

MIETSPIEGEL 2022

FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN DER



STADT FRÖNDEMBERG/RUHR



Vorwort

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Unna hat den qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen neu erarbeitet, der von der Stadt Fröndenberg/Ruhr herausgegeben wird und ab 01.01.2022 in Kraft tritt.

Die zugrundeliegenden Daten wurden von der Geschäftsstelle durch Vermieterbefragungen erfasst, wissenschaftlich ausgewertet und entsprechen dem Stand von Juli 2021.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessensvertretern der Stadt Fröndenberg/Ruhr, der Mieter und Vermieter anerkannt.

Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Erstellt durch die
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Unna

Mitgewirkt haben:
Stadt Fröndenberg/Ruhr
Haus & Grund Unna e.V.

Mieterverein Kreis Unna e.V.

1. Rechtsgrundlage

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadt- / Gemeindegebiet. Er stellt eine Orientierungshilfe dar, die es beiden Mietvertragsparteien ermöglichen soll, eine angemessene Miethöhe festzustellen. Dabei soll der Wohnraum in Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sein.

Ein qualifizierter Mietspiegel hat im Besonderen zwei Rechtsfolgen:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Zum 01.01.2020 wurde der in § 558 Abs. 2 BGB bisher vorgesehene vierjährige Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf sechs Jahre verlängert.

2. Grundlagen zur Anwendung

Der Mietspiegel weist die ortsübliche monatliche Miete je m² Wohnfläche in Form von Mietspannen aus. Diese sind in Baualtersklassen eingeteilt und gelten für unmöblierte Wohnungen von 20 m² bis 160 m² Wohnfläche.

Die ausgewiesene ortsübliche Miete in Fröndenberg/Ruhr ist die Nettokaltmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung der Zweiten Berechnungsverordnung.

Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Warmwasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlagen für ein Breitbandkabel.

Desweiteren sind weder Schönheitsreparaturen, noch Garagen oder Stellplätze in der Miete enthalten.

3. Aufbau des Mietspiegels

Die Miete ergibt sich aus der Einordnung in die Mietwerttabelle und den für die jeweilige Wohnung erforderlichen Zu- und Abschlägen.

3.1 Mietwerttabelle

Die Einordnung in die Mietwerttabelle bestimmt das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und somit die Höhe der Miete.

Modernisierungsmaßnahmen kommen hierbei in den meisten Fällen nicht zum Tragen, sondern werden über Zu- und Abschläge abgedeckt. Allerdings kann bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand insbesondere innerhalb der Wohnung (Durchführung einer Kernsanierung und/oder Änderung des Grundrisses) in Einzelfällen eine Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse entsprechend dem Jahr der Baumaßnahme erfolgen.

Baualtersklassen	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
bis 1949	4,78	4,19 - 5,31
1950 bis 1964	4,72	4,14 - 5,24
1965 bis 1977	4,83	4,24 - 5,37
1978 bis 1990	5,07	4,44 - 5,63
1991 bis 2001	5,44	4,77 - 6,05
2002 bis 2014	6,27	5,50 - 6,97
ab 2015	6,99	6,13 - 7,77

Die Mietwerte werden entsprechend den Hinweisen des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Mietspiegelerstellung in Spannen ausgewiesen (Mietober- und untergrenze). Außerdem wird als Orientierungshilfe der Mittelwert angegeben. Ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der angegebenen Spannen kann vor allem aus folgenden Gründen erfolgen:

- Ausstattung weicht in Art, Umfang und Qualität erheblich vom Durchschnitt ab
- Einfluss von Merkmalen, die nicht durch Zu- oder Abschläge abgedeckt werden

3.2 Wohnlage

Das Gebiet der Stadt Fröndenberg/Ruhr in mehrere Wohnlagen aufzuteilen ist nicht möglich. Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen befindet sich in mittlerer Lage. Diese zeichnet sich aus durch:

- Wohn- oder gemischte bauliche Nutzung
- wenig Grünflächen
- höheres Verkehrsaufkommen, teilweise Durchgangsverkehr
- ausreichend Verkehrsanbindung, ausreichender Parkraum
- Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar

Konkrete Standortmerkmale, die von der Beschreibung der mittleren Wohnlage abweichen, können durch Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Spanne berücksichtigt werden.

3.3 Zu- und Abschläge

Zu- und Abschläge stellen die Abweichung von der durchschnittlichen Wohnung dar und können für verschiedene Merkmale vergeben werden. Diese müssen zu den entsprechenden Mittelwerten, als auch den Ober- und Untergrenzen, der jeweiligen Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen werden.

