



MIETSPIEGEL 2011 (Stand 01.02.2011)

für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck

Erstellt durch: Stadt Gladbeck, Ingenieuramt./ Abteilung Vermessung
Willy-Brandt-Platz 2, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 992523
<http://www.gladbeck.de>

unter Mitwirkung von: Haus + 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

GWG - Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH
Postallee 25, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 69030

Deutsche Annington Business Management GmbH
Geschäftsbereich Rheinland/Ruhr
Postfach, 44784 Bochum, ☎ (0234) 314-0

THS Wohnen GmbH
Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen, ☎ (0209) 3800

Diese Fassung wurde am 18.05.2011 gemeinsam beraten und beschlossen.

In Gladbeck finanzieren Sie Ihre Immobilie mit der Sparkasse Gladbeck.

Stadt
Gladbeck
Kreis Recklinghausen

Für Ihre Zukunft engagieren sich hier jeden Tag auf's Neue:

Ihre Finanzierungspartner:

Lutz
Kleim



Tel.: 0 20 43 - 271 231

John
Berrens



Tel.: 0 20 43 - 271 222

- Zinsbindungsangebote bis 15 Jahre Laufzeit
- Attraktiver Zins
- Eingebaute 10 % Finanzierungsreserve
- 2 x Tilgungserhöhung während der Zinsbindung im Rahmen von 1-3 % möglich
- Integriertes Sondertilgungsrecht bis zu 5 % der ursprünglichen Finanzierungssumme
- Keine Schätzkosten
- Verzicht auf Bereitstellungsinsen bis zu 9 Monaten
- Günstige Wohngebäudeversicherung incl. Ausstattung der Immobilie mit Brandschutzmeldern

 **Sparkasse.**
Gut für Gladbeck.

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Gladbeckerinnen und Gladbecker,

Gladbeck ist eine grüne Stadt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets - eine Stadt, in der es sich gut wohnen und leben lässt, mit allen Vorteilen, die die Einbindung in eine der größten Metropolen Europas mit sich bringt.

Zum hohen Wohnwert unserer Stadt tragen auch die stabilen Mietpreise bei. In den letzten vier Jahren sind die Mieten in Gladbeck durchschnittlich um 3,8% gestiegen. Diese Preissteigerung liegt um 0,9% unter dem Landesdurchschnitt. Die höchsten Preissteigerungen sind bei Wohnungen der Baujahre 1900 - 1964 zu beobachten, während die Mieten in neueren Objekten nur moderat anstiegen und in der Altersklasse 1975 - 1984 sogar stagnierten.

Die Stadt Gladbeck erstellt in enger Zusammenarbeit mit den Verbänden der Haus- und Grundstückseigentümer, dem Mieterverein und den Wohnungsunternehmen einen Mietspiegel, der bei Bedarf aktualisiert wird. Er fußt auf der Auswertung umfangreicher Daten, so dass die angegebenen Mietpreisspannen eine gute Basis für die Festlegung des Mietzinses bieten. Der Mietspiegel ist damit auch ein wichtiges Instrument, um Konflikten bei der Mietpreisermittlung vorzubeugen.

Ohne großes Engagement ist die Erarbeitung eines fundierten Mietspiegels nicht möglich. Allen, die an seiner Erstellung mitgewirkt haben, danke ich daher ganz herzlich.

Mit freundlichen Grüßen



- Ulrich Rogand -
Bürgermeister

Erläuterungen zum Mietspiegel

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 01.02.2011 und stellen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne des § 558 BGB in der gültigen Fassung dar.

Die Mietpreisspannen wurden auf der Basis ausgewerteten Mietdatenmaterials (Mietabschlüsse der letzten vier Jahre) der beteiligten Gesellschaften und 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 dem Baualter entsprechender Standardausstattung in "mittlerer Wohnlage". Mietwerte für bestimmte Baujahre sind durch lineare Interpolation innerhalb der Spannen genauer zu bestimmen (siehe Beispiel 1).

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

Die Mietrichtwerte **gelten** 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 m² Wohnfläche. **Kleinraumwohnungen unter 30 m²** werden in der Regel noch über dem Mietrichtwert von Wohnungen der Größenklasse 30 bis unter 60 m² vermietet – siehe Ziffer 4.1 Buchstabe a).

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; dies sind:

Abschreibung,
Instandhaltungskosten (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 gemäß § 2 Betriebskostenverordnung bzw. vormalig im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung. Diese können nur dann erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind.

Im Wesentlichen sind dies Grundsteuer, Kosten für Müllabfuhr, 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.

Außerdem sind Aufwendungen für Schönheitsreparaturen in den Mietrichtwerten nicht erfasst.

2.3 Als unverbindlicher "**Orientierungswert**" für die Summe der **monatlichen anteiligen Betriebskosten** von Grundsteuer, Müllabfuhr, Straßenreinigung und Entwässerung, Schornsteinreinigung und -überprüfung sowie der Sach- und Haftpflichtversicherungen kann ein mittlerer Betrag in Höhe von

0,72 €/m² Wohnfläche

verwendet werden. Dieser wurde mit einer **Standardabweichung von ± 0,10 €/m²** ermittelt.

