

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Stadtgebiet **Meerbusch**

Stand 1. Dezember 2021



Haus & Grund[®]
Düsseldorf und Umgebung
Eigentum · Schutz · Gemeinschaft

**Haus und Grund Düsseldorf
und Umgebung e.V.**

Oststr. 162
40210 Düsseldorf

Telefon: 0211 – 16 905 01
Telefax: 0211 – 16 905 11
www.hausundgrundddf.de



Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Verein
Stadt und Kreis Neuss e.V.

**H&G
NEUSS**

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-
Verein Stadt und Kreis Neuss e.V.**

Adolf-Flecken-Str. 26
41460 Neuss

Telefon: 02131 - 9 24 60
Telefax: 02131 - 13 35 10
www.hausundgrundneuss.de



Mieterverein Düsseldorf e.V.

Oststr. 47
40211 Düsseldorf

Telefon: 0211 – 16 99 60
Telefax: 0211 – 35 15 11
www.mieterverein-duesseldorf.de

I. Allgemeines

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe für die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB im Stadtgebiet Meerbusch. Die in der Tabelle in Ziffer IV. zusammengefassten Mietwerte gelten nur für nicht preisgebundenen Wohnraum. Die angegebenen Mietwerte beziehen sich auf die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten gem. BetrKV) und sind in Euro pro m² Wohnfläche pro Monat für die mittlere Wohnlage angegeben. Mieterhöhungen können nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB mit diesem Mietspiegel begründet werden. Die angegebenen Tabellenwerte enthalten Werte für Wohnungen mit zentraler Beheizung, Bad/Dusche und Isolierglasfenstern. Als zentrale Beheizung ist jede Heizungsart zu verstehen, bei der die Wärmeversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Hierzu gehören auch an eine zentrale Ölversorgung angeschlossener Ölöfen, Gasetagenheizungen, Nachspeicheröfen oder Elektrospeicheröfen.

II. Vergleichskriterien

1. Baujahr

Das Baualter einer Wohnung kann nicht schematisch berücksichtigt werden. Eine durch Ausbau oder Erweiterung geschaffene oder umfassend erneuerte Wohnung kann ggf. bis in die Baualtersgruppe eingeordnet werden, in der die Maßnahmen durchgeführt wurden.

2. Wohnlage

Der überwiegende Teil des Meerbuscher Wohnungsbestandes ist der mittleren Wohnlage zuzuordnen, d.h. es handelt sich um Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Für Wohnungen in guter bzw. einfacher Wohnlage ist ein Zu- bzw. Abschlag gemäß Ziffer III. 2. - ausgehend von den Werten der mittleren Wohnlage - gerechtfertigt. Die Kriterien, die zur Annahme einer einfachen bzw. guten Wohnlage herangezogen werden können, sind nachstehend aufgeführt. Für die Anwendung müssen jedoch mehrere Kriterien vorliegen.

- a) Die **einfache Wohnlage** ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Geräusch- bzw. Geruchsbelästigung oder eine andere kontinuierliche Beeinträchtigung, die zu einer erheblichen Minderung des Wohnwertes führt. Hierzu gehören auch das Fehlen von Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen etc.) und schwache Verkehrsverbindungen.
- b) Die **gute Wohnlage** ist durch aufgelockerte Bebauung, Baumpflanzungen an Straßen bzw. Gärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Infrastruktur und gute Anbindung zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln gekennzeichnet.

3. Stadtteile

Unabhängig von der konkreten Wohnlage kommen weitergehende Zu- und Abschläge für Wohnungen in bevorzugten bzw. weniger nachgefragten Stadtteilen gemäß Ziffer III. 2. in Betracht.

III. Wertermittlung

Bei der Zuordnung innerhalb der Bandbreiten sind u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen: Erhaltungszustand des Hauses und der Wohnung, Größe der Wohnung, Grundriss und Lage innerhalb des Hauses, Qualität der Beheizung, des Bades, der Sanitär- und Elektroinstallationen. Hierbei ist im Regelfall vom Mittelwert auszugehen.

