

Wallfahrtsstadt
KEVELAER



MIETSPIEGEL **2025**

RICHTLINIEN FÜR DIE MIETE DES NICHT PREISGEBUNDENEN WOHNRAUMES
IM BEREICH DER WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

STAND: 1. OKTOBER 2025

HERAUSGEBER:

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

📄 PETER-PLÜMPE-PLATZ 12

47623 KEVELAER

☎ 02832 122 415

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS KLEVE**

📄 NASSAUER ALLEE 15-23

47533 KLEVE

☎ 02821 85 629 ODER 85 656

✉ GUTACHTERAUSSCHUSS@KREIS-KLEVE.DE

**HAUS- UND GRUND
AN DER NIRS E.V.**

📄 NORDWALL 53

47608 GELDERN

☎ 02831 7013

✉ HAUSUNDGRUND.ANDERNIERS@T-ONLINE.DE

UND NACH MEINUNGSAUSTAUSCH MIT

**ECK & COMPANY
IMMOBILIEN GMBH**

📄 AM NERSPARK 7

47608 GELDERN

☎ 02831 130 130

✉ INFO@ECK.DE

**DER MIETSPIEGEL DER WALLFAHRTSSTADT KEVELAER IST AUCH IM INTERNET
UNTER WWW.KEVELAER.DE ZU FINDEN.**

ERLÄUTERUNGEN

A. ALLGEMEINES

1. Der „Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum“ dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Bereich der Wallfahrtsstadt Kvelaer für Wohnungen (ab 35 m²) und Häuser. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, 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 zwei Jahre fortgeschrieben werden. Sofern sich die beteiligten Interessenvertretungen nicht über die Höhe einer Fortschreibung einigen, soll diese in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex für Deutschland vorgenommen werden. Die Tabelle enthält „Mietrichtwerte“ je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

2. Die angegebenen Mieten sind **Netto**-Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten. Diese sind gesondert umzulegen.

Betriebskosten sind gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der aktuellen Fassung im Wesentlichen die nachstehenden Kosten:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
- b) Wasserversorgung
- c) Entwässerung
- d)
 1. Betrieb der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
 2. Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 3. eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme
 4. Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- e)
 1. Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
 2. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- f) verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- g) Betrieb des Personen- und Lastenaufzuges
- h) Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- i) Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- j) Gartenpflege
- k) Beleuchtung
- l) Schornsteinreinigung
- m) Sach- und Haftpflichtversicherung
- n) Hauswart
- o) Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
- p) sonstige Betriebskosten

B. WOHNLAGEN

- **einfache Wohnlage**

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

- **normale Wohnlage (N)**

Die meisten Wohnungen innerhalb der Wallfahrtsstadt Kvelaer 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. Die Ortskerne der zur Wallfahrtsstadt Kvelaer gehörenden Ortschaften zählen hierzu.

- **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, GRÖÖE UND GRUNDRISSGESTALTUNG

a. Wohnungslage im Gebäude

Vollgeschoss – Dachgeschoss – Kellergeschoss / Vorderhaus, Hinterhaus

Erdgeschosswohnungen und Wohnungen vom 3. Obergeschoss an können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Obergeschoss (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.

b. Die Größe der Wohnungen bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl 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 Grundrissgestaltung, 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 Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

D. MINDESTSTANDARD FÜR GEBÄUDE DER GRUPPE I

Die Baujahresgruppe I erfasst Gebäude, die bis einschließlich 1989 errichtet wurden. Als Mindeststandard wird nachfolgende Bauqualität unterstellt, die Modernisierungen enthält, die bis maximal 1989 durchgeführt wurden:

- Fenster mit Isolierverglasung
- keine raumbezogene Beheizung (Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl und Strom)
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Thermen oder Heizung
- abgeschlossene Wohnung
- Bad und WC in der Wohnung
- Dachflächen- oder 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 Baujahresgruppen I bis III, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW Effizienzhauses 40,50 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der Energieeinsparverordnung (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“ ab 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:

Gruppen I und II:

Bei kompletter Sanierung eines Wohngebäudes incl. 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) keine raumbezogene Beheizung (Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl und Strom)	6 %
c) fehlende Warmwasserversorgung	6 %
d) keine abgeschlossene Wohnung	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 Stellflächen beeinträchtigen	2 – 5 %
i) fehlender Abstellraum	5 %
j) mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzliches Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung [siehe Punkt C, Absatz c])	3 – 10 %
k) für „einfache Wohnlage“ je nach Lage und Immission	bis 10 %

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- oder Abschläge nach Abschnitt E ausgeglichen werden.

MIETSPIEGEL DER WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

STAND: 1.OKTOBER 2025

		Gruppe I Wohnungen, die <i>bis 31.12.1989</i> bezugsfertig wurden	Gruppe II Wohnungen, die <i>vom</i> <i>01.01.1990</i> <i>bis 31.12.1999</i> bezugsfertig wurden	Gruppe III Wohnungen, die <i>vom</i> <i>01.01.2000</i> <i>bis 31.12.2009</i> bezugsfertig wurden	Gruppe IV Wohnungen, die <i>vom</i> <i>01.01.2010</i> <i>bis 31.12.2019</i> bezugsfertig wurden	Gruppe V Wohnungen, die <i>seit 2020</i> bezugsfertig wurden
Erläuterungen: N = normale Wohnlage		N €/m²	N €/m²	N €/m²	N €/m²	N €/m²
a) Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche	Richtwert	6,75	7,45	8,30	9,25	10,50
b) Wohnungen bis 75 m² Wohnfläche	Richtwert	6,10	7,00	8,00	8,55	10,30
c) Wohnungen bis 95 m² Wohnfläche	Richtwert	5,95	6,75	7,80	8,40	9,75
d) Wohnungen über 95 m² Wohnfläche	Richtwert	5,50	6,60	7,55	8,25	9,40