Mietrichtwerte in EUR je Quadratmeter Wohnfläche (Kaltmieten ohne Betriebskosten) für abgeschlossene - nicht preisgebundene - Mietwohnungen folgender Qualitätsmerkmale:

- typisches Mietwohnhaus,
- Wohnungsgröße ab 30 m²,
- mit Sammelheizung, Bad, WC und isolierverglasten Fenstern,
- mittlere Wohnlage in Gladbeck,
- typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Altersklasse,
- typische Grundrissgestaltung,
- normaler Unterhaltungszustand.

Tabelle 1 **Stand: 01.02.2011**

Altersklasse / Baujahr *)	Wohnfläche m²	Mietpreisspanne €/m²
1900 – 1948	30 bis unter 60	3,80 – 4,50
	60 – 90	3,80 – 4,50
	über 90	3,90 – 4,60
1949 – 1964	30 bis unter 60	4,20 – 5,00
	60 – 90	4,10 – 4,90
	über 90	3,90 – 4,70
1965 – 1974	30 bis unter 60	4,60 – 5,20
	60 – 90	4,50 – 5,10
	über 90	4,50 – 5,10
1975 – 1984	30 bis unter 60	5,40 – 6,10
	60 – 90	5,40 – 6,10
	über 90	5,10 – 5,80
1985 – 1994	30 bis unter 60	5,70 – 6,30
	60 – 90	5,70 – 6,30
	über 90	5,40 – 6,00
1995 – 2010	30 bis unter 60	6,00 – 6,50
	60 – 90	6,00 – 6,50
	über 90	5,70 – 6,30

*) Mietwerte für bestimmte Baujahre sind durch **lineare Interpolation** innerhalb der Spannen genauer zu bestimmen (siehe Beispiel 1).

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 Kunststofffußböden 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 Ziffer 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 für

a)	Kleinraumwohnungen unter 30 m ² Wohnfläche *1)	+ 0,50 €/m ²
b)	“einfache“ Wohnlage	- 10 %
c)	“gute“ Wohnlage	+ 10 %
d)	Wohnungen ohne Bad <u>oder</u> ohne Sammelheizung	- 15 %
e)	Wohnungen ohne Bad <u>und</u> ohne Sammelheizung (WC in der Wohnung)	- 20 %
f)	fehlenden Kellerraum	- 3 %
g)	Bad ohne zu öffnendes Fenster	- 3 %
h)	Wohnungen mit Nachtspeicherheizung (in der überwiegenden Zahl der Räume) - im Vergleich zur Sammelheizung	- 0,30 €/m ²
i)	Einfachverglasung der Fenster	- 0,25 €/m ²
j)	Wohnungen mit eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme (Contracting) - bei gesonderter mietvertraglicher Vereinbarung	- 0,15 €/m ²

*1) siehe Ziffer 1 "Allgemeines"

4.2 Zuschläge für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

k)	Allseitige Fassadenwärmedämmung (6 – 20 cm) bei Baujahren vor 1975	+ 0,60 €/m ²
l)	Allseitige Fassadenwärmedämmung (über 20 cm)	+ 0,80 €/m ²
m)	Badmodernisierung in den letzten 10 Jahren	+ 0,40 €/m ²
n)	Neuzeitliche Elektroinstallation (bei Altersklassen vor 1975)	+ 0,15 €/m ²
o)	Umfangreiche Modernisierung * ²⁾ (je nach Umfang der vorgenommenen Modernisierung)	+ 1,50 €/m ² bis 2,00 €/m ²
p)	Vollmodernisierung * ²⁾	+ 2,50 €/m ²

*²⁾ Beispielhaft für eine **umfangreiche Modernisierung** ist ein Bündel aus in den letzten 10 Jahren durchgeführten nachfolgend genannten Maßnahmen:
Erneuerung von Türen und Fenstern, teilweise Fußböden, Einbau neuer Badezimmer, modernisierte Heizung und Elektroinstallation sowie nachträglicher Einbau von Wärmedämmungen.
Eine **vollmodernisierte Wohnung** muss außer den vorstehend beschriebenen Maßnahmen den Ansprüchen heutigen Wohnkomforts sowie aktuellen energetischen Gesetzesbestimmungen genügen.
Bei Anrechnung der Zuschläge nach Buchstabe o oder p ist ein **weiterer Zuschlag** wegen Modernisierung nach Buchstabe k – n **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 Ölschluss), 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

q)	Wohnungen mit eigenem (separatem) Hauseingang	+ 5 %
r)	ein Zweifamilienhaus (Gebäude mit 2 abgeschlossenen Wohnungen in einem Baukörper) <u>ohne</u> Gartennutzung)	+ 0,15 €/m ²
s)	ein Einfamilienhaus <u>inklusive</u> Gartennutzung	+ 0,50 €/m ²

UNSERE LEIDENSCHAFT BRINGT SIE ANS ZIEL!

GEKONNT, QUALIFIZIERT, ROUTINIERT! SICHERHEIT BEIM
VERKAUF, KAUF UND DER VERMIETUNG IHRER IMMOBILIE
ERHALTEN SIE NUR DURCH EINEN STARKEN PARTNER.



JEDER MENSCH HAT ETWAS, DAS IHN ANTREIBT
ERLEBEN SIE DEN UNTERSCHIED

Ihre Volksbank Immobilien Ruhr Mitte GmbH
Goldbergplatz 2a - 45894 Gelsenkirchen-Buer
www.vbim.de - Tel. 0209 385 - 1284