

Beschlussvorlage

Fachbereich/Amt/Stab: II / 32	Datum: 17.10.2019	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlicher Teil <input type="checkbox"/> nichtöffentlicher Teil	Vorlagen-Nr.: 752/16
Beratungsfolge:	Sitzungstermine:		
1. Hauptausschuss	05.11.2019		Eingang Büro des Bürgermeisters:
2.			B.-L. 25/10.19
3.			
Betrifft: Mietspiegel der Stadt Burscheid – Aktualisierung 2019			Bezug auf Beratung am: Vorlagen-Nr.:

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss der Stadt Burscheid beschließt:

In Anlehnung an den Mietspiegel für das Gebiet der Stadt Leverkusen wird für Burscheid der als Anlage beigefügte Mietspiegel beschlossen.

Zum Ausgleich für die unterschiedlichen Wohnverhältnisse ist ein Betrag von 0,15 € je qm in Abzug gebracht worden.

Beratungsergebnis: <input type="checkbox"/> Gremium und Sitzungstermine wie Beratungsfolge (siehe oben)				
Nur ausfüllen, wenn abweichend von Beratungsfolge	Gremium	1.	2.	3.
	Sitzung am			
Abstimmungs- ergebnis <input type="checkbox"/> siehe Anlage	Einstimmig dafür	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ja-Stimmen			
	Nein-Stimmen			
	Enthaltungen			
Lt. Beschlussvorlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entspr. protok. Änderung / Ergänzung		<input type="checkbox"/> siehe Anlage	<input type="checkbox"/> siehe Anlage	<input type="checkbox"/> siehe Anlage
Kein Beschluss <input type="checkbox"/>	zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	verwiesen in			

Begründung:

Die Kommunen aktualisieren alle zwei bis drei Jahre ihren Mietspiegel. Dieser enthält für Mieter, Eigentümer, Gutachter, Behörden, Gerichte, Hausverwaltungen oder auch für Immobiliengeschäfte wichtige Informationen.

Die Stadt Burscheid orientiert sich - wie die anderen Nachbarkommunen im Rheinisch-Bergischen Kreis - am Mietspiegel der großen Nachbarstädte. Für Burscheid ist der Mietspiegel Leverkusens von Bedeutung.

Der zurzeit gültige Mietspiegel der Stadt Leverkusen wurde zum 1. April 2019 in Kraft gesetzt. Zum Ausgleich der unterschiedlichen Wohnverhältnisse (Großstadt/Kleinstadt) reduziert Burscheid seit 1983 die Quadratmeterpreise der Wohnflächen. Seit Mai 1994 beträgt der Abschlag unverändert 0,30 DM bzw. 0,15 € je qm.

Der derzeit gültige Mietspiegel der Stadt Burscheid wurde vom Hauptausschuss der Stadt Burscheid (Beschlussvorlage Nummer 709/16) mit Wirkung zum 1. Juli 2019 am 4. Juli 2019 beschlossen. Eine Anpassung des Mietspiegels ist erforderlich geworden, da die in dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Burscheid angegebenen Werte an zwei Stellen von den richtigen Werten abweichen. Im Einzelnen handelt es sich erstens um die Angabe zum Mittelwert (arithm. Mitte) für die Wohnungsfläche von 50 qm bis unter 70 qm (Baualtersbereich 1969-1978) und zweitens um die Angabe zur Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) für die Wohnungsfläche von 50 qm bis unter 70 qm (Baualtersbereich 2010-2016). Der Wert wird im ersten Fall auf 5,86 € (bisher 5,89 €) und im zweiten Fall auf 7,97 € (bisher 9,97 €) korrigiert.

Im Übrigen wird auf die in der Beschlussvorlage vom 24. Juni 2019 (Vorlagen-Nr.: 709/16) gemachten Ausführungen Bezug genommen.

Aus den oben genannten Gründen ist eine neue Beschlussvorlage erforderlich geworden.

Die Verwaltung legt den entsprechenden Mietspiegel für die Stadt Burscheid unter Berücksichtigung des ortsspezifischen Abzugs zur Beschlussfassung vor.

Finanzielle Auswirkungen	
<input type="checkbox"/> Ja ↓	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Die Mittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung	
<input type="checkbox"/> Ja →	Produkt-Nr./Bezeichnung:
<input type="checkbox"/> Nein (siehe Beschlussvorschlag)	

Gesamtkosten der Maßnahme EUR	Lfd. Ausgaben, jährlich EUR
--	--

Ist die Vorlage bzw. das Konzept/Projekt relevant für den demographischen Wandel? Betreffen die demographischen Entwicklungen – abnehmende Geburtenzahl, steigende Lebenserwartung oder/und Wanderungsbewegungen der Bevölkerung (Zuzüge und Fortzüge) – diese Vorlage bzw. das Konzept/Projekt?	
<input type="checkbox"/> Ja... ↓	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Die Vorlage bzw. das Konzept/Projekt kann folgenden Leitzielen zur aktiven Gestaltung des demographischen Wandels zugeordnet werden (Mehrfachnennungen möglich):

Burscheid fördert...

