



Mietspiegel 2018

für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Dorsten

STADT DORSTEN

MIETSPIEGEL

für freifinanzierte
(nicht preisgebundene)
Wohnungen in Dorsten

nach dem Stand vom 1. November 2018

aufgestellt durch:

Mieterverein Dorsten und Umgebung e. V.

Postfach 10 05 22
46255 Dorsten
Tel. + Fax 0 23 62 / 95 36 44
E-Mail: vorstand@mieterverein-dorsten.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Dorsten e. V.

Ursulastraße 4
46282 Dorsten
Tel. 0 23 62 / 2 33 42
Fax 0 23 62 / 4 56 22

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher- Lippe, vertreten durch Dorstener Wohnungsgesellschaft mbH

Bismarckstraße 24
46284 Dorsten
Tel. 0 23 62 / 9 92 50
Fax 0 23 62 / 99 25 25
E-Mail: info@dwg-dorsten.de

Mieterschutzbund e. V.

Kunibertstraße 34
45657 Recklinghausen
Tel. 0 23 61 / 40 64 70
Fax 0 23 61 / 1 79 37
E-Mail: office@mieterschutzbund.de
Internet: www.mieterschutzbund.de

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl

Halterner Straße 28
46284 Dorsten
Tel. 0 23 62 / 66 50 80
Fax 0 23 62 / 66 57 62
E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte
in den Städten Dorsten,
Gladbeck und Marl
Halterner Straße 28
46284 Dorsten

Vervielfältigungen zum Verkauf sind
gemäß Urheberrechtsgesetz untersagt!

Allgemeines

Der Mietspiegel für freifinanzierte (nicht preisgebundene) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab zwei Wohneinheiten soll als Grundlage zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Stadtgebiet Dorsten dienen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miete für eine Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll helfen, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Vertragsparteien möglichst zu verhindern und zur Versachlichung von Mietstreitigkeiten beizutragen.

Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf den 1. November 2018 und stellen die ortsübliche Vergleichsmiete - übliche Entgelte - im Sinne des § 558 BGB in der geltenden Fassung dar.

Um den auf einer Mietenumfrage im Herbst 2014 basierenden Mietspiegel 2015 fortschreiben zu können, wurden ca. 1.000 Mietabschlüsse der letzten vier Jahre durch den Arbeitskreis Mietspiegel untersucht und statistisch ausgewertet. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für den Beschluss der in diesem Mietspiegel ausgewiesenen Werte.

Der Mietspiegel 2018 gilt bis zum Erscheinen eines neuen Mietspiegels. Er wird bei Bedarf überprüft und der Marktentwicklung auf dem Wohnungsmarkt angepasst.

Zum Begriff „ortsübliche Vergleichsmiete“

Die in der Tabelle auf Seite 9 ausgewiesene Vergleichsmiete ist die Grundmiete (Nettokaltmiete) ohne umlagefähige Betriebskosten* gemäß Betriebskostenverordnung bzw. vormaliger Rechtsvorschriften (wie z.B. Anlage 3 zu §27 der Zweiten Berechnungsverordnung).

*z.B. Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Straßenreinigung und Müll, Sach- und Haftpflichtversicherung u.a.m.

Sondermarkt „Barrierefreies Wohnen“

In den letzten Jahren ist auf dem Dorstener Mietwohnungsmarkt ein neues Segment entstanden, das unter den Begriffen „Seniorengerechtes Wohnen“, „Altenwohnungen“, „Betreutes Wohnen“, „Wohnungen für Rollstuhlfahrer“, „Service Wohnen“, etc. Wohnungen für einen bestimmten Mieterkreis anbietet.

Genauere Angaben über ortsübliche Mieten können allerdings erst dann gemacht werden, wenn sich dieser Sondermarkt in den nächsten Jahren konsolidiert hat und ausreichend Erfahrungswerte zur Verfügung stehen. Da es sich hierbei um Objekte mit z.T. sehr schwankenden Ausstattungsstandards handelt, ist es schwierig, eine allgemeingültige Beschreibung der Wohnungen zu definieren. Als Basis für eine solche Definition kann jedoch die **DIN 18040 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen Wohnungen“** dienen, die Vorgaben für die Planung, Ausführung und Einrichtung von Wohnungen für die besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen und sonstigen Einschränkungen macht. Bei Objekten, die in ihrem Ausstattungsstandard dieser DIN-Norm entsprechen, kann ein angemessener Aufschlag auf die ortsübliche Miete angebracht werden.

