel Uedem

Stand: 01.01.2023

| | Gruppe I | Gruppe II | Gruppe III | Gruppe IV | Gruppe V |
|--|---|---|---|---|---|
| Mietspiegel der Gemeinde Uedem | Wohnungen in Gebäuden, die bis 1979 errichtet wurden | Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 - 1989 errichtet wurden | Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 - 1999 errichtet wurden | Wohnungen in Gebäuden, die von 2000 - 2009 errichtet wurden | Wohnungen in Gebäuden, die ab 2010 errichtet wurden |
| Stand: 01. Januar 2023 | in normalen Wohnlagen €/qm | in normalen Wohnlagen €/qm | in normalen Wohnlagen €/qm | in normalen Wohnlagen €/qm | in normalen Wohnlagen €/qm |
| | abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC | abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC | abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC | abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC | abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC |
| A. Wohnungen 40 qm bis 55 qm Größe | 5,35 | 5,85 | 6,35 | 7,35 | 8,55 |
| B. Wohnungen über 55 qm - 75 qm Größe | 4,80 | 5,35 | 6,05 | 6,70 | 8,20 |
| C. Wohnungen über 75 qm - 95 qm Größe | 4,70 | 5,20 | 5,80 | 6,50 | 7,85 |
| D. Wohnungen über 95 qm Größe | 4,55 | 5,00 | 5,65 | 6,35 | 7,65 |
| Die Richtwerte sind Durchschnittswerte. Die Einordnung kann im Einzelfall mit einer Abweichung von +/- 10% erfolgen. | | | | | |