



MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen

in Gladbeck

- Stand 01.01.2003 -

Erstellt durch: Stadt Gladbeck, Stadtamt 66/4 (Ingenieuramt, Abteilung Vermessung)
Willy-Brandt-Platz 2, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 992523

unter Mitwirkung von: Haus- und Grund Gladbeck e.V.
Friedrichstr. 23, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 64288
Verein Gladbecker Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer e.V.
Beisenstr. 31, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 42229
Mieterverein e. V. Gladbeck
Postallee 7, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 26198
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Gladbeck
Postallee 25, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 69030
Viterra AG
Virchowstr. 99, 45806 Gelsenkirchen, ☎ (0209) 94520

Diese Fassung wurde am 13.03.2003 gemeinsam beraten und beschlossen.

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Bürgerinnen und Bürger,

ich freue mich, Ihnen hiermit den neu überarbeiteten Mietspiegel der Stadt Gladbeck, Stand 1.1.2003, vorlegen zu können. Diese Neuauflage weist eine ganz neue Struktur auf, so werden in diesem Jahr erstmals Mietpreis-Spannen statt der bisher üblichen Durchschnittswerte angegeben. Dies trägt sicherlich dazu bei, dass der Mietspiegel noch besser als bisher genutzt werden kann.

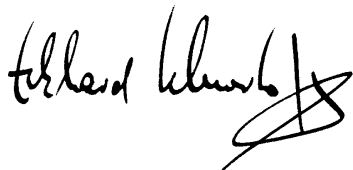
Der Mietspiegel wird in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt Gladbeck, den Verbänden der Haus- und Wohnungseigentümer, dem Mieterverein und Wohnungsunternehmen erarbeitet. Bei den angegebenen Preisspannen handelt es sich jedoch nicht um Preise, die zwischen den Beteiligten ausgehandelt wurden, sondern diese Preisspannen geben die tatsächliche Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt in Gladbeck wieder.

Dabei hat sich gegenüber der letzten Ausgabe gezeigt, dass die Wohnungen in Gladbeck mit Ausnahme des bis 1964 entstandenen Altbaubestandes zum Teil spürbar billiger geworden sind. Insbesondere neue Wohnungen, die seit dem 1.1.1995 fertiggestellt wurden, sind deutlich günstiger zu haben. Dies zeigt, dass die aktive Baulandpolitik der Stadt Gladbeck auch positive Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt in unserer Stadt hat.

Die Neuauflage des Mietspiegels macht auch im überörtlichen Vergleich deutlich, dass Gladbeck eine familienfreundliche Stadt ist, in der es sich gut leben und wohnen lässt.

Die statistischen Auswertungen, die zur Erarbeitung des Mietspiegels nötig sind, sind sehr arbeitsintensiv und zeitaufwändig. Außerdem hat sich der Mietspiegel in den letzten Jahren als wertvoller Orientierungsleitfaden für Mieter und Vermieter erwiesen - er führt zu Sicherheit auf beiden Seiten und trägt gleichzeitig zu einer Regulierung des Wohnungsmarktes bei.

Ich möchte daher allen Beteiligten für ihre engagierte Mitarbeit danken.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eckhard Schwerhoff', with a stylized flourish at the end.

- Eckhard Schwerhoff -
- Bürgermeister -

Erläuterungen

1. Allgemeines

Dieser Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Stadtgebiet Gladbeck. Er stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01.01.2003 und sollen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne von § 558c Mietrechtsreformgesetz (Änderung vom 19.06.2001 des BGB, veröffentlicht im BGBl. I S. 1149) in der gültigen Fassung bilden.

Die Mietpreisspannen wurden auf der Basis ausgewerteten Mietdatenmaterials (Mietabschlüsse der letzten vier Jahre) der beteiligten Verbände festgelegt. Es handelt sich hier um einen **einfachen Mietspiegel**.

