



Stadt  
Gladbeck

# Qualifizierter Mietspiegel Gladbeck 2022





**Liebe Leser:innen,**

Gladbeck ist eine grüne Stadt am nördlichen Rand des Ruhrgebietes – eine Stadt in der sich gut wohnen und leben lässt. Zu einem hohen Wohnwert tragen auch stabile Mietpreise bei. Dabei bietet der „Mietspiegel Gladbeck“ seit Jahren für Gladbecker Mieter:innen und Vermieter:innen eine gute Orientierungshilfe auf dem Wohnungsmarkt. Die Frage, ob die Miete der eigenen Wohnung angemessen und bezahlbar ist und bleibt, hat eine herausragende Bedeutung für viele Gladbecker Bürger:innen. Der Mietspiegel für unsere Stadt stellt Richtwerte für die Miethöhe auf, an denen sich alle Beteiligten des Wohnungsmarkts orientieren können. Mit diesem haben Sie die Möglichkeit, schnell und zuverlässig die ortsübliche Miete für Ihre Wohnung zu ermitteln. Diese Höhe gibt Auskunft, ob die Miete für eine Wohnung oder eine Mieterhöhung angemessen und berechtigt ist. Er liefert relevante Informationen über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise und schafft damit Transparenz in einem Bereich, der alle Menschen in Gladbeck betrifft.

Auf dem Gladbecker Wohnungsmarkt müssen die Mieten auch in Zukunft bezahlbar bleiben, damit Gladbeck eine für alle Menschen attraktive und lebenswerte Stadt bleibt. Gutes und modernes Wohnen muss zu fairen Preisen möglich sein. Ich bin überzeugt davon, dass dieses Thema in Zukunft noch weiter an Bedeutung gewinnen wird. Deshalb ist dies auch das Kernthema unserer Stadtgestaltung. Denn das Thema „Wohnen“ ist zu wichtig, um es dem Zufall zu überlassen. Daher ist der Mietpreisspiegel für Mieter:innen nicht nur ein Richtwert, sondern zugleich ein Schutz vor unverhältnismäßigen Mieterhöhungen.

Ich hoffe, dass der neue Mietspiegel Ihnen bei der Ermittlung der angemessenen Miete nützlich ist und Konflikten zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen vorzubeugen hilft.

Herzlichst

- Bettina Weist –  
Bürgermeisterin

# Inhaltsverzeichnis

---

|   |    |
|---|----|
| MIETSPIEGELERSTELLUNG.....                                    | 4  |
| RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS.....         | 4  |
| ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS.....                       | 5  |
| MIETBEGRIFF .....   | 5  |
| MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT.....                          | 6  |
| <br>  |    |
| BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE.....              | 7  |
| SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS..... | 7  |
| SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN.....                 | 8  |
| SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE.....   | 10 |
| SPANNBREITE.....  | 11 |
| <br>  |    |
| ORIENTIERUNGSHILFE ZUR SPANNENEINORDNUNG.....                 | 12 |
| ANWENDUNGSBEISPIEL .....                                      | 13 |
| AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL.....                    | 14 |



# Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

---

## Mietspiegelerstellung

---

Der Mietspiegel der Stadt Gladbeck 2022 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Gladbeck erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Dezember 2021 bis März 2022 bei 11.000 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von 3.000 Vermietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Mieterverein Gladbeck e.V.
- Haus & Grund Gladbeck e.V.
- GWG – Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH
- LEG Immobilien SE
- Vonovia SE
- Ingenieuramt Stadt Gladbeck.

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde dem Arbeitskreis am 19.05.2022 vorgestellt. Er wurde von den Interessenvertretern der Mieter- und Vermietervertreter anerkannt und tritt als qualifizierter Mietspiegel am 01. September 2022 in Kraft.

## Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

---

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Gladbeck gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

## Anwendungsbereich des Mietspiegels

---

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>. Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind.

## Mietbegriff

---

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

## Mieterhöhung nach dem Mietrecht

---

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es das Instrument des „**qualifizierten Mietspiegels**“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

## Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

### Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

**Tabelle 1** bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche<sup>1</sup>

| Wohnfläche     | Basismiete          | Wohnfläche     | Basismiete          | Wohnfläche     | Basismiete          |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
| m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> |
| 30 – 34        | 5,70                | 67 – 70        | 5,35                | 103 – 106      | 5,25                |
| 35 – 38        | 5,63                | 71 – 74        | 5,34                | 107 – 110      | 5,24                |
| 39 – 42        | 5,57                | 75 – 78        | 5,32                | 111 – 114      | 5,23                |
| 43 – 46        | 5,52                | 79 – 82        | 5,31                | 115 – 118      | 5,23                |
| 47 – 50        | 5,48                | 83 – 86        | 5,29                | 119 – 122      | 5,22                |
| 51 – 54        | 5,45                | 87 – 90        | 5,28                | 123 – 126      | 5,21                |
| 55 – 58        | 5,42                | 91 – 94        | 5,27                | 127 – 130      | 5,21                |
| 59 – 62        | 5,39                | 95 – 98        | 5,26                |                |                     |
| 63 – 66        | 5,37                | 99 – 102       | 5,25                |                |                     |

<sup>1</sup> Wohnungen von 30,00 m<sup>2</sup> bis 34,99 m<sup>2</sup> sind in das Feld 30 - 34 m<sup>2</sup> einzuordnen.

## Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

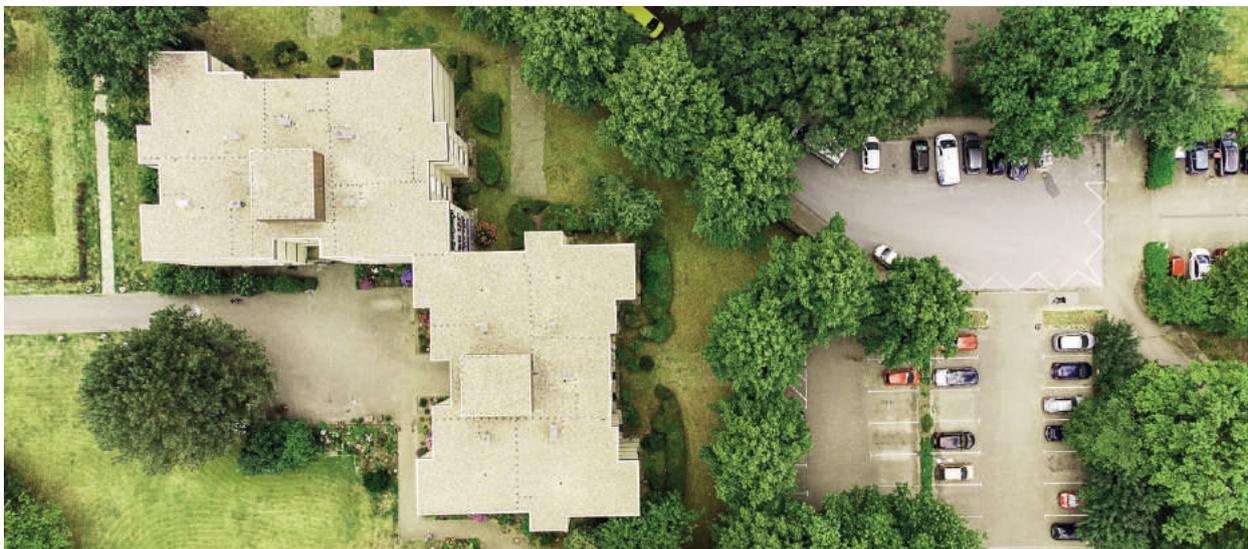


Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

| Wohnwertmerkmale  | Zu-/Abschlag | Übertrag |
|---|--------------|----------|
| <b>Kategorie 1) Baujahresklasse</b>   |              |          |
| Baujahre bis 1949   | 0,0 %        |          |
| Baujahre 1950 – 1964  | + 5,8 %      |          |
| Baujahre 1965 – 1978  | + 5,0 %      |          |
| Baujahre 1979 – 2000  | + 13,6 %     |          |
| Baujahre 2001 und später  | + 28,4 %     |          |
| <b>Kategorie 2) Wohnungsausstattung</b>   |              |          |
| <b>Fensterqualität</b>  |              |          |
| Überwiegend hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach Verglasung)<br>(Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Fenster)  | + 6,7 %      |          |
| <b>Balkon / Dachterrasse / Wintergarten</b>   |              |          |
| Die Wohnung verfügt über Balkon <u>oder</u> Dachterrasse <u>oder</u> Wintergarten   | + 2,1 %      |          |
| <b>Fußbodenqualität</b>   |              |          |
| Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume  | + 14,3 %     |          |
| <b>Badausstattung</b>   |              |          |
| Überwiegend keine Fliesen im Bad (Überwiegend bedeutet mehr als 50 %)   | - 9,5 %      |          |
| <b>Barrierearme Elemente „Seniorenwohnung“</b>  |              |          |
| Bodengleiche Dusche im Bad und Wohnung ist schwellenfrei  | + 7,1 %      |          |
| <b>Kategorie 3) Modernisierung</b>  |              |          |
| Modernisierung Sanitärbereich ab 2012<br>(mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)  | + 7,0 %      |          |
| <b>Austausch des Wärmeerzeugers</b> (z.B. Heizkessel, Gasterme)   |              |          |
| Austausch des Wärmeerzeugers zwischen 2002 und 2011   | + 2,6 %      |          |
| Austausch des Wärmeerzeugers ab 2012  | + 6,4 %      |          |
| <b>Außenwanddämmung</b> (mind. 50 %)  |              |          |
| Außenwanddämmung zwischen 1992 und 2001   | + 3,2 %      |          |
| Außenwanddämmung zwischen 2002 und 2011   | + 5,8 %      |          |
| Außenwanddämmung ab 2012  | + 9,3 %      |          |
| <b>Kategorie 4) Wohnlage</b>  |              |          |
| Eine gute Mikrowohnlage liegt vor, wenn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Wohnung in einem Bereich mit niedrigem Verkehrsaufkommen liegt (z.B. verkehrsberuhigt, Spielstraße) <u>und</u></li> <li>• Grünflächen in höchstens 250 m Entfernung sind <u>und</u></li> <li>• 3 der 5 der nachfolgenden Merkmale in höchstens 250 m Entfernung liegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Supermarkt)</li> <li>○ Bildungseinrichtung (z.B. Schule, Kindergarten)</li> <li>○ Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln</li> <li>○ Gaststätten, Restaurants, Cafés</li> <li>○ Ärztliche Versorgung (z.B. Hausarzt, Krankenhaus)</li> </ul> </li> </ul> | + 3,4 %      |          |
| <b>Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:</b>   |              |          |

### Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup> um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

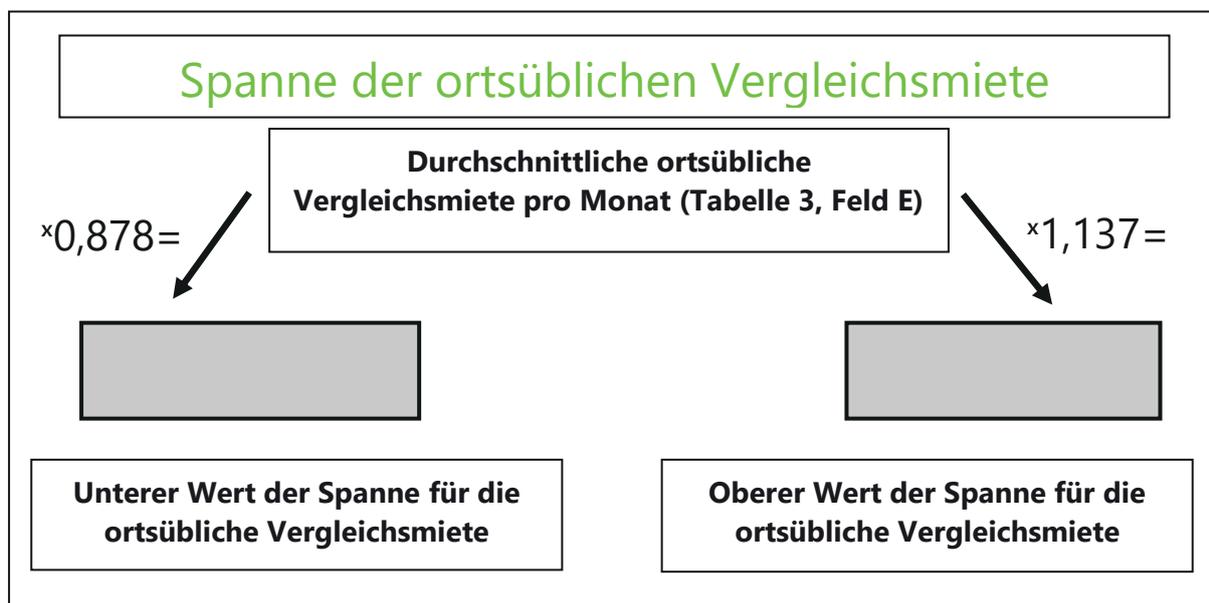
| SCHRITT   | WOHNWERTMERKMALE                 |        | PROZENT      | EURO/M <sup>2</sup> | FELD |
|---|----------------------------------|--------|--------------|---------------------|------|
| <b>Schritt 1</b><br>(Tabelle 1)   | Wohnfläche                       |        |              |                     | A    |
| <b>Schritt 2</b><br>(Tabelle 2)   | Kategorie 1) Baujahr             |        |              |                     |      |
|   | Kategorie 2) Wohnungsausstattung |        |              |                     |      |
|   | Kategorie 3) Modernisierung      |        |              |                     |      |
|   | Kategorie 4) Wohnlage            |        |              |                     |      |
| <b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>   |                                  |        |              |                     | B    |
| <b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b>              | Feld B                           | : 100  | * Feld A     | =                   | C    |
|   |                                  |        |              |                     |      |
| <b>mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b><br>(Euro/m <sup>2</sup> ) |                                  | Feld A | + Feld C     | =                   | D    |
| <b>mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b><br>(Euro)                  |                                  | Feld D | * Wohnfläche | =                   | E    |

## Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in der Stadt Gladbeck von  $-12,2\%$  bis  $+13,7\%$  bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

# Anlage A

---

## Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

---

Die nachfolgende Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ist im konkreten Einzelfall zu betrachten und nicht Teil der Qualifizierung des Mietspiegels Gladbeck 2022. Sie basiert auf Erfahrungsgrundsätzen der bisherigen Mietspiegel in Gladbeck und wurde durch einvernehmliche Bewertungen der lokalen Interessensvertreter erarbeitet. Für einfache Wohnlagen kann ein durchschnittlicher Abschlag von - 3 % und für gute Wohnlagen ein Aufschlag von + 3 % angenommen werden.

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 Verkehrsbelastungen und/ oder wenn Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung und/ oder eine mäßige Verkehrsanbindung vorliegen. Vorwiegend sind dies Mietwohnlagen 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 / Köhnstraße / 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

## Anlage B

### Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

| Schritt                         | Wohnwertmerkmale            | Konkrete Angaben             | Tabellenwerte            |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Schritt 1</b><br>(Tabelle 1) | Wohnfläche                  | 51 m <sup>2</sup>            | 5,45 Euro/m <sup>2</sup> |
| <b>Schritt 2</b><br>(Tabelle 2) | Kat. 1) Baujahr             | 1973                         | + 5,0 %                  |
|                                 | Kat. 2) Wohnungsausstattung | Balkon                       | + 2,1 %                  |
|                                 |                             | Bad ohne Fliesen             | - 9,5 %                  |
|                                 |                             | Lärmschutzfenster (dreifach) | + 6,7 %                  |
|                                 | Kat. 3) Modernisierung      | Austausch Wärmepumpe 2016    | + 6,4 %                  |
| Kat. 4) Wohnlage                | Normale Wohnlage            | 0,0 %                        |                          |

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

| SCHRITT  | WOHNWERTMERKMALE                |        | PROZENT      | EURO/M <sup>2</sup> | FELD |
|--|---------------------------------|--------|--------------|---------------------|------|
| <b>Schritt 1</b><br>(Tabelle 1)                                      | Wohnfläche                      |        |              | 5,45                | A    |
| <b>Schritt 2</b><br>(Tabelle 2)                                      | Kat. 1) Baujahr                 |        | + 5,0 %      |                     |      |
|  | Kat. 2) Wohnungsausstattung     |        | - 0,7 %      |                     |      |
|  | Kat. 3) Modernisierung          |        | + 6,4 %      |                     |      |
|  | Kat. 4) Wohnlage                |        | 0 %          |                     |      |
|  | <b>Summe der Zu-/Abschläge:</b> |        | + 10,7 %     |                     |      |
| <b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b> | Feld B                          | : 100  | * Feld A     | =                   | C    |
|  |                                 | 10,7 % | : 100        | * 5,45              |      |
| <b>mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b>              |                                 | Feld A | + Feld C     | =                   | D    |
| (Euro/m <sup>2</sup> )   |                                 | 5,45   | 0,58         | = 6,03              |      |
| <b>mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b>               |                                 | Feld D | * Wohnfläche | =                   | E    |
| (Euro)   |                                 | 6,03   | * 50         | = 301,50            |      |

#### Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 6,03 Euro/m<sup>2</sup>. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall von - 12,2 % und + 13,7 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 5,29 und 6,86 Euro/m<sup>2</sup>.

## Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

---

- Stadt Gladbeck  
Ingenieuramt, Abteilung Vermessung  
Willy-Brandt-Platz 2  
45964 Gladbeck  
Tel: 02043-99 16 66  
E-Mail: Ingenieuramt@Stadt-Gladbeck.de
- Haus + Grund Gladbeck e.V.  
Friedrichstr. 23  
45964 Gladbeck  
Tel: 02043-642 - 88  
E-Mail: haus-und-grund.gladbeck@t-online.de
- Mieterverein Gladbeck e.V.  
Postallee 7  
45964 Gladbeck  
Tel: 02043 / 26198  
E-Mail: mieterverein-gladbeck@web.de
- Online Mietspiegelrechner  
<https://omsp.analyse-konzepte.de/gladbeck/>



## **Impressum**

### **Herausgeber:**

Stadt Gladbeck  
Die Bürgermeisterin  
Ingenieuramt  
Willy-Brandt-Platz 2  
45964 Gladbeck

### **Auswertung:**

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

### **Copyright beim Herausgeber:**

© 2022 Stadt Gladbeck

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Gladbeck übernimmt keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

**Qualifizierter Mietspiegel  
Gladbeck 2022**

für nicht preisgebundenen Wohnraum

