



Bereich: Wohnungswesen
Az: 64
Datum: 03.11.2005

2005/308
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	08.12.2005	

Betreff

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Castrop-Rauxel

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Mietspiegel 2006/2007 für nicht preisgebundene Wohnungen in Castrop-Rauxel zur Kenntnis.

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Der aktuelle Mietspiegel für die Stadt Castrop-Rauxel hat eine begrenzte Laufzeit bis zum 31.12.2005, da nach § 558c Abs. 3 BGB in Abstand von 2 Jahren eine Anpassung an die Marktentwicklung vorgenommen werden soll.

Diese Anpassung wird mit der Herausgabe des neuen Mietspiegels zum 01.01.2006 vorgenommen. Grundlage für die Anpassung war eine Datenerhebung aus Mietverträgen, die seit dem 01.01.2002 abgeschlossen wurden. Diese Daten wurden mit den Daten des vorhandenen Mietspiegels abgeglichen.

In drei gemeinsamen Gesprächsrunden mit den an der Aufstellung des Mietspiegels beteiligten Interessenvertretern (siehe Seite 1 des Mietspiegels) wurde abschließend eine moderate Anhebung der Mietwerte beschlossen, wobei die Mietwerte der Gruppen III und VII gegenüber den Werten des bis zum 31.12.2005 gültigen Mietspiegels, aufgrund der ausgewerteten Daten, nicht verändert wurden.

Der neue Mietspiegel tritt am 01.01.2006 in Kraft und ist bis zum 31.12.2007 gültig. Die Erläuterungen und die Mietwerttabelle sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen

in der Stadt Castrop-Rauxel

Stand: 01.01.2006

Herausgegeben durch die Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Wohnungswesen, in Zusammenarbeit erstellt mit (in alphabetischer Reihenfolge):

- Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Wohnungsunternehmen der Städte Bochum und Castrop-Rauxel, Saladin-Schmidt-Str. 5, 44789 Bochum, ☎ 0234/93 74 0-0
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen ☎ 0 23 61/53-30 47,
- Haus- und Grundeigentümerverschein Castrop-Rauxel Nord e. V., Wittener Str. 56, 44575 Castrop-Rauxel, ☎ 4 27 57,
- Haus- und Grundeigentümerverschein Castrop-Rauxel Süd e. V., Glückaufstr. 64, 44575 Castrop-Rauxel, ☎ 28 01,
- Mieter und Pächter e. V. - Mieterschutzverein -, Obere Münsterstr. 1, 44575 Castrop-Rauxel, ☎ 3 42 22,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V., Kampstr. 4, 44137 Dortmund, ☎ 02 31/55 76 56-0.

Schutzgebühr **2,00 €**

Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung

ERLÄUTERUNGEN

ALLGEMEINES

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Castrop-Rauxel. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01.01.2006 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte - ortsübliche Mieten - gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum **31.12.2007**.

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Castrop-Rauxel neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung - typische Wohnung der jeweiligen Altersklasse bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen - auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (vormals Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung). Dies sind im Wesentlichen Grundsteuern, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizung- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Diese Betriebskosten können nur dann erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind.

In der ortsüblichen Miete sind die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

ERLÄUTERUNG ZUR MIETWERTTABELLE

Wohnungsgröße

Die Mietwerttabelle der Stadt Castrop-Rauxel geht von einer Normalgröße von 50 qm bis 100 qm aus. Je nach Wohnungsgröße können Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

Altersklassen

Durch die Gruppe I bis VII der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst.

Isolierverglasung

In den Mietspannen der Wohnungen ab Gruppe II c –mit Ausnahme der Gruppe IV- ist bereits berücksichtigt, dass diese Wohnungen grundsätzlich Isolierverglasung besitzen. Bei fehlender Isolierverglasung kann ein Abschlag von 0,15 €/qm vorgenommen werden. Ist bei Wohnungen der Gruppe I, II a + b eine Isolierverglasung vorhanden, kann ein Zuschlag von 0,15 €/qm erhoben werden.

Modernisierung ("Gruppe IV")

a) Vollmodernisierung

Eine Modernisierung liegt vor, wenn

- ab 1980 eine Zentral- oder Etagenheizung (Therme oder Heizkessel) oder asbestfreie witterungsgeführte Nachtspeichergeräte mit Aufladeregulierung in allen Räumen (im Bad Schnellheizer) eingebaut wurde,
- die Wohnung mit Thermofenstern (Isolierverglasung) ausgestattet ist,
- die Elektroinstallation heutigen Wohnansprüchen genügt und
- ab 1980 ein Bad erstmals eingebaut oder erneuert wurde (einschließlich Wandfliesen);

Wenn das Bad vor 1980 modernisiert wurde, ist ein Abschlag von bis zu 0,13 €, wenn das Bad nach 1990 modernisiert wurde, ist ein Zuschlag von bis zu 0,13 € gerechtfertigt.

Sollten weitere Modernisierungsmaßnahmen vorliegen (z. B. Wärmedämmung), ist ein Zuschlag möglich.

b) Teilmodernisierung

Bei einer minderen Modernisierung sind Abschläge bis zur Höhe von 0,34 € (einschließlich des unter Punkt a) genannten Abschlages von 0,13 € für das Bad) möglich.

Sollten weitere Modernisierungsmaßnahmen vorliegen (z. B. Wärmedämmung), ist ein Zuschlag möglich.

Lage der Wohnungen

• Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinflusst wird (z. B. durch Lärm, Staub und Geruchsbelästigung).

• Mittlere Wohnlage

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet werden kann, handelt es sich um Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus.

• Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger oder verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/qm	in mittlerer Wohnlage €/qm	in guter Wohnlage €/qm
-------------	----------------------------------	----------------------------------	------------------------------

Gruppe I

Wohnungen in Gebäuden, die **bis 1948** bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,18 - 2,70	2,41 – 2,93	2,63 – 3,15
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,53 – 3,05	2,79 – 3,31	3,06 – 3,58
c) mit Heizung und Bad/WC	3,26 – 3,78	3,65 – 4,17	4,03 – 4,55

Gruppe II

Wohnungen in Gebäuden, die von **1949 - 1960** bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad WC in der Wohnung	2,34 – 2,86	2,57 – 3,09	2,85 – 3,37
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,69 – 3,21	2,95 – 3,47	3,22 – 3,74
c) mit Heizung und Bad/WC	3,70 – 4,22	4,07 – 4,59	4,46 – 4,98

Gruppe III

Wohnungen in Gebäuden, die von **1961 – 1971** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,05 – 4,56	4,41 – 4,93	4,83 – 5,34
------------------------	-------------	-------------	-------------

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/qm	in mittlerer Wohnlage €/qm	in guter Wohnlage €/qm
-------------	----------------------------------	----------------------------------	------------------------------

Gruppe IV

Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis **1971** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,56 – 5,08	5,00 – 5,52	5,44 – 5,96
------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe V

Wohnungen in Gebäuden, die von **1972 - 1982** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,44 – 4,96	4,91 – 5,43	5,38 – 5,90
------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe VI

Wohnungen in Gebäuden, die von **1983 - 1996** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	5,23 – 5,75	5,76 – 6,28	6,27 – 6,79
------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe VII

Wohnungen in Gebäuden, die von **1997 - 2004** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	5,67 – 6,19	6,19 – 6,71	6,71 – 7,23
------------------------	-------------	-------------	-------------