Handhabung des Mietspiegels

Durch die Gruppen I bis VIII ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen nach Baujahren vorgenommen worden.

Im Folgenden werden die typischen Bau- und Ausführungsmerkmale der jeweiligen Gruppen aufgelistet, grundsätzlich wird als Standard eine abgeschlossene Wohnung unterstellt.

Gruppe I bis 1949

- Keine Wärmedämmung in den Außenwänden
- Lichte Raumhöhe im Mittel über 2,80 m (bis 1914: über 3 m)
- Einfache Holzdielenfußböden, im Bad Terrazzo
- Fenster mit Isolierverglasung
- Einfache Holzfüllungstüren
- Bad mit WC, Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Küche mit allen erforderlichen Installationsanschlüssen
- Ausreichend Elektrobrennstellen
- Anschlüsse für Beheizung
- Mieterkeller, Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoss

Gruppe II 1950 bis 1956

- Keine Wärmedämmung in den Außenwänden
- Lichte Raumhöhe im Mittel 2,50 m
- Spachtel- oder Steinfußböden, im Bad Terrazzo
- Fenster mit Isolierverglasung
- Sperrholztüren gestrichen
- Bad mit WC, Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Küche mit allen erforderlichen Installationsanschlüssen
- Ausreichend Elektrobrennstellen
- Anschlüsse für Beheizung
- Mieterkeller, Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoss

Gruppe III 1957 bis 1965

- Keine Wärmedämmung in den Außenwänden
- Lichte Raumhöhe im Mittel 2,50 m
- Fußböden PVC auf schwimmendem Estrich, im Bad Fliesen
- Fenster mit Isolierverglasung
- Sperrholztüren natur
- Bad mit WC, Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Wände teilweise gefliest
- Küche mit allen erforderlichen

- Installationsanschlüssen
- Ausreichend Elektrobrennstellen
- Anschlüsse für Beheizung
- Mieterkeller, Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoss

Gruppe IV 1966 bis 1974

- Einfache Wärmedämmung in den Außenwänden
- Lichte Raumhöhe 2,50 m
- Fußböden PVC auf schwimmendem Estrich, im Bad Fliesen
- Fenster mit Isolierverglasung
- Sperrholztüren natur in Stahlzargen
- Bad mit WC, Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Wandsockel gefliest
- Küche mit allen erforderlichen Installationsanschlüssen, Fliesen Spiegel
- Ausreichend Elektrobrennstellen
- Gemeinschaftsantenne
- Zentralheizung oder Elektrospeicheröfen
- Abstellraum in der Wohnung
- Balkon/Freisitz/Terrasse
- Mieterkeller, Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe V 1975 bis 1981

- Einfache Wärmedämmung in den Außenwänden
- Lichte Raumhöhe 2,50 m
- Fußböden PVC auf schwimmendem Estrich, im Bad und ggf. Gäste-WC Fliesen
- Fenster mit Isolierverglasung, im EG Rollläden
- Sperrholztüren natur in Stahlzargen
- Bad mit WC, Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Wandschalter gefliest
- Küche mit allen erforderlichen Installationsanschlüssen, Fliesenspiegel
- Reichlich Elektrobrennstellen
- Gemeinschaftsantenne, Türsprechanlage mit Türöffner
- Zentralheizung oder Elektrospeicheröfen
- Abstellraum in der Wohnung
- Balkon/Loggia/Freisitz/Terrasse
- Mieterkeller, Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe VI 1982 bis 1994

- Vollwärmeschutz
- Lichte Raumhöhe 2,50 m
- Fußböden: auf schwimmendem Estrich PVC, im Wohnzimmer Parkett oder Textil, im Bad und ggf. Gäste-WC Fliesen
- Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Sperrholztüren natur in Stahlzargen
- Bad mit WC, Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Wände türhoch gefliest, Waschmaschinenanschluss, bei Wohnungen über 90 m² Gäste-WC
- Küche mit allen erforderlichen Installationsanschlüssen, Fliesenspiegel
- Reichlich Elektrobrennstellen
- Gemeinschaftsantenne, Türsprechanlage mit Türöffner
- Zentralheizung, Etagenheizung oder Elektrospeicheröfen
- Abstellraum in der Wohnung
- Balkon/Loggia/Freisitz/Terrasse
- Mieterkeller, Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe VII 1995 bis 2001

