

Mietspiegel 2007

Hier erscheint der aktuelle Mietspiegel für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen in der Stadt Rheda-Wiedenbrück - gilt nicht für Sozialwohnungen

Allgemeine Erläuterungen

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB - § 558 ff.) regelt das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist die Miete, die in Rheda-Wiedenbrück für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Das Gesetz läßt zu, dass eine Mieterhöhung außer auf den Mietspiegel auch auf Vergleichsobjekte, auf Sachverständigungsgutachten und auf eine Mietdatenbanken gestützt werden kann.

Die nachfolgenden Übersichten enthalten Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Die Mietrahmen beziehen sich auf Wohnungen von etwa 40-100 qm, die mit Bad/WC und Sammelheizung ausgestattet sind. Fehlt ein Ausstattungsmerkmal, dürften Abschläge in Höhe von ca. 20 % gerechtfertigt sein.

Die im Mietspiegel abgegebenen Mietwerte sind für Apartments (abgeschlossene kleine Wohnungseinheiten mit Küche/ Kochnische, Bad/Dusche, WC und Sammelheizung) nur bedingt anwendbar; gleiches gilt für Einfamilienhäuser. Für kleinere bzw. größere Wohnungen können sich Zu- bzw. Abschläge ergeben.

Die Tabelle (Baujahrguppe 1) erfasst Miethöhen für Altbauwohnungen mit Modernisierungen bis 31. Dezember 1974. Bei umfassender Modernisierung (siehe besondere Erläuterungen) ab 1. Januar 1975 kann eine Wohnung der Baujahrguppe zugeordnet werden, in der die Modernisierung abgeschlossen wurde. Soweit öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden, sind diese mietmindernd zu berücksichtigen.

Ortsübliche Vergleichsmieten in Euro pro qm monatlich, Kaltmieten ohne Betriebskosten

Ausstattung mit WC; mit Bad/Dusche; mit Sammelheizung

1.	Altbau bis 20. Juni 1948 bis 31. Dezember 1974	Preise in
	umfassend modernisiert	Euro [€]
1.1	Mittlere Wohnlage	3,20 - 3,95
1.2	Gute Wohnlage	3,45 - 4,25
2.	Baujahr vom 20. Juni 1948 bis 31. Dezember 1960	
2.1	Mittlere Wohnlage	3,85 - 4,45
2.2	Gute Wohnlage	4,45 - 5,15
3.	Baujahr vom 01. Januar 1961 bis 31. Dezember 1969	
3.1	Mittlere Wohnlage	4,10 - 4,75
3.2	Gute Wohnlage	4,55 - 5,55
4.	Baujahr vom 01. Januar 1970 bis 31. Dezember 1979	

4.1	Mittlere Wohnlage	4,50 - 5,30
4.2	Gute Wohnlage	4,90 - 5,60
5.	Baujahr vom 01. Januar 1980 bis 31. Dezember 1989	
5.1	Mittlere Wohnlage	4,50 - 5,50
5.2	Gute Wohnlage	5,20 - 6,00
6.	Baujahr ab 01. Januar 1990 bis 31. Dezember 1999	
6.1	Mittlere Wohnlage	4,90 - 5,90
6.2	Gute Wohnlage	5,50 - 6,30
7.	Baujahr ab 01. Januar 2000	
7.1	Mittlere Wohnlage	5,40 – 6,30
7.2	Gute Wohnlage	5,90 – 6,80

Besondere Erläuterungen zur Tabelle

Altbauwohnungen mit umfassender Modernisierung

Eine Altbauwohnung gilt dann als umfassend modernisiert, wenn Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung im wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen. Die hierfür angegebenen Tabellenwerte treffen nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung durch weitergehende Maßnahmen wie Heizungseinbau und/oder Verbesserung der sanitären Ausstattung auf Kosten des Vermieters erheblich verbessert wurde; soweit erforderlich: Verbesserung der Wohnungsgrundrisse, Einbau von neuzeitlichen Fenstern sowie neuzeitlichen und pflegeleichten Fußböden, Verbesserung der elektrischen Anlage und Wärmedämmung sowie Schutz vor Lärmimmissionen. Für nicht modernisierte Altbauwohnungen dürften je nach Zustand und Ausstattung Abschläge bis zu 20 % gerechtfertigt sein.

Wohnlagen

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen.

Einfache Wohnlage

Industrienahe Wohnungen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigung, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- und Grünflächen. Wohnungen auf die diese Merkmale im Einzelfall zutreffen, sind mit Abschlägen von bis zu 10 % zur mittleren Wohnlage einzustufen.