Fortschreibungen des Mietspiegels erfolgen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für die Gemeinde vertretbaren Aufwand möglich ist. Per gesetzlicher Regelung (§ 558c BGB) soll der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Die **Tabelle 1** enthält "Mietrichtwerte" in Euro-Preisspannen je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Diese stellen Eckwerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen. Die Mietpreisspannen sind gestaffelt nach Altersklasse/ Baujahr und Größe und gelten für Wohnungen mit Standardausstattung in "mittlerer Wohnlage". Mietwerte für bestimmte Baujahre können durch Interpolation innerhalb der Spannen genauer bestimmt werden.

Wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen können durch entsprechende Zu- oder Abschläge - unter Ziffer 4 dargestellt - erfasst werden.

Der Mietspiegel **gilt** ohne weiteres **nicht** für Wohnungen in **Ein- und Zweifamilienhäusern**; in diesen Fällen ist der höhere Wohnwert durch einen Zuschlag zu berücksichtigen – siehe Ziffer 4.5.

Die Mietrahmen beziehen sich auf Wohnungen ab 30 qm Wohnfläche. **Appartements unter 30 qm** werden in der Regel noch über dem Mietrichtwert von Wohnungen der Größenklasse 30 bis unter 60 qm vermietet. Ein **Zuschlag von ca. 15 – 25 %** des entsprechenden Mietrichtwertes ist zu veranschlagen. Je kleiner die Wohnung, desto höher kann der mögliche Zuschlag ausfallen.

2. Zum Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" in Gladbeck

2.1 Die ortsübliche Miete in Gladbeck ist eine Nettokaltmiete. Sie beinhaltet neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung nur noch den Betrag für die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 24 der II. Berechnungsverordnung (BV); dies sind:

Kosten der Instandhaltung (mit Ausnahme der Schönheitsreparaturen),
Verwaltungskosten,
Mietausfallwagnis.

2.2 Nicht enthalten ist das Entgelt für die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten im Sinne von § 27 Anlage 3 der II. BV, die neben der Miete gemäß §§ 556 und 560 des Mietrechtsreformgesetzes als zulässige Umlagen erhoben werden dürfen. Dies sind:

Grundsteuer,
Kosten für Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und Entwässerung,
Kosten der Schornsteinkehr- und -überprüfungsgebühren,
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
Kosten für Wasser, Strom und Gasverbrauch,
Kosten für allgemeine Beleuchtung,
Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung einschließlich Wartung,
Kosten der Hausreinigung und Gartenpflege,
Kosten für Wartungspersonal und dergleichen.

Die Aufwendungen für Schönheitsreparaturen werden in diesem Mietspiegel nicht erfasst.

2.3 Als "**Orientierungswerte**" für die Summe der **anteiligen Betriebskosten** von Grundsteuer, Kosten für die Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und Entwässerung, Kosten für Schornsteinkehr- und -überprüfung und der Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung können die Werte der nachfolgenden Tabelle verwendet werden.

Altersklasse / Baujahr	1900 – 1948	1949 – 1964	1965 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 - 2002
Betriebskosten € / qm	0,65	0,70	0,72	0,74	0,75	0,77

**Mietrichtwerte in EUR je Quadratmeter Wohnfläche
(Kaltmieten ohne Betriebskosten)**

**für abgeschlossene - nicht preisgebundene – Mietwohnungen folgender
Qualitätsmerkmale:**

- typisches Mietwohnhaus,
- Wohnungsgröße ab 30 qm,
- mit Sammelheizung, Bad, WC und isolierverglasten Fenstern,
- mittlere Wohnlage in Gladbeck,
- typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Altersklasse,
- typische Grundrissgestaltung,
- normaler Unterhaltungszustand.