- Verbesserter Vollwärmeschutz
- Lichte Raumhöhe 2,50 m
- Fußböden: auf schwimmendem Estrich Fliesen, im Wohnzimmer evtl. auch Parkett
- Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Furnierte Holztüren und -zargen
- Bad mit WC, zusätzlich mit Dusche, Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Wände raumhoch gefliest; Waschmaschinenanschluss, bei Wohnungen über 90 m² Gäste-WC
- Küche mit allen erforderlichen Installationsanschlüssen, Fliesenspiegel
- Reichhaltige Elektroinstallation (Brennstellen und Unterverteilung)
- Multimediaanschlüsse, Türsprechanlage mit Türöffner
- Zentralheizung mit Wärmemengenzähler oder Etagenheizung
- Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) mit separaten Mess- und Regelvorrichtungen innerhalb der Wohnung
- Abstellraum in der Wohnung
- Balkon/Loggia/Freisitz/Terrasse
- Mieterkeller, Waschküche im Keller mit separaten Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe VIII 2002 bis 2010

wie Gruppe VII, jedoch

- zusätzlicher Wärmeschutz entsprechend EnEV
- erhöhter Schallschutz
- erhöhte Sicherheitsstandards

Gruppe IX ab 2011

wie Gruppe VIII, jedoch erhöhte Maßnahmen zur Seniorenfreundlichkeit wie Aufzug, ebenerdiges Bad und vergrößerte Funktionsflächen (barrierearmes Wohnen)

Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder niedrigeren Klasse möglich.

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnung und des Gebäudes können die Miete beeinflussen.

Zu beachten sind hier u. a. eine bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Bäder.

Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnungen zu berücksichtigen.

Behandlung von Modernisierungen

Teilmodernisierung

Beim überwiegenden Teil der Objekte älterer Baujahrsgruppen wurden zwischenzeitlich Modernisierungen durchgeführt, die inzwischen als Standard vorausgesetzt werden können. Dabei handelt es sich in der Regel um Maßnahmen in den Bereichen Bäder, Fenster, Heizung, Innenausbau bzw. Fassade und Dach, die mittlerweile auch schon nicht mehr den heutigen Anforderungen an Technik, Design und Energieeffizienz entsprechen können.

Über dieses einfache Niveau hinausgehende Maßnahmen – also in der Regel in den letzten 10 bis 15 Jahren durchgeführte Modernisierungen – können mit folgenden Zuschlägen, das Fehlen dieser Modernisierungsstandards mit entsprechenden Abschlägen berücksichtigt werden.

- Einbau/Fehlen von isolierverglasten Fenstern: Zu-/Abschlag bis zu 5%
- Vorgenommene/fehlende durchgreifende Modernisierung von Bad/WC: Zu-/Abschlag bis zu 10%
- Vorgenommene/fehlende Modernisierung einer vorhandenen Heizungsanlage (Einsparung von Energie bzw. Verringerung des Schadstoffausstoßes): Zu-/Abschlag bis zu 5%
- Erneuerung der Fassade mit Wärmedämmung: Zuschlag von 5 bis 10%, je nach Umfang
- vorgenommene/fehlende Modernisierung des Innenausbaus (Türen, Fußböden, Elektroinstallation, Rohrinstallation, Grundrissveränderungen): Zu-/Abschlag bis zu 10%, je nach Umfang

Umfangreiche Modernisierungen

Führen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen dazu, dass die Merkmale einer jüngeren Baujahrsgruppe erfüllt sind, ist eine angemessene Höherstufung möglich.

Sollten die Ausstattungsmerkmale der gewählten Klasse nicht alle erfüllt sein, sind angemessene Abschläge erforderlich. Sollten hingegen die Merkmale überschritten sein, müssen angemessene Zuschläge gemacht werden.

Lage der Wohnungen

Beschreibung der Lageklassen

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 angegebenen Lagebereichen in die höhere bzw. niedrigere Lageklasse einzuordnen sein.

