

Mietspiegel für die Stadt Rees



Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes im Bereich der Stadt Rees

Stand: 1. Juli 2023

Mietspiegel Stadt Rees

Stand: 01.07.2023

erstellt unter Mitwirkung des
Fachbereiches 2 der Stadt Rees,
Markt 1, 46459 Rees,
Tel. (0 28 51) 51-164 und 51-166

Herausgeber:

Der Bürgermeister der Stadt Rees

Rathaus, Markt 1, 46459 Rees

Telefon (0 28 51) 51-0

www.stadt-rees.de

unter Mitwirkung von:

Haus- und Grundbesitzerverein Kreis Kleve e.V.

Bensdorpstr. 14, 47533 Kleve

Telefon (0 28 21) 1 82 33

Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

www.hausundgrund-kreis-kleve.de

Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.

Bahnhofstr.18, 47533 Kleve

Telefon (0 28 21) 1 27 71

Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

www.mieterverein-wbk.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve

Telefon (0 28 21) 85-656 oder 85-629

www.gars.nrw/kleve

Vervielfältigung und Nachdruck nicht gestattet

Schutzgebühr 2,50 €

Allgemeines

1.

Der „Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen“ dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten.

Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener **Verantwortung** die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Der Mietspiegel soll alle 2 Jahre fortgeschrieben werden. Sofern sich die beteiligten Interessenvertretungen nicht über die Höhe einer Fortschreibung einigen, soll diese in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten vorgenommen werden. Die Tabelle enthält „**Mietrichtwerte**“ je qm-Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnklassen beziehen.

2.

Die angegebenen Mieten sind **Netto**-Mieten ohne Betriebs- und Nebenkosten, die gesondert umzulegen sind.

Betriebskosten sind gem. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 im Wesentlichen die nachstehenden Kosten:

- a. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
- b. Wasserversorgung
- c. 1. Betrieb der zentralen Heizungsanlage
2. Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
- d. 1. Betrieb der zentralen Wasserversorgungsanlage
2. Versorgung mit Fernwarmwasser
3. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- e. Betrieb des Personen- und Lastenaufzuges
- f. Straßenreinigung und Müllabfuhr
- g. Entwässerung
- h. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- i. Gartenpflege
- j. Beleuchtung
- k. Schornsteinreinigung
- l. Sach- und Haftpflichtversicherung
- m. Hauswart
- n. Gemeinschaftsantenne/Breitbandnetz
- o. Betrieb der Einrichtungen für Wäschepflege
- p. sonstige Betriebskosten

ERLÄUTERUNG

A. Wohnlage – Definition

I. einfache Wohnlage

Wohnungen in Außerortslagen und Außenbereichen mit längeren Anfahrtswegen zu öffentlichen Einrichtungen und Wohnungen, die durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen von Lärm und sonstigen Immissionen gekennzeichnet sind.

II. normale Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

III. gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind charakterisiert durch ruhige, weitgehend abgeschlossene Wohngebiete mit guter Anbindung an die Infrastruktur und in der Nähe von Grün- und Waldflächen gelegen.

B. Lage, Größe und Grundrissgestaltung

a) Wohnungslage im Gebäude

Vollgeschoss – Dachgeschoss – Kellergeschoss (Geschossdifferenzierung)

Kellergeschoss-, Dachgeschoss- und Vollgeschosswohnungen ab dem 3. Obergeschoss können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im Erd-, im 1. und 2. Obergeschoss. Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.

b) Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 anzuwenden.

c) Grundrissgestaltung

Neben der Ausstattung sind die Grundrissgestaltung, die Belüftung und die natürliche Belichtung wesentliche Bewertungsmerkmale.

Zu einer guten Grundrissgestaltung gehört im Allgemeinen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohneinheit handelt, dass die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, dass die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen haben und dass die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellraum etc.) steht.

Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung, z.B. Ein- oder Mehrfamilienwohnhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

C. Mindeststandard für Gebäude Gruppe I

Die Baujahresgruppe I erfasst alle Gebäude, die bis einschließlich 1989 errichtet wurden. Als Mindeststandard wird nachfolgende Bauqualität unterstellt, die Modernisierungen enthält, die bis maximal 1989 durchgeführt wurden:

- Fenster mit Isolierverglasung
- Zentralheizung
- Warmwasserversorgung
- abgeschlossene Wohnung
- Bad und WC in der Wohnung
- Dachflächen- oder Speicherdämmung
- Kellerdämmung

D. Zuschläge

a) Einfamilienhäuser	10 – 15 %
b) freistehende Einfamilienhäuser	15 – 25 %
c) Garten für Eigennutzung (gilt nicht für Einfamilienhäuser)	5 – 10 %
d) für die Baujahresgruppen I bis III, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend entsprechend der Werte der EnEV	bis zu 25 %
e) ein Passivhaus in den Baujahresgruppen IV und V	10 %
f) für „gute Wohnlage“ in Gruppe I	5 %
g) für „gute Wohnlage“ in Gruppe II	3 %
h) Wohnungen entlang der Rheinpromenade und solche in vergleichbarer Lage mit unverbautem Rheinblick	bis zu 10 %
i) Kellerraum zur Eigennutzung je nach Größe	3 – 5 %
j) Fahrstuhl	3 – 5 %
k) Etagenheizung	5 %
l) separate Wasserzähler (Gruppe I)	3 %
m) Fassadendämmung (Gruppe I)	10 %

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I bis II:

Bei kompletter Sanierung eines Wohngebäudes inkl. neuer Dämmung, neuer Elektroinstallation, neuer Bäder und neuer Heizungsanlage ist es zulässig, das Gebäude in die **Gruppe IV** einzustufen. Es sind strenge Anforderungen zu stellen.

Durch die Zuschläge bei den Baujahresgruppen I bis IV darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.

E. Abschläge

a) fehlende Fenster mit Isolierverglasung	6 %
b) fehlende Zentralheizung	6 %
c) fehlende Warmwasserversorgung	6 %
d) keine abgeschlossene Wohnung	3 – 10 %
e) kein Bad und WC in der Wohnung	10 %
f) fehlende Dachflächen- oder Speicherdämmung	6 %
g) fehlende Kellerdämmung	2 %
h) Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen, welche die Stellflächen beeinträchtigen	2 – 5 %
i) fehlender Abstellraum	5 %
j) mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzliches Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung, siehe Punkt B, Absatz c)	3 – 10 %
k) fehlender Balkon	2 %

F. Definition der Tabellenwerte

Die Richtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit normaler Wohnlage und mit normaler, baujahrestypischer Ausstattung als abgeschlossene Wohnung mit Bad, WC und Zentralheizung.

Abweichungen hiervon können durch Zu- oder Abschläge nach den Abschnitten D und E ausgeglichen werden.

Mietspiegel der Stadt Rees

Stand: 01.07.2023

Erläuterungen	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V
in normalen Wohnlagen gute Ausstattung abgeschlossene Wohnungen mit Bad, WC und Zentralheizung	Wohnungen errichtet bis 1989 €/m ²	Wohnungen errichtet von 1990 bis 1999 €/m ²	Wohnungen errichtet von 2000 bis 2009 €/m ²	Wohnungen errichtet von 2010 bis 2019 €/m ²	Wohnungen errichtet ab 2020 €/m ²
A Wohnungen bis 55 m ² Größe	6,40	7,00	7,60	8,45	9,80
B Wohnungen über 55 m ² bis 75 m ² Größe	5,95	6,45	7,30	8,00	9,20
C Wohnungen über 75 m ² bis 95 m ² Größe	5,40	6,30	7,05	7,85	8,75
D Wohnungen über 95 m ² Größe	5,20	5,80	6,65	7,35	8,30