



MIETSPIEGEL 2013 (Stand 01.03.2013)

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

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

Diese Fassung wurde am 20.03.2013 gemeinsam beraten und beschlossen.

Ihr Wohntraum. Mit der Nr. 1 erfüllt.



Im letzten Jahr haben sich über 1.200 Menschen den Traum vom Eigentum mit uns als vertrauensvollen Spezialisten an ihrer Seite erfüllt. Und was können wir für Sie tun?



John Berrens
Leiter Immobiliencenter
Tel.: 0 20 43 - 271 222



Lutz Kleim
Finanzierungsberater
Tel.: 0 20 43 - 271 231



Thomas Liebehenz
Finanzierungsberater
Tel.: 0 20 43 - 271 350



Daniel Lemke
Finanzierungsberater
Tel.: 0 20 43 - 271 270



Marc Kontor
Immobilienberater
Tel.: 0 20 43 - 271 235



Guido Albersmeier
Immobilienberater
Tel.: 0 20 43 - 271 224

Sparkasse Gladbeck
Immobiliencenter
Tel.: 0 20 43 / 271 265
www.sparkasse-gladbeck.de

 **Sparkasse.**
Gut für Gladbeck.

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Gladbeckerinnen und Gladbecker,

Gladbeck ist eine Stadt mit hoher Wohn- und Lebensqualität, dies auch dank stabiler Mietpreise!

Dennoch ist nun eine Fortschreibung des Mietspiegels 2011 notwendig geworden. Bei der Marktanpassung wurde die Entwicklung der Netto-Kaltnieten in den letzten beiden Jahren zu Grunde gelegt, die eine Steigerung von rund 2,5 % ausmacht. Zur besseren Orientierung werden für die „Wohnlagen“ Beispielstraßen aufgeführt. Dies erleichtert die Einordnung.

Ich hoffe, dass der überarbeitete Mietspiegel Ihnen bei der Ermittlung der angemessenen Miete nützlich ist und Konflikten zwischen Vermietern und Mietern vorzubeugen hilft.

Die Stadt Gladbeck hat den Mietspiegel in bewährter Zusammenarbeit mit den Verbänden der Haus- und Grundstückseigentümer, dem Mieterverein und den Wohnungsunternehmen aktualisiert. Ich danke allen, die daran mitgewirkt haben, ganz herzlich.

Mit freundlichen Grüßen



- Ulrich Roland -
Bürgermeister

Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Allgemeines

Dieser Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum 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.

Der Mietspiegel stellt eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne des § 558 BGB in der gültigen Fassung dar.

Die vorliegende Mietspiegel wurde am 20.03.2013 vom Mietspiegelgremium (siehe Deckblatt) beraten und beschlossen. Er ist eine Indexfortschreibung des „Mietspiegel 2011 (Stand 01.02.2011) für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck“. 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 können durch lineare Interpolation innerhalb der Spannen genauer bestimmt werden (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. vormals 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 wurde für den Mietspiegel 2011 (Stand 01.02.2011) ein mittlerer Betrag in Höhe von

0,72 €/m² Wohnfläche

festgestellt. Die **Standardabweichung** betrug **± 0,10 €/m²**.

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: 01.03.2013

Altersklasse / Baujahr *)	Wohnfläche m²	Mietpreisspanne €/m²
1900 – 1948	30 bis unter 60	3,90 – 4,60
	60 – 90	3,90 – 4,60
	über 90	4,00 – 4,70
1949 – 1964	30 bis unter 60	4,30 – 5,10
	60 – 90	4,20 – 5,00
	über 90	4,00 – 4,80
1965 – 1974	30 bis unter 60	4,70 – 5,35
	60 – 90	4,60 – 5,25
	über 90	4,60 – 5,25
1975 – 1984	30 bis unter 60	5,55 – 6,25
	60 – 90	5,55 – 6,25
	über 90	5,25 – 5,95
1985 – 1994	30 bis unter 60	5,85 – 6,45
	60 – 90	5,85 – 6,45
	über 90	5,55 – 6,15
1995 – 2012	30 bis unter 60	6,15 – 6,65
	60 – 90	6,15 – 6,65
	über 90	5,85 – 6,45

*) Mietwerte für bestimmte Baujahre können durch **lineare Interpolation** innerhalb der Spannen genauer bestimmt werden (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,
- Fassadenwärmedämmung und neuzeitliche Elektroinstallation für Gebäude ab Baujahr 1975.

Weitere Merkmale bei **älteren** Gebäuden:

- keine Wärmedämmung 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

Die in den nachstehenden Erläuterungen aufgeführten Wohnlagen stellen nur Beispiele für die Einordnung in die jeweils zutreffende Lageklasse dar. Im Einzelfall kann eine Wohnung in den beispielhaft angegebenen Lagebereichen dennoch in eine höhere oder niedrigere Lageklasse einzuordnen sein. Für die Einstufung in die einzelnen Wohnlagen müssen die genannten Kriterien überwiegend zutreffen. Abweichungen sind gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge in derselben Lageklasse zu berücksichtigen. Im Ergebnis kann also eine Lage z.B. als mittel bis einfach beurteilt werden.

