

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Stadtgebiet **Neuss**

Stand 1. Juli 2020



**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



**Mieterbüro Neuss
Mieterverein Düsseldorf e.V.
im Deutschen Mieterbund**

Am Konvent 14
41460 Neuss

Telefon: 02131 – 27 56 91
Telefax: 02131 – 27 74 97
www.mieterverein-duesseldorf.de

I. Allgemeines

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB für das Stadtgebiet Neuss (Betrachtungszeitraum von 6 Jahren gemäß § 558 Abs. 2 S. 1 BGB). Die in der Tabelle in Ziffer III. zusammengefassten Mietwerte gelten nur für nicht preisgebundenen Wohnraum. Die angegebenen Mietwerte beziehen sich auf die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten gemäß BetrKV) und sind in Euro pro m² Wohnfläche pro Monat angegeben. Mieterhöhungen können nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB mit diesem Mietspiegel begründet werden.

II. Vergleichskriterien

1. Wohnlage

Der weitaus überwiegende Teil des Neusser 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 in Höhe von 10 % - 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 Verkehrsanbindungen.
- b) Die **gute Wohnlage** ist durch aufgelockerte Bebauung, Baumpflanzungen an Straßen bzw. Gärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung gekennzeichnet.

2. Baujahr

Der Wohnraum ist in folgende Baualtersklassen einzuordnen:

- | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| a) bis 1948 | b) 1949 - 1959 | c) 1960 - 1974 | d) 1975 - 1984 |
| e) 1985 - 1989 | f) 1990 - 1999 | g) 2000 - 2009 | h) ab 2010 |

3. Modernisierung

Wurden Wohnungen modernisiert, ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende Baualtersklasse zugrunde zu legen. Die Einstufung der Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse ist dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Modernisierungsmaßnahmen so verbessert wurde, dass sie den Wohnungen einer jüngeren Baualtersklasse entspricht.

a) Vollmodernisierung

Bestandswohnungen können hinsichtlich des Baujahres auf das Jahr der Modernisierung verjüngt werden, falls umfassende Modernisierungen (Vollmodernisierung) vorgenommen wurden. Als umfassend ist eine Modernisierung anzusehen, wenn der Bauaufwand mindestens einem Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung entspricht.

b) Teilmodernisierung

Eine Teilmodernisierung liegt vor, wenn mindestens drei der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind:

- Erneuerung der Heizungsanlage
- Modernisierung des Badezimmers (Fliesen und Sanitärinstallationen)
- Verbesserung des Schall- oder Wärmeschutzes (z. B. Erneuerung der Fenster, Einbau von Rollläden)
- Nachträgliche Wärmeisolierung der Fassade (innen oder außen)
- Nachträgliche Wärmeisolierung des Daches, der obersten Geschossdecke oder der Kellerdecke
- Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage
- Erneuerung der Fußböden mit hochwertigen Materialien wie Echtholz, Stein- oder Textilbelag
- Wesentliche Verbesserung des Innenausbaus (z.B. Verbesserung des Zuschnitts, des Einbruchschutzes, Reduzierung von Barrieren)

Nach einer Teilmodernisierung kann die Baualtersklasse zugrunde gelegt werden, welche der Baualtersklasse vorangeht, in der die erste der drei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurde.

c) Einzelmaßnahmen

Werden die Voraussetzungen für eine Teilmodernisierung nicht erreicht, erfolgt keine Anhebung der Baualtersklasse. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen können jedoch innerhalb der Preisspanne der ursprünglichen Baualtersklasse berücksichtigt werden.

4. Ausstattung, Beschaffenheit und Größe der Wohnung (soweit vom Vermieter erbracht)

Die angegebenen Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen mit einem durchschnittlichen Wohnungszustand, einer Wohnfläche von 56 - 119 m², ausreichendem Nebenraum und Wohnungsabschluss. Als Wohnungsausstattung wird eine Ausstattung mit Heizung, Badewanne oder Dusche und WC innerhalb der Wohnung unterstellt. Bei Abweichungen von diesem Standard müssen folgende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, wobei in der Regel vom Mittelwert auszugehen ist:

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 %
- Einfamilienhaus 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	0,15 €/m ²

Weitere Zuschläge kommen u.a. in Betracht bei besonderen Nutzungsvorteilen (z.B. Gartennutzung bei Wohnungen in MFH).

b) Abschläge (nicht anwendbar für Einfamilienhäuser)

- Wohnungen ab 120 m ² in MFH	5 %
- Wohnungen ab 140 m ² in MFH	10 %
- Untergeschosswohnungen (Souterrain)	20 %
- Fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung	5 %

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

MIETSPIEGEL Neuss

S t a n d J u l i 2 0 2 0

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

Baujahr	Mietspanne	Mittelwert
bis 1948	6,30 – 7,70 €/m ²	7,00 €/m ²
1949 – 1959	6,67 – 7,73 €/m ²	7,20 €/m ²
1960 – 1974	6,78 – 7,92 €/m ²	7,35 €/m ²
1975 – 1984	7,00 – 8,40 €/m ²	7,70 €/m ²
1985 – 1989	7,39 – 8,61 €/m ²	8,00 €/m ²
1990 – 1999	7,76 – 9,24 €/m ²	8,50 €/m ²
2000 – 2009	8,19 – 9,65 €/m ²	8,92 €/m ²
ab 2010	9,25 – 10,95 €/m ²	10,10 €/m ²