- Chancengleichheit für alle! (Integration, Migration)
- familienfreundliche Lebensbedingungen! (Kinder, Jugendliche, Familien)
- ein gutes und l(i)ebenwertes Umfeld für alle Generationen! (Stadtentwicklung, Infrastruktur)
- Bildung in allen Lebenslagen und -phasen! (Bildung, Qualifikation)
- bürgerschaftliches Engagement und Selbstbestimmung! (Partizipation, bürgerschaftl. Engagement)
- wohnortnahe und bedarfsgerechte Gesundheitsversorgung und Pflege! (Gesundheit, Pflege)
- wirtschaftliche Standortfaktoren! (Wirtschaft, Arbeitsmarkt)

Inwiefern? (Bitte Zuordnung und Beitrag zum entsprechenden Leitziel kurz in Stichworten erläutern.)

Der Bürgermeister


Stefan Caplan

Anlage
Neuer Mietspiegel

Beschlussausführung:

Die Ausführung des Beschlusses erfolgte wie nachstehend aufgeführt.

Datum:	Maßnahme:	Ausführ. Amt/ Sachbearbeiter:

Mietspiegel**Stadt Burscheid****Stand: 01.07.2019**

für den nicht preisgebundenen Wohnraum für das Gebiet der Stadt Burscheid

Baualtersbereich	Wohnungsfläche							
	unter 50 qm		von 50 qm bis unter 70 qm		von 70 qm bis unter 90 qm		90 qm und mehr	
	€/qm		€/qm		€/qm		€/qm	
	Mittelwert (arithm. Mitte)	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze)	Mittelwert (arithm. Mitte)	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze)	Mittelwert (arithm. Mitte)	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze)	Mittelwert (arithm. Mitte)	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze)
bis 1949	5,81	5,12-6,51	5,58	5,12-6,03	5,68	5,16-6,22	5,64	4,93-6,42
1950 - 1968	6,03	5,22-6,53	5,57	5,19-6,00	5,49	5,06-6,11	5,43	4,90-6,01
1969 - 1978	5,93	5,20-6,52	5,86	5,08-7,07	5,80	4,96-7,01	5,83	5,00-6,55
1979 - 1994	6,77	5,44-7,76	6,63	6,51-7,86	6,37	6,03-7,07	6,59	6,22-7,22
1995 - 2009	7,01	6,52-7,62	6,91	6,35-7,67	7,11	6,50-7,90	7,38	6,29-8,33
2010 - 2016	9,12	8,37-10,13	8,70	7,97-9,39	8,35	7,83-9,06	8,22	7,72-8,94

Wohnlage/Gebietszuschläge

Im Stadtgebiet gibt es insgesamt drei Wohnlagen. Die Wohnlage „einfach Lage“ stellt den Standard dar. Für die Wohnlagen „mittlere und gute Lage“ ergeben sich aus den Auswertungen zum Mietspiegel-Erstellung folgende Zuschläge:

Zuschlag pro m²

einfache Lage	+ 0,00 €
mittlere Lage	+ 0,13 €
gute Lage	+ 0,39 €

Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet.

Erläuterungen

Allgemeines

Der Mietspiegel der Stadt Burscheid lehnt sich an den Leverkusener Mietspiegel mit einem Abzug von 0,15 Euro pro qm Wohnfläche an.

Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten) (siehe Punkt „ortsübliche Vergleichsmiete“), getrennt nach Baualtersbereichen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 20 m² bis 195 m² Wohnfläche in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen

- mit mehr als 195 m² oder weniger als 20 m² Wohnfläche,
- in Ein- und Zweifamilienhäusern und
- öffentliche geförderte Wohnungen.

Zum Begriff der „ortsübliche Vergleichsmiete“ in Burscheid

Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Wasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantennen und Verteileranlage für Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilklausurmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden durchschnittliche Betriebskostensätze herangezogen.

Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersbereiche gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem fortgeschriebenen Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Objekte jeweils auch die fortgeschriebenen Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

Baualtersbereiche

Die Berücksichtigung des Baualters erfolgt durch die Eingruppierung in den entsprechenden Baualtersbereich. Als Baujahr einer Wohnung gilt das Jahr der Bezugsfertigkeit. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand insbesondere innerhalb der Wohnung (§ 8 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW in Verbindung mit Ziffer 2.1.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen = 650,- €/m² Wohnfläche) kann in Einzelfällen eine Einordnung in den jeweiligen Baualtersbereich des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Baumaßnahme erfolgen.

Spannenanwendung

Entsprechend den Vorschriften des BGB weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden

waren bzw. nicht abgefragt wurden (z. B.: besondere Einbruchschutzmaßnahmen oder die Energieversorgung mit überwiegend regenerativer Energie), sowie

- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikro-Lage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst werden.

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Mietspannen ausgewiesen. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den entsprechenden Spannenwerten der jeweils zutreffenden Baualters- und Wohnungsgrößenklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden.

Das Vorhandensein weiterer, im Mietspiegel nicht genannter, positiver wie auch negativer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn Sie vom Vermieter eingebracht wurden!

Wohnfläche und Zuschnitt

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in der Regel nach den zurzeit geltenden Vorschriften der WohnflächenVO. Für die anrechenbare Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen gilt § 4 der WohnflächenVO mit der Maßgabe, dass in der Regel 25 Prozent deren Grundfläche zur Ermittlung der Wohnfläche angerechnet werden.

Für besondere Große Wohnungen konnte folgender Abschlag ermittelt werden:

	Abschlag pro m ²
Wohnfläche größer als 130 m ²	- 0,49 €

Für Wohnungen, die „gefangene“ (Durchgangs-) Räume enthalten, konnte folgender Abschlag ermittelt werden:

	Abschlag pro m ²
„gefangene“ (Durchgangs-) Räume, die nicht von der Diele oder dem Korridor aus zu begehen sind	- 0,06 €

Aufgrund geringer Fallzahlen kann der Mietspiegel keine Aussage zum Einfluss von Wohnungsarten wie vermieteten Appartements, Maisonette- oder Penthouse-Wohnungen treffen.

Wohnungen in Einfamilienhäusern waren nicht Gegenstand der Erhebung zum Mietspiegel. Im Sinne des einfachen Mietspiegels können die angegebenen Werte der Orientierung dienen. Dabei kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der angegebenen Spanne gerechtfertigt werden.

Bad-Ausstattung

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC ausgestattet. Für Wohnungen ohne WC innerhalb der Wohnung ist ein Abschlag innerhalb der Spanne vorzunehmen. Für eine gehobene Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

	Zuschlag pro m ²
Zweites Badezimmer mit Badewanne oder Dusche	+ 0,20 €
Zusätzliches Gäste-WC	+ 0,16 €

Bodenbeläge

Die Werte der Mietspiegeltabelle beziehen sich auf Wohnungen mit Bodenbelägen einfachen oder mittleren Standards. Für hochwertige in der fraglichen

Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen konnte ein Zuschlag ermittelt werden.

	Zuschlag pro m ²
Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	+ 0,51 €

Für Wohnungen, die ohne Bodenbelag vermietet werden, kann ein Abschlag innerhalb der Spannen gerechtfertigt sein. Dies gilt in der Regel nicht, wenn die Wohnung nach grundlegender Modernisierung im Innenbereich ohne Oberboden vermietet wird.

Beheizungsart/Warmwasseraufbereitung

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet; die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage oder über Durchlauferhitzer. Andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten oder dezentrale Arten der Warmwasseraufbereitung ergeben folgende Abschläge:

	Abschlag pro m ²
Fernwärme	- 0,04 €
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in Bad oder Küche dezentral über einen (alten) Boiler	- 0,26 €

Für Wohnungen, die nur teilweise oder mittels Nachtstromspeicheröfen und Einzelöfen beheizt werden, konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Dies trifft ebenfalls auf Wohnungen zu, bei denen die Heizung nicht vom Vermieter gestellt wird. Liegen diese Merkmale vor, ist ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne gerechtfertigt. Für weitere Beheizungsarten konnte kein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe ermittelt werden.

Weitere Zu- und Abschläge

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels als Standard eine Mehrfachverglasung/Isolierverglasung zugrunde. Für das Vorhandensein einer höherwertigen Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenstern ist ein Zuschlag gerechtfertigt. Im Falle von Wohnungen mit Einfachverglasung konnte kein signifikanter Einfluss festgestellt werden.

Standardmäßig erhalten die Wohnungen der Mietspiegeltabelle einen Balkon als nutzbare Außenfläche. Für den Fall, dass kein Balkon oder nur ein Austritt vorhanden ist, ist ein Abschlag vorgesehen. Das Vorhandensein einer Terrasse oder Dachterrasse bzw. eines Gartens zur alleinigen Nutzung durch eine Mietpartei rechtfertigt den Auswertungen zufolge die aufgeführten Zuschläge.