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben bei einfacher Bauweise und ungünstiger Gestaltung des Wohnumfeldes, wenn vergleichsweise wenig Grün- und Freiflächen vorhanden sind, bei störenden Einwirkungen durch Industrie und Gewerbe und/ oder außergewöhnlichen Verkehrsbelästigungen und/ oder wenn Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung und/ oder eine mäßige Verkehrsanbindung vorliegen. Vorwiegend sind dies Mietwohnungen in größtenteils geschlossener Bauweise im südlichen Stadtgebiet und in der Nähe von Gewerbeansiedlungen.

Beispiele:

Boystraße / Brauckstraße / Breukerstraße / Johannastraße / Wielandstraße zwischen Landstraße und Feldstraße / An der Boy / Beisenstraße / Rockwoolstraße / Hansemanstraße

Mittlere Wohnlage

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes; besondere Vor- und Nachteile sind nicht gegeben. Die betreffenden Wohngebiete sind meist zusammenhängend bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Beispiele:

Büskenweg / Schongauer Straße / Gertrudstraße / Glatzer Straße / Köhnestraße / Meisenstraße / Eltener Straße / Zollverein / Charlottenstraße / Friedenstraße / Lange Straße / Frielinghausstraße / Johowstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Rebbelmundstraße / Beethovenstraße / Mertenweg / Winkelstraße

Gute Wohnlage

Hierunter sind Wohngebiete mit gepflegtem Wohnumfeld, aufgelockerter Bebauung (überwiegend ein- bis zweigeschossig) und guter Durchgrünung zu verstehen. Es handelt sich um ruhige Lagen mit günstigen Verkehrsverbindungen, jedoch ohne Durchgangsverkehr.

Beispiele:

Kleiststraße / Tilsiter Straße / Gustav-Stresemann-Straße / Rottenburgstraße / Grüner Weg von Feldhauser Straße bis Schroerstraße

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 Fassadenwärmeeämmung (6 – 20 cm) bei Baujahren vor 1975	+ 0,60 €/m ²
l)	Allseitige Fassadenwärmeeämmung (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 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, Kinderspielplätze, 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 €/m²
s)	ein Einfamilienhaus <u>inklusive</u> Gartennutzung	+ 0,50 €/m²

5. Beispiele für die Ermittlung einer Wohnungsmiete

Beispiel 1:

Wohnung mit 95 m² Wohnfläche - Baujahr 1992 - in mittlerer Wohnlage

Mietpreisspanne Altersklasse 1985 – 1994, über 90 m² Wohnfläche		5,55 – 6,15 €/m²
Ausgangswert - Interpolation für Baujahr 1992	Altersunterschied 1992 – 1985 = 7 J. Mietpreisspanne 6,15 – 5,55 = 0,60 € Altersspanne 1994 - 1985 = 9 J. $7 \text{ J.} \times 0,60 \text{ €} / 9 \text{ J.} = 0,47 \text{ €}$	5,55 €/m² + 0,47 €/m²
Mietwert lt. Mietspiegel		rd. 6,00 €/m²

Beispiel 2:

Wohnung mit 65 m² Wohnfläche in einem Altbau – Baujahr 1951 – in einfacher Wohnlage mit gerade erfolgter Modernisierung durch nachträglichen Einbau isolierverglaster Fenster, eines neuen Badezimmers, einer Sammelheizung sowie einer 20 cm starken Fassadenwärmeeisolation

Mietpreisspanne Altersklasse 1949 – 1964, 60 bis 90 m² Wohnfläche		4,20 – 5,00 €/m²
Ausgangswert		4,20 €/m²
- Interpolation für Baujahr 1951	2 J. x 0,80 € / 15 J. = 0,11 €	+ 0,11 €/m²
rechnerische Ausgangsmiete für Bj. 1951		4,31 €/m²
- Abschlag wg. einfacher Wohnlage	- 10 %	
- Abschlag wg. fehlender Sammelheizung	- 15 %	
Summe der Abschläge	- 25 %	- 1,08 €/m²
rechnerische Ausgangsmiete		3,23 €/m²
- Abschlag wg. Einfachverglasung		- 0,25 €/m²
rechnerische Ausgangsmiete		2,98 €/m²
- Zuschlag für erfolgte umfangreiche Modernisierung		+ 1,90 €/m²
Mietwert lt. Mietspiegel		rd. 4,90 €/m²

FÜR SIE

Volksbank Immobilien
« RHEIN-RUHR »

BEHALTEN WIR DEN DURCHBLICK!

GEKONNT, QUALIFIZIERT, ROUTINIERT!
SICHERHEIT BEI DEM VERKAUF ODER KAUF
IHRER IMMOBILIE ERHALTEN SIE NUR DURCH
EINEN STARKEN PARTNER!



Ihre Volksbank Immobilien Rhein-Ruhr GmbH
Horster Str. 5 - 45964 Gladbeck
02043 / 9874 537 oder 0209 / 385 1284
www.vbim.de