



MIETSPIEGEL

**Richtlinien für die Miete des
nicht preisgebundenen
Wohnraumes im Bereich der Stadt Geldern**

Stand: 01.08.2025

Herausgeber:

Stadt Geldern – Bereich Stadtentwicklung und Stadtplanung-
Issumer Tor 36, 47608 Geldern

Internet-Adresse: www.geldern.de

in Zusammenarbeit mit

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve,
Kreisverwaltung, Nassauer Allee 15 – 23, 47533 Kleve
Haus und Grund An der Niers e.V., Nordwall 53, 47608 Geldern

und nach Meinungs austausch mit

Eck & Company Immobilien GmbH, Am Nierspark 7, 47608 Geldern
GWS Wohnungsgesellschaft e.G., Issumer Tor 6, 47608 Geldern

A. Allgemeines

1. Der "Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum" dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Bereich der Stadt Geldern für Wohnungen (ab 35 m²) und Häuser. 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 für Deutschland vorgenommen werden.

Die Tabelle enthält "Mietrichtwerte" je m² 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 gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der aktuellen Fassung im Wesentlichen nachstehende Kosten:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
2. Wasserversorgung
3. Entwässerung
4. a) Betrieb der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage
b) Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
c) eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme
d) Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
5. a) Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
b) Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
6. verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Betrieb des Personen- und Lastenaufzuges
8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Gartenpflege
11. Beleuchtung
12. Schornsteinreinigung
13. Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Hauswart
15. Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
16. sonstige Betriebskosten

B. Wohnlage

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.

Normale Wohnlage (N)

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen. Die Ortskerne der zur Stadt Geldern gehörenden Ortschaften zählen hierzu.

Gute Wohnlage:

Wohngebiete mit guter Anbindung an die Infrastruktur und in Nähe von Grün- und Waldflächen gelegen.

C. Lage, Größe und Grundrissgestaltung

1. Wohnungslage im Gebäude

Vollgeschoss - Dachgeschoss - Kellergeschoss / Vorderhaus, Hinterhaus

Erdgeschosswohnungen und Wohnungen vom 3. Obergeschoss an können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Obergeschoss (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.

2. Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der m²-Zahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung –WoFIV- vom 25.11.2003 anzuwenden.

3. 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 Wohnung handelt, die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen haben und dass die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellraum u. ä.) steht. Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung, z.B. Ein- und Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

D. Mindeststandard für Gebäude Gruppe I

Die Baujahresgruppe I erfasst alle Gebäude, die bis einschließlich 1989 errichtet wurden. Als Mindeststandard wird nachfolgende Bauqualität mit Modernisierung, die bis 1989 durchgeführt wurden, unterstellt:

- 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
- Dachflächen- und Speicherdämmung
- Kellerdämmung

E. Zu- und Abschläge

Zuschläge:

1. Einfamilienhäuser	10 – 15 %
2. Freistehende Einfamilienhäuser	15 – 25 %
3. Garten zur Eigennutzung (gilt nicht für Einfamilienhäuser)	5 – 10 %
4. Für die Baujahresgruppen I – III, wenn der Stand eines KFW 40-Hauses oder Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV	bis zu 25 %
5. Zuschlag für ein Passivhaus in der Baujahresgruppe IV - V	10 %
6. Wärmepumpe für die Baujahresgruppen I - IV	5 %
7. Für „gute Wohnlage“ in Gruppe I	5 %
8. Für „gute Wohnlage“ ab Gruppe II	3 %
9. Kellerraum zur Eigennutzung je nach Größe	3 - 5 %
10. Fahrstuhl	3 - 5 %
11. Etagenheizung	5 %
12. Separate Wasserzähler (Gruppe I)	3 %
13. Fassadendämmung (Gruppen I)	10 %

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I bis II:

Bei kompletter Sanierung eines Wohngebäudes inkl. neuer Dämmung, neuer Elektroinstallation, neuer Bäder und neuer Heizungsanlage ist es zulässig, das Gebäude in die Gruppe IV einzustufen; es sind strenge Anforderungen zu stellen.

Durch die Zuschläge bei den Baujahresgruppen I bis IV darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.

Abschläge:

1. Fehlende Fenster mit Isolierverglasung	6 %
2. Keine raumbezogene Beheizung (Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl und Strom)	6 %
3. Fehlende Warmwasserversorgung	6 %
4. Keine abgeschlossene Wohnung	10 %
5. Kein Bad oder WC in der Wohnung	10 %
6. Fehlende Dachflächen- und Speicherdämmung	6 %
7. Fehlende Kellerdämmung	2 %
8. Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen, die die Stellflächen beeinträchtigen	2 – 5 %
9. Fehlender Abstellraum	5 %
10. Mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzliches Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung, vergleiche auch C. Abs. 3)	3 – 10 %
11. Für „einfache Wohnlage“ je nach Lage und Immission	bis 10 %

F. Definition der Tabelle

Richtwerte:

Die Werte beziehen sich auf Wohnungen in normaler Wohnlage und mit normaler, baujahrstypischer Ausstattung als abgeschlossene Wohnung mit Zentralheizung und Bad/WC.

Abweichungen hiervon können durch Zu- und Abschläge nach Abschnitt E ausgeglichen werden.

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Bereich der Stadt Geldern

Grundmiete ohne Nebenkosten €/m ² R = Richtwert Stand: 01.08.2025	Gruppe I Wohnungen, die bis 1989 errichtet wurden	Gruppe II Wohnungen, die von 1990 bis 1999 errichtet wurden	Gruppe III Wohnungen, die von 2000 bis 2009 errichtet wurden	Gruppe IV Wohnungen, die von 2010 bis 2019 errichtet wurden	Gruppe V Wohnungen ab 2020 errichtet wurden
Wohnlage	in normaler Wohnlage	in normaler Wohnlage	in normaler Wohnlage	in normaler Wohnlage	in normaler Wohnlage

A. Wohnungen bis 55 m²						
Mit Hzg. u. Bad/WC	R	6,35	7,25	8,25	9,20	10,20
B. Wohnungen bis 75 m²						
Mit Hzg. u. Bad/WC	R	6,15	6,70	7,65	8,65	9,50
C. Wohnungen bis 95 m²						
Mit Hzg. u. Bad/WC	R	5,90	6,60	7,45	8,45	9,20
D. Wohnungen über 95 m²						
Mit Hzg. u. Bad/WC	R	5,70	6,05	7,35	7,80	9,00