Die Zu- oder Abschläge stellen Abweichungen vom „Standard“, der durchschnittlichen Qualität des jeweiligen Merkmals, dar. Sie sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

WOHNUNGSGRÖSSE

Folgende Zu- oder Abschläge können pro m² Wohnfläche angerechnet werden:

Wohnungsgröße	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
20 m ² bis unter 45 m ²	+ 0,45
45 m ² bis unter 65 m ²	+ 0,10
65 m ² bis unter 95 m ²	standard
95 m ² bis unter 120 m ²	- 0,10
120 m ² bis unter 160 m ²	- 0,15

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Für das Einordnen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen kann folgende Tabelle genutzt werden:

Merkmal	durchgeführt vor ca.			
	0 bis 5 Jahren	6 bis 10 Jahren	11 bis 15 Jahren	16 bis 25 Jahren
allgemeine Modernisierungen				
Leitungssysteme (Strom, Wasser,...)	2	2	2	1
Bäder	2	1	0	0
Innenausbau	2	2	2	1
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		1	
energetische Modernisierungen				
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Heizungsanlage	2	2	1	0
Fenster und Türen	2	2	1	0
Gesamtpunkte:				

Modernisierungsmaßnahmen	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (0 - 5 Punkte)	standard
mittlerer Modernisierungsgrad (6 - 13 Punkte)	+ 0,20
überwiegend modernisiert (14 - 20 Punkte)	+ 0,75

WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Für eine durchschnittliche Wohnung wird folgende Grundausstattung angenommen:

Ein Badezimmer mit Dusche oder Badewanne und einem WC, Balkon oder Terasse, Isolierverglasung sowie ein vorhandener Bodenbelag. Standardmäßig sind die Wohnungen mit einer Gas- oder Ölzentralheizung ausgestattet.

Abweichend von den genannten Wohnungsmerkmalen lassen sich folgende Zu- oder Abschläge anwenden:

Energieträger	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
einfach (z.B. Ofen, Strom)	- 0,20
standard (z.B. Gas oder Öl)	standard
gehoben (z.B. Wärmepumpe)	+ 0,25
Fernwärme*	- 0,29

Heizungsart	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Heizkörper/ Fußbodenheizung	standard
Nachtspeicher	- 0,25

* Übernommen aus der Mietspiegelauswertung 2020 und mittels Index angepasst.

Weitere Ausstattungsmerkmale	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Gäste-WC oder 2. Bad	+ 0,15
Dusche UND Badewanne	+ 0,10
offene Grundrissgestaltung	+ 0,10
elektr. Rollläden in allen Räumen	+ 0,10
kein Fußbodenbelag	- 0,15

WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE

Außerdem konnten für folgende Merkmale Zu- oder Abschläge ermittelt werden:

weitere Merkmale	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
fehlender Balkon	- 0,05
fehlende Waschküche/ Trocknungsmöglichkeit	- 0,05
Wohnung befindet sich im Souterrain	- 0,60
Wohnung befindet sich im DG	- 0,20
Wohnung über Aufzug erreichbar	+ 0,20
Einfamilienhaus	+ 0,35
gemeinschaftliche Gartennutzung	+ 0,20
alleinige Gartennutzung	+ 0,50

Folgende Merkmale wurden untersucht, für diese konnte aber kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden:

- Anzahl der Zimmer
- Zusätzliche Heizungsunterstützung
- Barrierefrei erstellt oder erreichbar
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Diese oder weitere Merkmale, die nicht in den oben abgebildeten Tabellen angegeben sind, können dennoch einen zusätzlichen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser kann durch die angegebenen Mietspannen berücksichtigt werden.

4. Laufzeit

Der Mietspiegel ist gültig seit dem 01.01.2022 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2023.

Er kann auf der Internetseite der Stadt Fröndenberg unter www.froendenberg.de und des Kreises Unna unter www.kreis-unna.de abgerufen werden.

5. Berechnung

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

I. Basismiete laut Mietwerttabelle

gemäß Altersklasse:		€/m ² (Mittelwert)
		€/m ² (Untergrenze Spanne)
		€/m ² (Obergrenze Spanne)

II. Zu- und Abschläge für

Wohnungsgröße:		€/m ²
Modernisierungsmaßnahmen:		€/m ²
Energieträger:		€/m ²
Heizungsart:		€/m ²
Gäste-WC oder 2. Bad:		€/m ²
Dusche UND Badewanne:		€/m ²
Offene Grundrissgestaltung:		€/m ²
Elektr. Rollläden in allen Räumen:		€/m ²
Kein Fußbodenbelag:		€/m ²
Fehlender Balkon:		€/m ²
Fehlende Waschküche/ Trocknungsmöglichkeit:		€/m ²
Wohnung befindet sich im Souterrain:		€/m ²
Wohnung befindet sich im DG:		€/m ²
Wohnung über Aufzug erreichbar:		€/m ²
Einfamilienhaus:		€/m ²
Gemeinschaftliche Gartennutzung:		€/m ²
Alleinige Gartennutzung:		€/m ²
Summe:		€/m²

III. Ergebnis der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mittelwerte inkl. Summe der Zu- und Abschläge		€/m ²
Untergrenze der Spanne inkl. Summe der Zu- und Abschläge		€/m ²
Obergrenze der Spanne inkl. Summe der Zu- und Abschläge		€/m ²