

Stadt Soest



MIETSPIEGEL
2022



Inhalt

- Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Stadt Soest _____ Seite 3
- Erläuterungen zur Mietwerttabelle _____ Seite 4
- Betriebskosten, Wohnungsart und Wohnungsgröße _____ Seite 4
- Wohnlagen und modernisierte Wohnungen _____ Seite 5
- Ausstattungsklassen Tabelle _____ Seite 6

Dieser Mietspiegel wurde im März 2022 zusammengestellt von der Stadt Soest, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verband e.V. Soest, Mieterverein des Kreises Soest und Umgebung e.V., Immobilienverband Deutschland (IVD), Wohnungsgenossenschaft Soest-West, Kreis-Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Soest eG sowie dem Soester Bauverein Immobilien GmbH i.L. Soester Bauverein eG



I. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Stadt Soest

1. Die Vergleichsmietentabelle für nicht preisgebundene Mieten stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe in eigener Verantwortung nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietspiegel wird zum 01.03.2022 nach den aktuellen Daten des Verbraucherpreisindex VPI angepasst und alle 4 Jahre jeweils zum 01.03. des Jahres neu erstellt (nächster Folgetermin also 01.03.2026)
2. Das Mieterhöhungsverfahren für Altbau- und Neubauwohnungen wird geregelt im Bürgerlichen Gesetzbuch §§ 558 ff. BGB. Für das Mieterhöhungsverlangen ist der Mietspiegel ein Begründungsmittel. Nach §§ 558 ff BGB ist es aber auch möglich, die Erhöhung der Miete mit der Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen oder einem Sachverständigengutachten zu begründen. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein. Ein Ausschluss kann sich auch aus den Umständen, insbesondere aus der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf *bestimmte* Zeit mit *festem* Mietzins, ergeben.
 - Die bisherige Miete muss seit 15 Monaten zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, unverändert sein, ausgenommen sind Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie gestiegenen Betriebskosten. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens 12 Monate nach der letzten Erhöhung geltend gemacht und nach 15 Monaten wirksam werden.
 - Die vom Vermieter verlangte neue Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Das sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde für die Vermietung von Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart oder, von Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.
 - Die gesetzlich festgelegten Kappungsgrenzen sind einzuhalten.
3. Die Vergleichsmietentabelle enthält Richtwerte für Nettomieten (= Kaltmieten je qm Wohnfläche je Monat ohne Kosten für Schönheitsreparaturen und Betriebskosten gem. § 556 BGB aus § 19 Wohnraumförderungsgesetz bzw. der Betriebskostenverordnung (vormals § 27 II. Berechnungsverordnung)). Diese Werte stellen Durchschnittsmieten dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen beziehen. Von diesen Eckwerten kann in begründeten Einzelfällen nach oben wie nach unten abgewichen werden.
4. Die Möglichkeit, bei Modernisierungsmaßnahmen die Miete nach § 559 BGB anzuheben (z. Zt. 8 % jährlich der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten), bleibt durch den Mietspiegel unberührt, vgl. aber II. Nr.4
5. Der Mietspiegel ist im Internet unter www.soest.de einzusehen. Weiterhin ist er erhältlich bei:
 - Stadt Soest, Abt. Soziales (Mietspiegel), Probst-Nübel-Straße 5, 59494 Soest
 - Haus und Grund e.V. Soest, Marktstraße 2, 59494 Soest / Postfach 1439, 59474 Soest
 - Mieterverein des Kreises Soest e.V., Ulricherstr. 37, 59494 Soest / Postfach 1813, 59478 Soest

Fachlichen Rat bieten neben Angehörigen rechtsberatender Berufe auch Mietervereine sowie Haus- und Grundbesitzervereine.



II. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

1. Betriebskosten

Betriebskosten, die sich gemäß § 556 BGB aus § 19 Wohnraumförderungsgesetz bzw. der Betriebskostenverordnung (vormals II. BV) ergeben, sind in den Tabellenwerten *nicht* enthalten. Es handelt sich dabei zum Beispiel um folgende Kosten (vgl. Betriebskostenverordnung):

- Grundsteuer, Wasserversorgung und Entwässerung
- Aufzug, Sach- und Haftpflichtversicherung
- Außen- und Allgemeinbeleuchtung
- Gemeinschaftsantenne, Breitbandversorgung
- Heizungs- und Warmwasserkosten incl. wiederkehrende Reinigungs- und Wartungskosten
- Schornsteinreinigung
- Reinigung und Wartung von Gas- und Warmwassergeräten
- sonstige Betriebskosten
- Hauswart, Hausreinigung
- Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege, Ungezieferbekämpfung
- Müllabfuhrgebühren
- sowie weitere Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung.

Mietzinsen können

- als Nettokaltmieten mit gesonderter Abrechnung aller Betriebskosten
- oder als Teilinklusivmieten mit gesonderter Abrechnung bestimmter Betriebskosten
- oder als Inklusivmieten ohne gesonderte Abrechnung von Betriebskosten vereinbart werden.

2. Wohnungsart und Wohnungsgröße

Die Mietwerte in den einzelnen Rubriken beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen von 45 bis 110 qm Wohnfläche mit üblichen Nebenräumen und Anlagen in Häusern ab zwei Wohnparteien. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt gemäß der Wohnflächenverordnung. Ausstattung und bauliche Beschaffenheit der Wohnung können in besonderen Fällen zur Über- bzw. Unterschreitung der Tabellenwerte führen.

