

Mietspiegel **der Gemeinde Uedem**

**Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes
im Bereich der Gemeinde Uedem**

Stand: 1. Januar 2017

Herausgeber:

Gemeinde Uedem

Mosterstraße 2, 47589 Uedem

Telefon: (02825) 88-39

in Zusammenarbeit mit

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Nassauer Allee 15-23, 47533 Kleve

Telefon: (02821) 85-6656 oder 85-629

Haus- und Grundbesitzerverein für den Kreis Kleve e.V.

Lindenallee 44, 47533 Kleve

Telefon: (02821) 18233

Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

Mieterschutzverein Kreis Kleve e.V.

Emmericher Straße 217, 47533 Kleve

Telefon: (02821) 977707

Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung



Mietspiegel der Gemeinde Uedem

Stand: 01.01.2017

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1979 errichtet wurden	Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 bis 1989 errichtet wurden	Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 1999 errichtet wurden	Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 2000 bis 2009 errichtet wurden	Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die seit 2010 errichtet wurden
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/ WC	Abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad/ WC	Abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad/ WC	Abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad/WC	Abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad/WC
A. Wohnungen bis etwa 55 qm Größe				
4,90 5,80	5,20 6,00	5,50 6,50	5,70 6,75	6,55 7,00
B. Wohnungen über 55-75 qm Größe				
4,55 5,05	4,90 5,50	5,35 6,10	5,75 6,50	6,25 6,75
C. Wohnungen über 75-95 qm Größe				
4,00 4,70	4,40 5,10	5,05 5,70	5,45 6,15	6,05 6,55
D. Wohnungen über 95 qm Größe				
3,70 4,50	4,20 4,90	4,90 5,65	5,25 5,90	5,80 6,25

C. Einfamilienwohnhäuser

Bei Einfamilienwohnhäusern (Doppelhaushälfte, Reihenhäuser) Baujahresgruppe I – V wird bei einer Größe von 80 qm – 130 qm, normale Wohnlage, ein Richtwert von € 480,00 Untergrenze und dann in der Regel mit jüngeren Baujahr bis zu € 800,00 empfohlen.

Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus: 10% - 20 %

Die Bewertungen in D und E sind mit zu berücksichtigen.

D. Mindeststandard für Gebäude Gruppe I

Die Baujahresgruppe I erfasst alle Gebäude, die bis einschließlich 1979 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/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 - II

- | | |
|---|------|
| 1. wenn die komplette Außenhülle (Wände, Fenster und Dach) gedämmt sind | 20 % |
| Ansonsten als Einzelmaßnahmen: | |
| 1a. Fenster mit 2-fach oder 3-fach Verglasung | 6 % |
| 1b. Fassadendämmung | 6 % |
| 1c. Dachflächen-/Speicherdämmung | 3 % |
| 1d. Kellerdeckendämmung | 3 % |
| 2a. Für die Baujahresgruppen I – IV ist ein Zuschlag stattdessen bis gegeben, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW-Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist; es ist der Ht-Wert (EnEV 2009) maßgebend. | 25 % |
| 2b. Zuschlag für ein Passivhaus in der Baujahresgruppe V | 10 % |
| 3. Einbau einer Zentralheizung/Etagenheizung | 10 % |
| 4. neue Elektroinstallation | 6 % |
| 5. neue Bäder | 11 % |

Erläuterungen

A. Wohnlage

I. einfache Wohnlage

Wohnungen in Außerortslagen 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 ruhige, 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 vom 25.11.2003 anzuwenden.

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 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.

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 Wohnungen 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 vorgenommen werden. Die Tabelle enthält "Mietrichtwerte" je qm Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, 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 vom 25.11.2003, in der jeweils gültigen Fassung; nachstehende Kosten im Einzelnen:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
- b) Wasserversorgung
- c) 1. Betrieb der zentralen Heizung
2. Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
3. eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme
4. Reinigung und Wartung von Etagenheizung/Gaseinzelfeuerstätten
- d) 1. Betrieb der zentralen Warmwasserversorgung
2. Versorgung mit Fernwarmwasser
3. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- e) Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- f) Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges
- g) Straßenreinigung und Müllabfahren
- h) Entwässerung
- i) Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- j) Gartenpflege
- k) Beleuchtung
- l) Schornsteinreinigung
- m) Sach- und Haftpflichtversicherung
- n) Hauswart
- o) Gemeinschaftsantenne/Breitbandnetz
- p) Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
- q) sonstige Betriebskosten

3. Die angegebenen Werte enthalten keinen Zuschlag für Schönheitsreparaturen.

4. Gruppen I bis V wurden neu gefasst.

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I – 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.

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

Zu- und Abschläge für alle Gruppen:

Zuschläge

- Aufzug	5 %
- gute Wohnlage: Baujahresgruppe I – III	5 %
Baujahresgruppe IV und V	3 %
- Garten zur Eigennutzung	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. durch 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 pro Quadratmeter für Betriebskosten und Heizung üblich.

G. Kleinstwohnungen

Bei Kleinstwohnungen bis 40 qm Wohnfläche der Baujahresgruppen I bis V, normale Wohnlage, wird ein Wert von € 180,00 Untergrenze und dann in der Regel mit jüngerem Baujahr bis € 280,00 empfohlen. Das Zu- und Abschlagssystem der Wohnungen in D und E ist in der Baujahresgruppe I zu berücksichtigen.