1. Umfangreiche Modernisierung

Bei einer umfangreichen Modernisierung der Wohnung kann ein Zuschlag in Euro pro m² zwischen dem Mittelwert und dem oberen Eckwert der Bandbreite angesetzt werden. Voraussetzung ist, dass bei dem Gebäude drei der nachfolgenden Merkmale erfüllt sind:

- Nachträgliche Wärmeisolierung der Fassaden
- Nachträgliche Wärmeisolierung des Daches oder der obersten Geschosdecke oder der Kellerdecke
- Neuzeitlicher Gesamteindruck des Bades durch Erneuerung der Sanitärinstallation mit neuen Fliesen und neuen Einrichtungsgegenständen
- Nachträglicher Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage (Minimum Einbau Drehstromzähler, eigene Wohnungsunterverteilung, Einbau FI-Schalter Bad)
- Erneuerung der Fußböden mit hochwertigen Materialien wie Parkett, Stein- oder Textilbelag
- Erneuerung der Heizungsanlage/Technik (wie Brennwertkessel, Niedertemperaturkessel, Wärmepumpe, Blockheizkraftwerk)

Sollten mehr als drei der sechs Merkmale erfüllt sein, kann der Zuschlag auch die Differenz zwischen dem Mittelwert und dem oberen Eckwert der Bandbreite überschreiten.

Bei Baujahresgruppen bis einschließlich 1985 kann der Mietwert zwischen dem unteren Eckwert und dem Mittelwert liegen, wenn keines der sechs Modernisierungsmerkmale vorhanden ist.

2. Zuschläge und Abschläge

Auf den Mittelwert der entsprechenden Baualtersklasse sind folgende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

a) Zuschläge

- | | |
|---|------------------------------|
| - Wohnungen bis 30 m ² | 20 % |
| - Wohnungen bis 40 m ² | 15 % |
| - Wohnungen bis 50 m ² | 10 % |
| - Wohnungen bis 55 m ² | 5 % |
| - Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
abhängig vom zusätzlichen Nutzungswert
(z.B. Garage, Stellplatz, Garten, Zubehörräume gem. WoFIV) | 5 - 10 % |
| - Übernormale Sanitärausstattung
(z.B. Badewanne und separate Dusche, 2. Waschbecken, Bidet, 2. WC) | 5 % |
| - Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmepumpe, thermische Solaranlage)
abhängig von der Höhe eingesparter Betriebskosten | 0,15 - 0,30 €/m ² |
| - Aufzug | 0,25 €/m ² |
| - Wohnungen in guter Wohnlage | 10 % |
| - Wohnungen im Stadtteil Buderich | 2 - 8 % |

b) Abschläge

- | | |
|--|-----------------------|
| - Wohnungen ab 120 in Mehrfamilienhäusern | 5 % |
| - Wohnungen ab 140 m ² in Mehrfamilienhäusern | 10 % |
| - Untergeschosswohnungen (Souterrain) | 20 % |
| - Fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung | 5 % |
| - Wohnungen ohne Isolierglasfenster | 0,35 €/m ² |
| - Wohnungen in einfacher Wohnlage | 10 % |
| - Wohnungen im Stadtteil Ossum-Bösinghoven | 2 - 8 % |

Weitere Abschläge kommen u.a. in Betracht für einen fehlenden Wohnungsabschluss oder Wohnungen ohne zentrale Beheizung bzw. ohne Bad/Dusche.

MIETSPIEGEL Meerbusch

S t a n d D e z e m b e r 2 0 2 1

IV. Örtliche Vergleichsmieten in Meerbusch für die mittlere Wohnlage (gültig nur in Verbindung mit den Erläuterungen)

Baujahr	Mietspanne	Mittelwert
bis 1948	7,11 – 8,93 €/m ²	8,02 €/m ²
1949 – 1960	5,67 – 11,09 €/m ²	8,38 €/m ²
1961 – 1985	5,74 – 11,54 €/m ²	8,64 €/m ²
1986 – 1999	6,67 – 12,07 €/m ²	9,37 €/m ²
2000 – 2010	7,95 – 13,27 €/m ²	10,61 €/m ²
ab 2011	9,11 – 13,79 €/m ²	11,45 €/m ²