

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 Wohnungen 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 vorgenommen werden. Die Tabelle enthält „Mietrichtwerte“ qm-Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

2. Die angegebenen Mieten sind **Netto**-Mieten ohne Betriebs- und Nebenkosten, die gesondert umzulegen sind. Betriebskosten sind die Kosten der Betriebskostenverordnung, Stand 25. 11. 2003; nachstehende Kosten im Einzelnen:
 - a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
 - b) Wasserversorgung
 - c) 1. Betrieb der zentralen Heizung
2. Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - d) 1. Betrieb der zentralen Warmwasserversorgung
2. Versorgung mit Fernwarmwasser
3. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
 - e) Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges
 - f) Straßenreinigung und Müllabfuhr
 - g) Entwässerung
 - h) Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
 - i) Gartenpflege
 - j) Beleuchtung
 - k) Schornsteinreinigung
 - l) Sach- und Haftpflichtversicherung
 - m) Hauswart
 - n) Gemeinschaftsantenne
 - o) Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
 - p) sonstige Betriebskosten
3. Die angegebenen Werte enthalten keinen Zuschlag für Schönheitsreparaturen.

ERLÄUTERUNGEN

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 Gemeindegebietes 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 ruhig, weitgehend abgeschlossene Wohngebiete mit guter Anbindungen an die Infrastruktur und in der Nähe von Grün- und Waldflächen gelegen, die einen gewissen Erholungswert geben.

B. Lage, Größe und Grundrissgestaltung

- a) Wohnungslage im Gebäude:
Vollgeschoss-Dachgeschoss-Kellergeschoss, Vorderhaus, Hinterhaus. Erdgeschosswohnungen und Wohnungen im 3. Geschoss können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Geschoss. (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.
- b) Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der qm-Zahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung - WoFlV - vom 25. 11. 2003 anzuwenden.
- c) 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.

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1979 errichtet wurden	Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1980-1989 errichtet wurden	Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1990-1999 errichtet wurden	Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 2000-2009 errichtet wurden	Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die ab 2010 errichtet wurden
in normalen Wohnlagen €/qm abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC	in normalen Wohnlagen €/qm abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC	in normalen Wohnlagen €/qm abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC	in normalen Wohnlagen €/qm abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC	in normalen Wohnlagen €/qm abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC
A) Wohnungen bis etwa 55 qm Größe				
4,30 5,15	4,85 5,20	5,10 6,45	5,60 6,55	6,85 7,35
B) Wohnungen über 55 - 75 qm Größe				
3,80 4,70	4,55 4,95	4,85 6,15	5,50 6,25	6,55 7,00
C) Wohnungen über 75 - 95 qm Größe				
4,05 5,05	4,60 5,10	4,85 5,55	5,10 5,70	6,00 6,35
D) Wohnungen über 95 qm Größe				
3,75 4,60	4,40 4,90	4,70 5,85	5,00 6,00	6,30 6,70

C. Einfamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) Baujahresgruppen I – V wird bei einer Größe von **80 qm bis 130 qm**, normale Wohnlage, ein Richtwert von **€ 480,00 Untergrenze** und bei jüngerem Baujahr bis zu **€ 800,00** empfohlen.

Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus: 10 % - 20 %

Die Bewertungen in D und E sind mit zu berücksichtigen.

D. Mindeststandard für Gebäude Gruppe I

Die Baujahrsgruppe I erfasst alle Gebäude, die bis einschließlich 1979 errichtet wurden. Als Mindeststandard wird nachfolgende Bauqualität unterstellt, die Modernisierungen enthält, die bis maximal 1989 durchgeführt wurden:

- Fenster mit Isolierverglasung
- Keine raumbezogene Beheizung (Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl und Strom)
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Thermen oder Heizung
- abgeschlossene Wohnung
- Bad / WC in der Wohnung

Wenn nur eines der vorgenannten Qualitätsmerkmale nicht erfüllt wird, kann der Mietpreis um 8 % gesenkt werden. Mehrere nicht erfüllte Qualitätsmerkmale können zu einem höheren Abschlag bis zu 25 % führen.

E. Zu- und Abschläge

Einzelne Zuschläge für Modernisierungen nach 1990 für die Gruppen I – II

1. wenn die komplette Außenhülle (Wände, Fenster, Dach) gedämmt ist 20 %

ansonsten als Einzelmaßnahmen:

- 1a. Fenster mit 2-fach oder 3-fach Verglasung 6 %
1b. Fassadendämmung 6 %
1c. Dachflächen- / Speicherdämmung 3 %
1d. Kellerdeckendämmung 3 %
2a. Für die Baujahresgruppen I – IV ist ein Zuschlag stattdessen bis gegeben, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW-Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV vom 29.04.2009. 25 %
2b. Zuschlag für ein Passivhaus in der Baujahresgruppe V. 10 %
3. Einbau einer Zentralheizung / Etagenheizung 10 %
4. neue Elektroinstallation 6 %
5. neue Bäder 11 %

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I bis II: Bei kompletter Sanierung eines Wohngebäudes incl. neuer Dämmung, neuer Elektroinstallation, neuer Bäder und neuer Heizungsanlage ist es zulässig, das Gebäude in die **Gruppe IV** einzuordnen; es sind strenge Anforderungen zu stellen.

Durch die Zuschläge unter 1. bis 1d. und 3. bis 5. darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.

Zuschläge und Abschläge für alle Gruppen:

Zuschläge:

- Aufzug 5 %
- gute Wohnlage: Baujahresgruppe I - III 5 %
Baujahresgruppe IV und V 3 %
- Garten zur Eigennutzung 6 %

Abschläge:

- Dachgeschosswohnung bei sehr erheblichen Schrägen 2 %
- fehlender eigener Abstellraum 5 %
- fehlender Gemeinschaftsraum (gleichgesetzt z.B. mit fehlender Abstellmöglichkeit und fehlendem Trockenraum) 3 %
- einfache Wohnlage, Abschlag je nach Lage bis 10 %

F. Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch, z. B. Studenten, Referendare etc.

- Zuschlag für Möblierung 10 – 15 %
Zuschlag für erhöhte Abnutzung durch häufigen Mieterwechsel 10 %

Bei Mieten sind in der Regel ca. € 2,50 pro Quadratmeter für Betriebskosten und Heizung üblich.

G. Kleinwohnungen

Bei Kleinwohnungen bis 40 qm Wohnfläche in den Baujahresgruppen I. – V., normale Wohnlage, wird ein Wert von € 180,00 Untergrenze und dann in der Regel mit jüngerem Baujahr bis € 280,00 empfohlen.

Das Zu- und Abschlagsystem der Wohnungen in D. und E. findet Anwendung in den Baujahresgruppe I.