

M i e t s p i e g e l

FÜR DIE GEMEINDE BEDBURG-HAU

**Richtlinien für die Miete
des nicht preisgebundenen Wohnraumes
im Bereich der Gemeinde Bedburg-Hau**

Stand: 01.01.2024

Herausgeber:

Die Gemeinde Bedburg-Hau
Rathausplatz 1, 47551 Bedburg-Hau
Tel. 02821- 660-611

Haus und Grundbesitzerverein Kreis Kleve e. V.
Bensdorfstraße 14, 47533 Kleve
Tel. 02821-1 82 33

Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve e. V.
Bahnhofstr. 18, 47533 Kleve
Tel. 02821-1 27 71

**Unter Mitwirkung des
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve**
Nassauerallee 15 – 23, 47533 Kleve
Tel. 02821-85-656 oder 02821-85-629

A. 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 zwei Jahre fortgeschrieben werden. Sofern sich die beteiligten Interessenvertretungen nicht über die Höhe einer Fortschreibung einigen, soll diese in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex für Deutschland vorgenommen werden. Die Tabelle enthält „**Mietrichtwerte**“ je Quadratmeter 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. Diese sind gesondert umzulegen.

Betriebskosten sind gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 im Wesentlichen die nachstehenden Kosten:

- 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) Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- i) Gartenpflege
- j) Beleuchtung
- k) Schornsteinreinigung
- l) Sach- und Haftpflichtversicherung
- m) Hauswart
- n) Gemeinschafts-Antennenanlage und Breitbandkabelnetz
- o) Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
- p) sonstige Betriebskosten

B. 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 der Gemeinde Bedburg-Hau 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 charakterisiert durch ruhige, weitgehend abgeschlossene Wohngebiete mit guter Anbindung an die Infrastruktur und in der Nähe von Grün- und Waldflächen gelegen.

C. Lage, Größe und Grundrissgestaltung

a) Wohnungslage im Gebäude

Vollgeschoss – Dachgeschoss – Kellergeschoss (Geschossdifferenzierung) Keller-, Dachgeschoss- und Vollgeschosswohnungen ab dem 3. Obergeschoss können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im Erd-, 1. oder 2. Obergeschoss. Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.

b) Die Größe der Wohnungen bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl 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 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 usw.) steht. Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung z. B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

D. Mindeststandard für Gebäude der Gruppe I

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

- Fenster mit Isolierverglasung
- Zentralheizung
- Warmwasserversorgung
- abgeschlossene Wohnung
- Bad und WC in der Wohnung
- Dachflächen- oder Speicherdämmung
- Kellerdämmung

E. Zu- und Abschläge

Zuschläge:

- a) Einfamilienhäuser 10 - 15 %
- b) freistehende Einfamilienhäuser 15 - 25 %
- c) Garten zur Eigennutzung (gilt nicht für Einfamilienhäuser) 5 - 10 %
- d) für die Baujahresgruppen I bis III, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV bis zu 25 %
- e) für ein Passivhaus in den Baujahresgruppen IV und V 10 %
- f) für „gute Wohnlage“ in Gruppe I 5 %
- g) für „gute Wohnlage“ ab Gruppe II 3 %
- h) Kellerraum zur Eigennutzung je nach Größe 3 - 5 %
- i) Fahrstuhl 3 - 5 %
- j) Etagenheizung 5 %
- k) separate Wasserzähler (Gruppe I) 3 %
- l) Fassadendämmung (Gruppe I) 10 %
- m) neue Elektroinstallation 3 - 5 %
- n) Einbau neuer Bäder innerhalb der letzten 15 Jahre (Gruppe I) 5 - 10 %

Bei Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch; z.B. Studenten, Referendare etc.:

- o) Möblierung 10 - 15 %
- p) Erhöhte Abnutzung durch häufigen Mieterwechsel 10 %

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I und 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 bei den Baujahresgruppen I bis IV darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.

Abschläge:

a) fehlende Fenster mit Isolierverglasung	6 %
b) fehlende Zentralheizung	6 %
c) fehlende Warmwasserversorgung	6 %
d) keine abgeschlossene Wohnung	3 - 10 %
e) kein Bad und WC in der Wohnung	10 %
f) fehlende Dachflächen- oder Speicherdämmung	6 %
g) fehlende Kellerdämmung	2 %
h) Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen, die die Stellflächen beeinträchtigen	2 - 5 %
i) fehlender Abstellraum	5 %
j) mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzliches Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung (siehe Punkt C, Absatz c)	3 - 10 %
k) fehlender Balkon.....	2 %

F. Definition der Tabellenwerte

Die Richtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit normaler Wohnlage und mit normaler, baujahrestypischer Ausstattung als abgeschlossene Wohnung mit Bad, WC und Zentralheizung. Garagen, Tiefgaragen und Außenstellplätze sind nicht enthalten.

Abweichungen hiervon können durch Zu- oder Abschläge nach Abschnitt E ausgeglichen werden.

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Bereich der Gemeinde Bedburg-Hau

Stand: 01.01.2024

Grundmiete ohne Nebenkosten €/m² R = Richtwert	Gruppe I Wohnungen bis 31.12.1989 bezugsfertig	Gruppe II Wohnungen vom 01.01.1990 - 31.12.1999 bezugsfertig	Gruppe III Wohnungen vom 01.01.2000 - 31.12.2009 bezugsfertig	Gruppe IV Wohnungen vom 01.01.2010 – 31.12.2019 bezugsfertig	Gruppe V Wohnungen ab 01.01.2020 bezugsfertig
Wohnlage	normale Wohnlage	normale Wohnlage	normale Wohnlage	normale Wohnlage	normale Wohnlage
A. Wohnungen bis etwa 55 m²	R = 6,00 €	R = 6,65 €	R = 7,75 €	R = 8,70 €	R = 9,70 €
B. Wohnungen über 55 bis 75 m²	R = 5,65 €	R = 6,25 €	R = 7,30 €	R = 8,45 €	R = 9,35€
C. Wohnungen über 75 bis 95 m²	R = 5,55 €	R = 6,00 €	R = 6,95 €	R = 8,20 €	R = 9,10 €
D. Wohnungen über 95 m²	R = 5,20 €	R = 5,80 €	R = 6,75 €	R = 7,95 €	R = 8,75 €