Tabelle 1 **Stand: 01.01.2003**

Altersklasse / Baujahr *)	Wohnfläche qm	Mietpreisspanne €/qm
bis 1948	30 bis unter 60	3,00 – 3,70
	60 – 90	3,20 – 4,10
	über 90	3,40 – 4,35
1949 – 1964	30 bis unter 60	4,00 – 4,80
	60 – 90	3,60 – 4,50
	über 90	3,45 – 4,40
1965 – 1974	30 bis unter 60	4,10 – 4,60
	60 – 90	4,10 – 5,10
	über 90	3,80 – 4,60
1975 – 1984	30 bis unter 60	5,10 – 5,90
	60 – 90	5,10 – 5,90
	über 90	4,70 – 5,40
1985 – 1994	30 bis unter 60	5,50 – 6,30
	60 – 90	5,50 – 6,30
	über 90	5,20 – 6,00
1995 – 2002	30 bis unter 60	5,70 – 6,35
	60 – 90	5,70 – 6,35
	über 90	5,40 – 6,20

*) Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag vorzunehmen (s. Ziffer 4.2). Einstufungen in jüngere Altersklassen sind nicht vorgesehen.

3. Bestimmung der Begriffe

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen mit Standardausstattung

Die in der Tabelle 1 angegebenen Mietpreisspannen gelten für abgeschlossene Wohnungen, die ausgestattet sind mit

- Sammelheizung, Bad und WC (unter Sammelheizung wird eine Beheizungsart verstanden, die von einer zentralen Stelle aus im Haus oder in der Etage gespeist wird),
- Fenster mit Isolierverglasung, Türen in Normalausführung,
- eigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus, Abstellraum und Keller.

Weitere Merkmale bei **jüngeren** Gebäuden (ab Baujahr 1965):

- Textil- oder Kunststoff-Fußböden auf Estrich,
- Fußboden und Wände im Bad gefliest,
- Fassadenwärmeeisung und neuzeitliche Elektroinstallation für Gebäude ab Baujahr 1975.

Weitere Merkmale bei **älteren** Gebäuden:

- keine Wärmeeisung an den Außenwänden,
- Holzdielenfußböden, Bad nur teilweise gefliest.

3.2 Altersklasse (Baujahr)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst die Miete. Es werden sechs Baualtersklassen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, in dem die Mietwohnung liegt bzw. bei nachträglichen An- oder Ausbauten (z. B. Dachgeschoss) das Jahr der Fertigstellung der betreffenden Wohnung. Die Werte der Tabelle 1 sind Eckwerte für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklasse. Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen – siehe Nr. 4.2.

3.3 Wohnlagen

Für die Einstufung in die einzelnen Wohnlagen müssen die genannten Merkmale überwiegend zutreffen.

Mittlere Wohnlage

Diese Wohnlage ist für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes gegeben. Diese Wohngebiete, die überwiegend geschlossen bebaut sind, dürfen durch Lärm, Staub und Geruch nicht außergewöhnlich beeinträchtigt sein. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben bei einfacher Bauweise und ungünstiger Gestaltung des Wohnumfeldes, wenn wenig Grün- und Freiflächen vorhanden sind, das Wohnen durch Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastung wesentlich beeinträchtigt wird (Industrie- und Gewerbegebiete, außergewöhnliche Verkehrsbelastungen) und / oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung vorliegen.

Gute Wohnlage

Hierunter sind Wohnungen im Bereich aufgelockerter Bebauung in zentraler Lage oder in solchen mit guter Durchgrünung, Ruhe und günstigen Verkehrsverbindungen ohne Durchgangsverkehr zu verstehen. Neben ein- und zweigeschossigen Wohnanlagen können auch mehrgeschossige Wohnanlagen vorhanden sein.

4. Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden

4.1 Zu- bzw. Abschläge bei Abweichungen von der Standardausstattung und -wohnlage

- | | |
|--|----------------------|
| a) für "einfache" Wohnlage | Abschlag von 10 %, |
| b) für "gute" Wohnlage | Zuschlag von 10 %, |
| c) Wohnung ohne Bad <u>oder</u> ohne Sammelheizung | Abschlag von 15 %, |
| d) Wohnung ohne Bad <u>und</u> ohne Sammelheizung
(WC in der Wohnung) | Abschlag von 25 %, |
| e) fehlender Kellerraum | Abschlag von 2,5 %, |
| f) Wohnung mit Nachtspeicherheizung
(in der überwiegenden Zahl der Räume)
im Vergleich zur Sammelheizung | Abschlag von 0,25 €, |
| g) fehlende Isolierverglasung | Abschlag von 0,25 €. |

4.2 Zuschläge für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

- | | |
|--|----------------------|
| h) Fassadenwärmedämmung bei Baujahren vor 1975 | Zuschlag von 0,40 €, |
| i) Badmodernisierung in den letzten 10 Jahren | Zuschlag von 0,50 €, |
| j) neuzeitliche Elektroinstallation (bei Altersklassen vor 1975) | Zuschlag von 0,15 €, |

- k) Vollmodernisierung (je nach Umfang der vorgenommenen Modernisierung). Zuschlag von 1,20 € – 2,00 €

Beispielhaft für eine Vollmodernisierung ist ein Bündel aus folgend aufgeführten Maßnahmen:

Grundrissveränderung, Abhängung von Decken, Erneuerung von Türen, Fenstern, teilweise Fußböden, Einbau neuer Badezimmer, Heizungen und nachträglicher Einbau von Wärmedämmungen, nachhaltige Verbesserungen des Schallschutzes sowie der Wasserver- und -entsorgung.

Bei Anrechnung dieses Zuschlages ist ein **weiterer Zuschlag** wegen Modernisierung nach Buchstabe h – j **nicht möglich**.

4.3 Sonstige Abweichungen von typischer Ausstattung und Gestaltung

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Altersklasse können mietpreisbeeinflussend sein. Zu beachten sind hier u. a. einfachere Art der Beheizung gegenüber normaler Zentralheizung (z. B. Einzelheizkörper mit Gas- oder Ölanschluss), bessere oder schlechtere Fußböden, besondere Ausführung der Türen und Fenster, Lage des WC's außerhalb der Wohnung sowie abweichende Ausstattung und Anzahl der Bäder und Toiletten, Einbaumöbel usw.. Zu beachten sind weiter Einrichtungen wie Müllschlucker, Gemeinschaftsantenne, Kinderspielflächen, besondere Gemeinschaftsräume, Abstellräume, Aufzug, Waschküchen mit Waschautomaten, Trockenräume usw..

Durch den Begriff "Gestaltung" wird in erster Linie die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnung angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Kategorie.

Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Zimmer vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume und insbesondere Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

In der Regel müssen mehrere Merkmale vorhanden sein, um Zu- oder Abschläge von bis zu 10 % zu rechtfertigen.

Höhere Zuschläge bis maximal 20 % sind nur bei Sonderausstattung (Hobbyraum, Sauna, Schwimmbad u. ä.) begründet.

Höhere Abschläge bis maximal 20 % sind nur beim Vorhandensein aller negativen Merkmale in Bezug auf Ausstattung und Gestaltung begründet.

4.4 Gartennutzung

Ist im Zusammenhang mit einer Wohnung die Alleinnutzung eines Hausgartens gegeben, kann hierdurch ein **Mietzuschlag in Höhe von 5 %** (in Ausnahmefällen mehr) gerechtfertigt sein, soweit nicht eine anderweitige Regelung besteht.

Beim Einfamilienhaus ist ein entsprechender Zuschlag nicht vorzunehmen, da dieser bereits im nachfolgend aufgeführten Zuschlag für Einfamilienhäuser inbegriffen ist.

4.5 Besondere Hausformen bzw. Wohnungstypen

- | | |
|---|--------------------|
| - für Wohnungen mit eigenem (separatem) Hauseingang | Zuschlag von 3 %, |
| - für ein Zweifamilienhaus (Gebäude mit 2 abgeschlossenen Wohnungen in einem Baukörper) <u>ohne</u> Gartennutzung | Zuschlag von 10 %, |
| - für ein Einfamilienhaus inklusive Gartennutzung | Zuschlag von 20 %. |