- Wohnungen unter 45 qm bis 10 % Zuschlag möglich
- Komfortwohnungen bis 10 % Zuschlag möglich
- Wohnungen über 110 qm bis 10 % Abschlag möglich

Von einer Komfortwohnung kann nur dann gesprochen werden, wenn die Wert- und Komfortmerkmale ganz erheblich über dem Standard liegen, der der Üblichkeit bei Einrichtungen der Wohnung entspricht. Dabei muss die Wohnung insgesamt und ganz erheblich besser ausgestattet sein, als der Durchschnitt der zum gleichen Zeitpunkt errichteten Wohnanlagen. Unter einer sog. Komfortwohnung ist zum Beispiel eine Wohnung zu verstehen, die Merkmale wie: Barrierefreiheit, Fußbodenheizung, Dusche und Badewanne, Garten, Klimaanlage, E-Mobilität aufweist. Eine Mehrheit der Merkmale muss erreicht sein.



3. Wohnlagen - Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder vergleichbaren Merkmale überwiegend zutreffen

3.1 Einfache Wohnlage

Wohnungen, die starker Lärm- oder Geruchsbelästigung ausgesetzt sind. Wohnungen mit ungünstiger Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, mit ungünstigen Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- und Grünfläche.

3.2 Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen, sie haben eine ausreichende öffentliche Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten bestehen.

3.3 Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumpflanzung an Straßen und in Vorgärten, im Wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, aber guter öffentlicher Verkehrsanbindung, mit guten Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Immissionen.

4. Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und technische Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheint. Die Baujahresklasse des Hauses wird durch eine Modernisierung **nicht** verändert. In die Spalte (C) kann eine Wohnung nur eingestuft werden, wenn mindestens eine der folgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurde:

- Heizung mit einem aktuellen Stand der Technik, z.B. Brennwertgeräte, Wärmepumpenanlagen, Pellet-Zentralheizungen, BHKW u. ä.,
- Bad nach aktuellem Standard (2012),
- Fenster und Türen mit Wärmeschutzverglasung (Mindestanforderung Anlage 3 der Dritten Wärmeschutzverordnung, Wärmedurchgangskoeffizient k_F kleiner gleich $1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$), für denkmalgeschützte Häuser können Ausnahmen bestehen,
- Entweder Dämmung der Kellerdecke bzw. der untersten Geschossdecke und der obersten Geschossdecke bzw. des Daches oder der Außenwände (Mindestanforderung Dritte Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 BGBl. I S. 2121),
- Grundrissänderung, um z.B. mehr barrierearme bzw. barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu schaffen.

Wurden alle vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so ist die Wohnung umfassend modernisiert. In diesem Fall kann die Wohnung in den oberen Wert der Mietspanne der Ausstattungsklasse (C) der jeweiligen Baujahresklasse eingestuft werden. Wenn nicht alle vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann die Wohnung anteilig in diese Mietspanne eingestuft werden: z.B. bei 2 durchgeführten Maßnahmen = $2/5$ Anteil bzw. bei 4 durchgeführten Maßnahmen = $4/5$ Anteil der jeweiligen Mietspanne der Ausstattungsklasse (C). Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Die Einstufung nach Modernisierung in die Ausstattungsklasse (C) schließt die gleichzeitige Erhebung von Modernisierungszuschlägen gemäß §§ 559, 559a BGB aus.

Unabhängig von der vorab genannten Regelung kann ein Mittelwert der Ausstattungsklasse C angesetzt werden, wenn nach energetischer Modernisierung lt. Energieausweis, erstellt nach dem 01.05.2014, ein Endenergieverbrauch von 150 Kilowatt pro qm im Jahr und weniger ausgewiesen wird. (Durchschnitt Wohngebäudebestand)



Mietspiegel der Stadt Soest, gültig ab 01.03.2022			
Ausstattungsklassen			
	A	B	C
	Ohne Heizung, mit Bad oder mit Heizung ohne Bad	Mit Heizung, mit Bad	Mit Heizung, mit Bad (modernisiert)
Einfache Wohnlage			
Baujahr	A	B	C
bis 1948	2,85 - 3,25	3,25 - 3,90	3,90 - 7,40
1949 - 1960	3,25 - 3,90	3,90 - 4,30	4,30 - 7,50
1961 - 1971	3,90 - 4,15	4,30 - 4,55	4,55 - 7,60
1972 - 1980		4,55 - 5,10	5,10 - 7,70
1981 - 1990		5,10 - 5,60	5,60 - 7,80
1991 - 2001		5,60 - 6,30	6,30 - 7,90
2002 - 2011		6,30 - 7,50	7,50 - 8,00
2012 - 2016		7,50 - 8,00	
Mittlere Wohnlage			
Baujahr	A	B	C
bis 1948	3,10 - 4,00	3,95 - 4,55	4,55 - 8,30
1949 - 1960	4,00 - 4,55	4,55 - 4,85	4,85 - 8,40
1961 - 1971	4,55 - 4,80	4,85 - 5,45	5,45 - 8,50
1972 - 1980		5,45 - 5,95	5,95 - 8,60
1981 - 1990		5,95 - 6,55	6,55 - 8,70
1991 - 2001		6,55 - 7,00	7,00 - 8,80
2002 - 2011		7,00 - 8,35	8,35 - 8,90
2012 - 2016		8,35 - 8,90	
Gute Wohnlage			
Baujahr	A	B	C
bis 1948	3,80 - 4,55	4,55 - 5,20	5,20 - 8,90
1949 - 1960	4,55 - 5,10	5,20 - 5,45	5,45 - 9,00
1961 - 1971	5,10 - 5,45	5,45 - 5,95	5,95 - 9,10
1972 - 1980		5,95 - 6,60	6,60 - 9,20
1981 - 1990		6,60 - 7,50	7,50 - 9,30
1991 - 2001		7,50 - 7,75	7,75 - 9,40
2002 - 2011		7,75 - 9,00	9,00 - 9,50
2012 - 2016		9,00 - 9,50	
Ab 2017 frei vereinbar			