

# MIETSPIEGEL

FÜR DIE  
GEMEINDE UEDEM



Richtlinien für die Miete  
des nicht preisgebundenen Wohnraumes  
im Bereich der Gemeinde Uedem  
Stand: 01.01.2025

Herausgeber:

**Gemeinde Uedem**

Mosterstraße 2, 47589 Uedem

Telefon: (02825) 88-425

[www.uedem.de](http://www.uedem.de)

Mitwirkende:

**Haus und Grundbesitzerverein**

**Kreis Kleve e.V.**

Bensdorpstr. 14, 47533 Kleve

Telefon: (02821) 18233

Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

[www.hausundgrund-kreis-kleve.de](http://www.hausundgrund-kreis-kleve.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im**

**Kreis Kleve**

Nassauer Allee 15 - 23, 47533 Kleve

[www.kreis-kleve.de](http://www.kreis-kleve.de)

weitere Kontaktmöglichkeiten:

**Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.**

Bahnhofstr. 18, 47533 Kleve

Telefon: (02821) 12771

Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

[www.mieterverein-wbk.de](http://www.mieterverein-wbk.de)

## A. Allgemeines

1. Der „Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen“ dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten.

Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, 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 Interessensvertretungen nicht über die Höhe einer Fortschreibung einigen, soll diese in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex vorgenommen werden. Die Tabelle enthält „Mietrichtwerte“ pro qm Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte da, 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 die Kosten der Betriebskostenverordnung, Stand 25.11.2003; nachstehende Kosten im Einzelnen:
  - a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
  - b) Wasserversorgung
  - c) 1. Betrieb der zentralen Heizung  
2. Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
  - d) 1. Betrieb der zentralen Warmwasserversorgung  
2. Versorgung mit Fernwarmwasser  
3. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
  - e) Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges
  - f) Straßenreinigung und Müllabfuhr
  - g) Entwässerung
  - h) Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
  - i) Gartenpflege
  - j) Beleuchtung
  - k) Schornsteinreinigung
  - l) Sach- und Haftpflichtversicherung
  - m) Hauswart
  - n) Gemeinschaftsantenne
  - o) Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
  - p) Sonstige Betriebskosten

## ERLÄUTERUNGEN

### B. Wohnlage - Definition

#### I. einfache Wohnlage

Wohnungen in Außenortschaften und Außenbereichen mit längeren Anfahrtswegen zu öffentlichen Einrichtungen und Wohnungen, die durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen von Lärm und sonstigen Immissionen gekennzeichnet sind.

#### II. normale Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

#### III. gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind charakterisiert durch ruhige, weitgehend abgeschlossene Wohngebiete mit guter Anbindung an die Infrastruktur und in der Nähe von Grün- und Waldflächen gelegen.

## C. Lage, Größe und Grundrissgestaltung

- a) Wohnungslage im Gebäude:  
Vollgeschoss-Dachgeschoss-Kellergeschoss, Vorderhaus, Hinterhaus. Erdgeschosswohnungen und Wohnungen im 3. Geschoss können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Geschoss (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung
- b) Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der qm-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.
- c) Neben der Ausstattung sind die Grundrissgestaltungen, die Belüftung und die natürliche Belichtung wesentliche Bewertungsmerkmale.  
Zu einer guten Grundrissgestaltung gehört im Allgemeinen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohneinheit handelt, dass die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, dass die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen haben und dass die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellraum etc.) steht. Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung z.B. Ein- oder Mehrfamilienwohnhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

## D. Mindeststandard für Gebäude Gruppen 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
- Zentralheizung
- Warmwasserversorgung
- abgeschlossene Wohnung
- Bad/WC in der Wohnung
- Dachflächen und Speicherdämmung
- Kellerdämmung

## E. Zu- und Abschläge

### Zuschläge:

a) Einfamilienhäuser	10 - 15 %
b) Freistehende Einfamilienhäuser	15 - 25 %
c) Garten zur Eigennutzung (gilt nicht für Einfamilienhäuser)	5 - 10 %
d) für die Baujahresgruppe I bis III, wenn der Stand eines KfW-Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist entsprechend der Werte der EnEV	bis zu 25 %
e) für ein Passivhaus in den Baujahresgruppen IV und V	10 %
f) Wärmepumpe für die Baujahresgruppen I bis IV	5 %
g) für „gute Wohnlage“ in Gruppe I	5 %
h) für „gute Wohnlage“ in Gruppe II	3 %
i) Kellerraum zur Eigennutzung je nach Größe	3 - 5 %
j) Fahrstuhl	3 - 5 %
k) Etagenheizung	5 %
l) Separate Wasserzähler (Gruppe I)	3 %
m) Fassadendämmung (Gruppe I)	10 %

### oder Zuordnung wie folgt:

Gruppe I und 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:**

- a) fehlende Fenster mit Isolierverglasung 6 %
- b) fehlende Zentralheizung 6 %
- c) fehlende Warmwasserversorgung 6 %
- d) keine abgeschlossene Wohnung 3 - 10 %
- e) kein Bad und WC in der Wohnung 10 %
- f) fehlende Dachflächen- oder Speicherdämmung 6 %
- g) fehlende Kellerdämmung 2 %
- h) Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen, die die Stellfläche beeinträchtigen 2 - 5 %
- i) fehlender Abstellraum 5 %
- j) mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzliche Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung (siehe Punkt C, Absatz c) 3 - 10 %
- k) fehlender Balkon 3 %

**F. Definition der Tabellenwerte**

Die Richtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit normaler Wohnlage und mit normaler, baujahrestypischer Ausstattung als abgeschlossene Wohnung mit Bad, WC und Zentralheizung.

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

**Mietspiegel Uedem**

**Stand: 01.01.2025**

	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V
Mietspiegel der Gemeinde Uedem	Wohnungen in Gebäuden, die bis 1989 errichtet wurden	Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 - 1999 errichtet wurden	Wohnungen in Gebäuden, die von 2000 - 2009 errichtet wurden	Wohnungen in Gebäuden, die von 2010 - 2019 errichtet wurden	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2020 errichtet wurden
Stand: 01. Januar 2025	in normalen Wohnlagen €/qm	in normalen Wohnlagen €/qm	in normalen Wohnlagen €/qm	in normalen Wohnlagen €/qm	in normalen Wohnlagen €/qm
	abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC	abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC	abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC	abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC	abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und WC
<b>A. Wohnungen bis 55 qm Größe</b>	5,90	6,40	7,40	8,65	9,50
<b>B. Wohnungen über 55 qm - 75 qm Größe</b>	5,55	6,15	6,95	8,40	8,90
<b>C. Wohnungen über 75 qm - 95 qm Größe</b>	5,35	5,95	6,60	8,00	8,50
<b>D. Wohnungen über 95 qm Größe</b>	5,10	5,70	6,40	7,75	8,10
Die Richtwerte sind Durchschnittswerte. Die Einordnung kann im Einzelfall mit einer Abweichung von +/- 10% erfolgen.					