Treffen bei der Zuordnung einer Wohnlage auch Klassifizierungsmerkmale der nächsthöheren bzw. -niedrigeren Lageklasse zu, sollte eine angemessene Interpolation (Näherung) zwischen beiden Ausgangswerten erfolgen.

Lageklasse A - einfache Wohnlage

Wohnlagen mit größeren störenden Einwirkungen durch Industrie, Gewerbe und Verkehr und/oder Mängeln in der infrastrukturellen Ausstattung sowie vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen und/oder mäßiger Verkehrsanbindung.

Beispiele:

Wohnungen im Bereich der Knotenpunkte klassifizierter Straßen (z.B. Marler Straße/Bochumer Straße/Vestische Allee oder Gemeindedreieck), der Schleuse (Hammer Weg), in Tönsholt, an der Gelsenkirchener Straße im Bereich

der Gewerbebetriebe sowie unmittelbar an vielbefahrenen Durchgangsstraßen

Lageklasse B - mittlere Wohnlage

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind in der Regel dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch (Immissionen) überschreiten nicht das übliche Maß. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Beispiele:

Wohnungen in der Altstadt im Stadtkern und am Alten Postweg, in Holsterhausen im alten Ortskern und im Bereich Freiheitsstraße, in Hervest im Ellerbruchbereich und an der Glück-Auf-Straße, in der Feldmark an der Lindenfelder Straße, auf der Hardt an der Hafenstraße zwischen Gahlener Straße und Droste-Hülshoff-Straße

Lageklasse C - gute Wohnlage

Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (vorwiegend bis zu zwei Geschossen) und guter Durchgrünung, ruhiger Lage und ohne wesentliche Verkehrsbelästigungen.

Beispiele:

Wohnungen in den Bereichen Stadtsfeld und Hardt außerhalb der Hauptver-

kehrs- und Wohnsammelstraßen, in Holsterhausen am Bruchdamm und an der Dreckerstraße, in Hervest im nördlichen Marienviertel und an der Emingstraße

Außerordentliche Wohnlagen

Für außerordentlich gute Wohnlagen können Zuschläge, für außerordentlich schlechte können Abschläge von den Tabellenwerten in Betracht kommen.

Wohnlagen in den ländlichen Stadtteilen

Wohnlagen in den ländlichen Stadtteilen (Rhade, Lembeck, Wulfen, Deuten, Östrich, Altendorf-Ulfkotte) und vergleichbaren Bereichen sind entsprechend der Beschreibungen zu behandeln, jedoch mit der Maßgabe, dass bei guter und mittlerer Wohnlage eine angemessene Abstufung vorzunehmen ist. Dabei soll ein Mittelwert zwischen den beteiligten Tabellenwerten gebildet werden.

Beispiele guter Wohnlagen in Randbereichen:

Wohnungen in Deuten im Baugebiet Bühnert, in Lembeck im Bereich Schlaunweg, in Rhade im Gebiet Neuer Grund, in Wulfen im Bereich Bückelsberg und im westlichen und östlichen Teil von Wulfen-Barkenber-

Baujahrsgruppe	Lageklasse ^{*1}	Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC ^{*2} [€/m ² Wohnfläche/Monat]
I bis 1949	B	3,80
II 1950 bis 1956	B	4,30
III 1957 bis 1965	B	4,50
IV ^{*3} 1966 bis 1974	B	4,60
V ^{*3} 1975 bis 1981	B	5,00
VI 1982 bis 1994	B	5,80
VII 1995 bis 2001	B	6,30
VIII 2002 bis 2010	B	6,90
IX ab 2011	B	7,70

*1 A = einfache Wohnlage: bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung; hilfsweise kann der Mietwert für diese Lageklasse ermittelt werden durch einen Abschlag in Höhe von 10% vom Wert der Lageklasse B

B = mittlere Wohnlage

C = gute Wohnlage (Zuschlag von 5%)

*2 Wohnungen ohne Heizung: bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung; hilfsweise kann der Mietwert ermittelt werden durch einen Abschlag in Höhe von 15% vom entsprechenden Tabellenwert. Dies gilt nur für Wohnungen in Gebäuden, die bis 1965 errichtet wurden; ab 1966 gehört die Zentralheizung zum Baustandard

*3 **Sonderfall mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser in Wulfen-Barkenber**

für Wohnungen in typischen Großwohnanlagen gelten folgende Mietwerte:

