



MIETSPIEGEL 2017 (Stand 01.05.2017)

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
Mieterverein e.V. Gladbeck
Postallee 7, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 26198
GWG - Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH
Humboldtstraße 2, 45964 Gladbeck, ☎ (02043) 69030
Vonovia Immobilienservice GmbH
Geschäftsbereich West
Postfach, 44784 Bochum, ☎ (0234) 41 47 00-000
Vivawest Wohnen GmbH
Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen, ☎ (0209) 3800

Diese Fassung wurde am 07.06.2017 gemeinsam beraten und beschlossen.





Leben Sie!

Wir verkaufen Ihre Immobilie.

Tel.: 02043/987 4537



Von Haus aus kompetent.
Eben der richtige Partner www.vbim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Gladbeckerinnen und Gladbecker!

Wohnen ist ein wichtiges Grundbedürfnis und viele Gladbecker Bürgerinnen und Bürger tun dies in Mietwohnungen. Da ist der Wunsch nach verbindlichen, nachvollziehbaren Regelungen zur Miethöhe verständlich.

Die Stadt Gladbeck bringt in diesem Jahr einen aktuellen Mietspiegel heraus, um Mietern und Vermietern weiterhin verlässliche Leitlinien für die Ermittlung einer fairen Miete an die Hand zu geben.

Im Vergleich zum Mietspiegel 2013 liegen die Mieten 5 bis 15 % höher. Die gleichzeitig vorgenommene Veränderung der Baualtersklassen im neuen Mietspiegel relativiert diese Angabe jedoch. Grundsätzlich liegt das Mietniveau in Gladbeck weiterhin im mittleren Preissegment von Nordrhein-Westfalen und garantiert damit Wohnraum zu bezahlbaren Preisen.

Ich danke dem Mieterverein, dem Haus + Grund Gladbeck e.V. sowie den Wohnungsgesellschaften ganz herzlich für die Unterstützung bei der Erstellung des neuen Mietspiegels.

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 bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung zu vereinbaren. Er soll helfen Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Vertragsparteien möglichst zu verhindern und zur Versachlichung von Mietstreitigkeiten beitragen.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01.05.2017 und stellen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne des § 558 BGB in der zurzeit gültigen Fassung dar.

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

Der Mietspiegel 2017 gilt bis zum Erscheinen eines neuen Mietspiegels. Fortschreibungen erfolgen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für die Gemeinde vertretbaren Aufwand möglich ist.

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". Die Spannen sollen die Bewertung einer bestimmten Wohnung mit ihren Besonderheiten ermöglichen (positiv z.B. vorhandener Balkon, zusätzliches WC, besonders hochwertige Ausstattung von Bad, Fußböden u.a., Dachdämmung mind. 10 cm bei älteren Gebäuden / negativ z.B. minderwertige Ausstattung von Bad, Fußböden, u.a., fehlender Kellerraum, fensterloses Bad, Abweichungen vom normalen Unterhaltungszustand).

Bestimmte 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 Laut § 558 Abs. 2 BGB bezeichnet die ortsübliche Vergleichsmiete die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenpauschale) abgesehen, geändert worden sind.

Bei den in der Mietspiegeltabelle 1 ausgewiesenen Mietrichtwerten handelt es sich um **Nettokaltmieten**. Diese beinhalten 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 und Mietausfallwagnis.

2.2 Nicht enthalten ist das Entgelt für die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (vormals 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**" (Stand 2017) 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

1,08 €/m² Wohnfläche

verwendet werden. Dieser wurde mit einer **Standardabweichung von ± 0,16 €/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: 01.05.2017

Altersklasse / Baujahr *)	Wohnfläche m ²	Mietpreisspanne €/m ²
bis 1949	30 bis unter 60	4,35 – 5,05
	60 – 90	4,35 – 5,05
	über 90	4,60 – 5,30
1950 – 1964	30 bis unter 60	4,65 – 5,25
	60 – 90	4,65 – 5,25
	über 90	4,65 – 5,25
1965 – 1977	30 bis unter 60	4,95 – 5,60
	60 – 90	4,85 – 5,50
	über 90	4,85 – 5,50
1978 – 2001	30 bis unter 60	5,90 – 6,50
	60 – 90	5,90 – 6,50
	über 90	5,90 – 6,50
2002 – 2016	30 bis unter 60	6,60 – 7,40
	60 – 90	6,60 – 7,40
	über 90	6,70 – 7,50

