

M i e t s p i e g e l

für die

Stadt Goch



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

Stand: 01. Juli 2015

Herausgeber:

Stadtverwaltung Goch
Markt 2
47574 Goch
Tel. 02823 – 320-0

In Zusammenarbeit mit dem

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve
Nassauer Allee 15 – 23
47533 Kleve
Tel. 02821-85629 oder 85642

Haus- und Grundbesitzerverein Kreis Kleve e.V.
Lindenallee 44
47533 Kleve
Tel. 02821-18233

Haus- und Grundeigentümer-Verein An der Niers e.V.
Nordwall 53a
47608 Geldern
Tel. 02831-7013

Mieterschutzverein Kreis Kleve e.V.
Emmericher Str. 217
47533 Kleve
Tel. 02821-977707

WohnBau eG, Goch
Marienwasserstr. 91
47574 Goch
Tel. 02823-97300

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Bereich der Stadt Goch



Grundmiete ohne Nebenkosten €/qm R = Richtwert Stand:	Gruppe I Wohnungen bis 31.12.1969 bezugsfertig Wohnlage	Gruppe II Wohnungen vom 01.01.70 - 31.12.79 bezugsfertig Wohnlage	Gruppe III Wohnungen vom 01.01.80 - 31.12.89 bezugsfertig Wohnlage	Gruppe IV Wohnungen vom 01.01.90 - 31.12.99 bezugsfertig Wohnlage	Gruppe V Wohnungen vom 01.01.00 - 31.12.09 bezugsfertig Wohnlage	Gruppe VI Wohnungen ab 01.01.2010 bezugsfertig Wohnlage
Wohnlage *	N	N	N	N	N	N
A. Wohnungen von 40 – 55 qm	R = 4,70 €	R = 5,35 €	R = 6,15 €	R = 6,50 €	R = 7,10 €	R = 7,50 €
B. Wohnungen bis 75 qm	R = 4,60 €	R = 4,90 €	R = 5,65 €	R = 5,95 €	R = 6,50 €	R = 6,85 €
C. Wohnungen bis 95 qm	R = 4,40 €	R = 4,75 €	R = 5,45 €	R = 5,75 €	R = 6,30 €	R = 6,65 €
D. Wohnungen über 95 qm	R = 4,10 €	R = 4,60 €	R = 5,10 €	R = 5,40 €	R = 5,85 €	R = 6,15 €

R = Richtwert

N = normale Wohnlage

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 vorgenommen werden. Die Tabelle enthält „**Mietrichtwerte**“ je qm-Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typischen Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

2. Die angegebenen Mieten sind **Netto**-Mieten ohne Betriebs- und Nebenkosten. Diese sind gesondert umzulegen.

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 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 Stadtgebietes 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 Wohnungen 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 – WoFLV – 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 Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

C. Einfamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern (Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus, Reiheneckhaus) der Baujahrsgruppen I bis V wird bei einer Größe von 80 qm bis 120 qm, normale Wohnlage, ein Richtwert von **450,00 €** Untergrenze und dann in der Regel mit jüngerem Baujahr bis zu **710,00 €** empfohlen.

Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus 10 % - 20 %.

Das Zu- und Abschlagsystem ist mit zu berücksichtigen.

D. Kleinwohnungen

Bei Kleinwohnungen bis **40 qm** Wohnfläche der Baujahrsgruppen I bis V, normale Wohnlage, wird ein Richtwert von **190,00 €** Untergrenze und dann in der Regel mit jüngerem Baujahr bis zu **320,00 €** empfohlen.

Das Zu- und Abschlagsystem der Wohnungen ist in den Baujahrsgruppen I und II mit zu berücksichtigen.

E. Zu- und Abschläge

Einzelne Zuschläge für Modernisierungen nach 1985 für die Gruppen I bis III

- | | |
|--|------|
| 1. wenn die komplette Außenhülle (Wände, Fenster und Dach) gedämmt ist | 15 % |
| ansonsten als Einzelmaßnahmen: | |
| 1 a. Fenster mit Isolierverglasung | 4 % |
| 1 b. Fassadendämmung | 4 % |
| 1 c. Dachflächen / Speicherdämmung | 2 % |
| 2. Für die Baujahrsgruppen I bis V ist ein Zuschlag stattdessen bis gegeben, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW-Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist. | 25 % |
| 3. Einbau einer Zentralheizung / Etagenheizung | 6 % |
| 4. neue Elektroinstallation | 4 % |
| 5. neue Bäder | 8 % |

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I bis III:

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 1 c. und 3. bis 5. darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahrsgruppe für Neubauten.

Zuschläge für alle Gruppen:

Aufzug	5 %
Gute Wohnlage: Baujahrsgruppe II	5 – 10 %
Baujahrsgruppe III	bis 5 %
Baujahrsgruppe IV	bis 3 %
Baujahrsgruppe V	3 %
Garten	3 – 6 %

Abschläge:

- | | |
|---|------|
| 1. Dachgeschosswohnung bei sehr erheblichen Schrägen | 2 % |
| 2. nicht abgeschlossene Wohnungen oder fehlt eines der Merkmale Heizung, Bad oder WC im Treppenhaus | 10 % |
| 3. fehlender eigener Abstellraum | 5 % |
| 4. fehlender Gemeinschaftsraum (gleichgesetzt z. B. mit fehlender Abstellmöglichkeit und fehlendem Trockenraum) | 3 % |
| 5. einfache Wohnlage, da selten – kein Wert Abschlag je nach Lage | |

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 € für Betriebskosten und Heizung üblich.