Baujahrsgruppe	Lageklasse	Modernisierungsgrad	Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC [€/m ² Wohnfläche/Monat]
IV / V 1966 bis 1981	B ^{*4}	nicht modernisiert	3,95
		modernisiert	4,30

*4 Hier kein zusätzlicher Abschlag für die Wohnlage in ländlichen Stadtteilen

Zu- und Abschläge

Wohnungsgröße (gemäß Wohnflächenverordnung) bzw. Wohnungsart

Appartementwohnung *1	+ 15%
Von 40 m ² bis 50 m ²	+ 10% bis + 5%
Von 50 m ² bis 60 m ²	+ 5% bis +/- 0%
Von 60 m ² bis 90 m ²	+/- 0%
Von 90 m ² bis 100 m ²	+/- 0% bis - 5%
Größer als 100 m ²	- 5% bis - 10%

Souterrainwohnung *2	- 10% bis - 15%
----------------------	-----------------

*1 abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Kochnische und separatem Bad oder Dusche sowie WC

*2 teilweise unter der Geländeoberfläche gelegen

Sonderausstattung nur für Objekte der Baujahrsgruppe I bis VII (bis 2001):

Bei ... <ul style="list-style-type: none"> • zusätzlichen Wärmedämmmaßnahmen, die eine spürbare Reduzierung des Energieverbrauchs bewirken und mindestens den Anforderungen der aktuellen EnEV entsprechen • erhöhtem Schallschutz, z.B. Dreifachverglasung bzw. zusätzlichem Trittschallschutz • umfangreichem Sicherheitsstandard 	bis + 5%
--	----------

Modernisierungen: siehe Seite 7: „Behandlung von Modernisierungen“

Gartennutzung

Eine Gartennutzung oder Gartenmitbenutzung liegt vor, wenn eine den Wohnwert erhöhende Freifläche - nach Lage und Größe eindeutig festgelegt - zur freien Nutzung oder Mitbenutzung, als Nutz- oder Ziergarten überlassen wird.

Diese Nutzung muss auch Bestandteil einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag sein. Ein Platz lediglich zum Trocknen der Wäsche ist keine Gartennutzung.

Bei Mitbenutzung:
bis +5%

Bei ausschließlicher Nutzung:
bis +10%

Beispiel für die Ermittlung einer Wohnungsmiete

Wohnung in einem 1970 gebauten Dreifamilienhaus in guter Wohnlage eines ländlichen Stadtteils mit 95 m² Wohnfläche. Im Jahr 2008 wurden isolierverglaste Fenster eingebaut und die Bäder modernisiert, die Heizzentrale wurde bereits 2008 erneuert. Der Garten kann mit den anderen Mietparteien gemeinsam genutzt werden.

- Tabellenwert entsprechend der Baujahrsgruppe und Lageklasse (hier: Baujahrsgruppe IV, 1966-1974; Lageklasse B)		4,60 €/m ²
Zuschlag für Lageklasse C= 5%		0,23 €/m ²
Abschlag wegen Wohnlage in ländlichen Stadtteilen (Wert Lageklasse C - Wert Lageklasse B) : 2 =		- 0,11 €/m ²
Ausgangswert für Mietberechnung		4,70 €/m²
Zu- bzw. Abschläge		
- Abschlag wegen Wohnungsgröße	- 2,5 %	
- Zuschlag für Gartenmitbenutzung	+ 5 %	
Modernisierungen:		
- isolierverglaste Fenster bis 5%	+ 5 %	
- Bad/WC 5 bis 10%	+ 10 %	
- Heizungsanlage bis 5%	+ 2,5 %	
Summe der Zu- und Abschläge	+ 20 %	+ 0,94 €/m ²
Mietwert lt. Mietspiegel		+ 5,64 €/m²

Unsere Spezialisten rund um Ihr Zuhause!

Sie wollen kaufen, verkaufen oder Ihre Immobilie bewerten lassen?
Suchen Sie ein neues Zuhause oder eine interessante Kapitalanlage?
Wir sind für Sie da und freuen uns auf Sie!



René Staude

0 23 62.204 – 286

rene.staude@vereinte-volksbank.de



Sven Lichtenberg

0 23 62.204 – 231

sven.lichtenberg@vereinte-volksbank.de