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 1984):

- Kunststofffußböden auf schwimmendem Estrich,
- Fußboden und Wände im Bad bzw. Gäste-WC gefliest,
- Fassadenwärmeeisung und neuzeitliche Elektroinstallation.

Weitere Merkmale bei **älteren** Gebäuden:

- keine Wärmeeisung an den Außenwänden,
- Holzdielenfußböden bei Baujahren bis 1949, Bad nur teilweise gefliest.

3.2 Altersklasse (Baujahr)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst die Miete. Es werden fünf 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 / Hansemannstraße

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)}	+ 0,35 €/m ²
b)	„einfache“ Wohnlage	- 10 %
c)	„gute“ Wohnlage	+ 10 %
d)	Wohnungen ohne Bad <u>oder</u> ohne Sammelheizung	- 15 %
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 1978	+ 0,60 €/m ²
l)	Allseitige Fassadenwärmedämmung (über 20 cm)	+ 0,80 €/m ²
m)	Badmodernisierung in den letzten 15 Jahren	+ 0,40 €/m ²
n)	Neuzeitliche Elektroinstallation (bei Altersklassen vor 1978)	+ 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 15 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 Gestaltung

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.

4.4 Gartennutzung

Ist im Zusammenhang mit einer Wohnung die Alleinnutzung eines Hausgartens bzw. einer separaten Gartenfläche gegeben, kann hierdurch ein **Mietzuschlag in Höhe von 5 %** gerechtfertigt sein, soweit diese Nutzung mietvertraglich geregelt ist.

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)	+ 0,35 €/m ²
s)	ein Einfamilienhaus <u>inklusive</u> Gartennutzung	+ 0,75 €/m ²

5. Beispiel für die Ermittlung einer Wohnungsmiete

Beispiel 1:

Wohnung mit 65 m² Wohnfläche mit durchschnittlicher Ausstattung 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 Fassadenwärmedämmung. Einige Räume sind gefangen; der Flur ist überdurchschnittlich groß.

Mietpreisspanne Altersklasse 1950 – 1964, 60 bis 90 m ² Wohnfläche		4,65 – 5,25 €/m ²
Ausgangswert (Mittelwert wegen durchschnittlicher Ausstattung und Unterhaltung)		4,95 €/m ²
- Abschlag wg. einfacher Wohnlage	- 10 %	- 0,50 €/m ²
- Abschlag wg. Abweichung von typ. Gestaltung	- 5 %	- 0,25 €/m ²
Summe der Abschläge	- 15 %	- 0,75 €/m ²
rechnerische Ausgangsmiete		4,20 €/m ²
- Zuschlag für erfolgte umfangreiche Modernisierung		+ 1,25 €/m ²
Mietwert lt. Mietspiegel		5,45 €/m²

Ihr Wohntraum. Mit der Nr. 1 erfüllt.



Im letzten Jahr haben sich über 1.000 Menschen den Traum vom Eigentum mit uns als vertrauensvollen Spezialisten an ihrer Seite erfüllt. Und was können wir für Sie tun?



Yilmaz Akdogan
Leiter ImmobilienCenter



Andreas Drüner
Finanzierungsberater



Thomas Liebehenz
Finanzierungsberater



Jennifer Scheffler
Finanzierungsberaterin



Marc Kontor
Immobilienberater



Guido Albersmeier
Immobilienberater



Monika Butzek
Vertriebsassistentz

Sparkasse Gladbeck ImmobilienCenter
Telefon: 0 20 43 / 271 265
www.sparkasse-gladbeck.de

Wenn's um Geld geht



Sparkasse
Gladbeck