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z. B. bodengleiche Dusche, unterfahrbare Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

Zu- oder Abschlag
pro m²

Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert 1,1 und darunter) oder Schallschutzfenster bei sämtlichen Fenstern und Außentüren	+ 0,18 €
Kein Balkon vorhanden (Balkon vorhanden als Standard definiert)	- 0,05 €
Terrasse oder Dachterrasse	+ 0,10 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,37 €

Für das Vorhandensein oder Fehlen von Merkmalen wie Keller- oder Trockenräumen, Waschküchen sowie Rollläden konnte kein signifikanter Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden.

Modernisierungsmaßnahmen

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen haben sich Zuschläge ergeben. Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von Vermieter durchgeführt wurden.

Bei Gebäuden mit Baujahr vor 1978	Zuschlag pro m ²
Dämmung aller Außenwände seit 1995	+ 0,17 €
Dämmung der Kellerdecke seit 1995	+ 0,20 €
Dämmung des Daches/ des Dachbodens seit 1995	+ 0,16 €

Bei Gebäuden mit Baujahr vor 1984	Zuschlag pro m ²
Erneuerung/Modernisierung aller Fenster seit 1995	+ 0,30 €
Erneuerung/Austausch des Heizungskessels seit 2006	+ 0,16 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließen und Erneuerung von Sanitärteilen) seit 2002	+ 0,13 €

Der Zuschlag für die Badmodernisierung stellt einen Mittelwert des Einflusses beobachtbarer Modernisierungsaktivitäten im Badezimmer dar. Besonders aufwendige, vollumfängliche Badmodernisierungen, die über eine einfache Form der Neuverfließen und Erneuerung hinausgehen, können einen höheren Zuschlag innerhalb der ermittelten Spannen rechtfertigen.

Wohnlage/Gebietszuschläge

Im Stadtgebiet gibt es insgesamt drei Wohnlagen. Die Wohnlage „einfach Lage“ stellt den Standard dar. Für die Wohnlagen „mittlere und gute Lage“ ergeben sich aus den Auswertungen zum Mietspiegel-Erstellung folgende Zuschläge:

	Zuschlag pro m ²
einfache Lage	+ 0,00 €
mittlere Lage	+ 0,13 €
gute Lage	+ 0,39 €

Konkrete Standortmerkmale (Mikrolage) können Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

Definition Lage

Einfache Lage:

Das sind Lagen, bei denen die Nachteile gegenüber der mittleren Wohnlage überwiegen (z. B. geschlossene, stark verdichtete Bauweise, nicht durchgrünte, ungepflegte Wohngebiete in benachbarter Lage zu Industrie-, störenden Gewerbebetrieben und lärmausstrahlenden Verkehrsanlagen, wie BAB, Eisenbahnen, stark befahrenen Durchgangsstraßen u. a.).

Mittlere Lage:

Ein großer Teil der Burscheider Mietwohnungen liegt in normaler mittlerer Lage ohne besondere Vor- und Nachteile. In den alten Ortskernen überwiegt die geschlossene Bauweise mit relativ geringen Freiflächen und die Durchmischung mit Läden und Gewerbenutzung. In den Stadtrandgebieten herrscht aufgelockerter Geschossbau. Kleinsiedlungsgebiete oder klein-strukturierte Einfamilienhausgebiete vor.

Gute Lage:

Das sind Lagen, die auf Grund besonderer Vorteile aus den üblichen hervorstechen (z. B. großzügiger Grundstückszuschnitt, aufwändige Wohnformen, gepflegtes Straßenbild und eine ruhige, verkehrsgünstige Lage oder auch räumliche Abgelegenheit mit dem Vorteil der ruhigen Grünlage).

Auskünfte im Zusammenhang mit der Anwendung des Mietspiegels erteilt:

Frau Janeck, Zimmer 3.03a
– Produktbereich Sicherheit,
Ordnung und Soziales -

Der Mietspiegel wurde in Anlehnung an den Leverkusener Mietspiegel erstellt. Die Herausgabe ist aus urheberrechtlichen Gründen nicht möglich.

Der Leverkusener Mietspiegel kann gegen eine Schutzgebühr von derzeit 5,00 € beim

Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Verein Leverkusen
und Umgebung e.V.
Kölner Str. 39 – 41

51379 Leverkusen
Tel. 02171/29995 und/oder

Mieterverein Leverkusen
Kölner Str. 39 – 41
51379 Leverkusen
Tel. 02171/4015800

erworben werden.