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit großen Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an Straßen / in Vorgärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verkehrsverbindungen.

Beste Wohnlage

Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Familienheime, ruhige Wohngegend. Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, günstige Verkehrsanbindungen. Wohnungen auf die diese Merkmale im Einzelfall zutreffen, können mit Aufschlägen von bis

zu 10 % zur guten Wohnlage bewertet werden.

Miete

Die Tabellenwerte geben die Kaltmiete ohne die Betriebskosten an. Betriebskosten (§ 2 Betriebskostenverordnung) sind z.B.: Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Gebäudeversicherungen, Schornsteinfeger, evtl. Gartenpflege, Hauswart, Hausreinigung. Nicht umlegbare Betriebskosten sind beispielsweise Reparaturrücklagen und Verwaltungskosten. Die Erhebung richtet sich nach dem jeweiligen Mietvertrag. Für die Betriebskosten sowie Heizungs-/Warmwasserkosten wird empfohlen, eine angemessene Abschlagszahlung zu vereinbaren.

Besondere Merkmale

Innerhalb des Mietrahmens sind die nachstehenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) zu berücksichtigen. Diese können in besonderen Fällen zur Über- und Unterschreitung der Eckwerte führen.

Art

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

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, Garagen.

Ausstattung

Innerhalb der Ausstattungsgruppen sind u. a. zu berücksichtigen:

> Art der Fußböden

Böden ohne Belag, Kunststoffböden, Teppichböden, Parkettböden, Stein- oder Fliesenböden.

> Art der Fenster

Einfach- bzw. Doppelglasfenster, Aluminiumfensterrahmen, Spezialverglasung.

> Art der Küche

Kochnische, Kochküche, Wohnküche.

> Art der Beheizung

Zentralheizung, Etagenheizung, Nachtstromspeicherheizung, Gasaußenwandöfen.

> Sanitärausstattung

Lage des WC im Gebäude bzw. außerhalb des Gebäudes, Bad und WC getrennt, zusätzliches Bad bzw. Dusche, zusätzliches WC, Gemeinschaftstoilette, zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserbereiter, eingebaute Badewanne, gekachelte Wände.

> Weitere Ausstattung

Fahrstuhl, Müllschlucker, Türsprechanlage, Hausantenne, automatische Wascheinrichtung, Kücheneinbauteile, Einbauschränke, Heizungsverkleidungen, Möbel. Für das Mobiliar ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

> Sonstiges

Balkon, Loggia, Nebenräume - Keller, Wasch-, Trocken- oder Gemeinschaftsräume, Kfz-Abstellplatz, Gartenbenutzung.

Beschaffenheit

Grundrissgestaltung, Verhältnis von Haupträumen zu Nebenräumen, Größe und Höhe der Räume, gefangene Räume, langer Flur. Sonstiges: baulicher Zustand der Wohnung und Unterhaltung des Gebäudes - Fenster, Fußböden, technische Einrichtungen, Treppenhaus, Fassade.

Wohnungslage

Wohnungslage im Gebäude: Vollgeschoss - Dachgeschoss - Kellergeschoss, Vorderhaus - Hinterhaus. Üblich ist es, dass Erdgeschosswohnungen und Wohnungen vom 3. Geschoss an in der Regel einen etwas günstigeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Geschoss (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl kann sich eine andere Beurteilung ergeben.

Weitere Informationen:

Stadt Rheda-Wiedenbrück

Fachbereich Immobilienmanagement

Rathausplatz 13

Herr Prill, Zimmer 513, Telefon: 05242 963-524

Sprechzeiten:

montags - freitags: 08:00 - 12:00 Uhr

14:00 - 17:00 Uhr

donnerstags: bis 18:00 Uhr

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereine Rheda-Wiedenbrück

- Beratungen für die Mitglieder -

Rheda:

Herr Mathias Runte

Ernst-Moritz-Arndt-Straße 10, Telefon: 05242 400348

33378 Rheda-Wiedenbrück

Sprechzeiten: jeden 1. Mittwoch im Monat, 18:00 - 19:00 Uhr, Gastwirtschaft Neuhaus

Wiedenbrück:

Herr Peter Henz

Rietberger Straße 26, Telefon: 05242 7068

33378 Rheda-Wiedenbrück

Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e. V. im Deutschen Mieterbund

Außenstelle Gütersloh

Königstraße 38, Telefon: 05241 14096

33330 Gütersloh

Geschäftszeiten:

Mo., Di., Do.: 08:30 - 12:30 Uhr

und 14:00 - 17:30 Uhr

Mi.: 08:30 - 12:30 Uhr

und 14:00 - 19:00 Uhr

Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr