

# Mietspiegel 2024

## W!E!F!S!P!E!G!E!L 2024

für frei finanzierte Wohnungen  
in der Stadt Marl

Stand 01.04.2024 (gültig bis 31.03.2026)



Förderer "Am Wetterschacht"

(Bildquelle: Stadt Marl / Pressestelle)



## 1. Allgemeines

Der Mietspiegel für **freifinanzierte Wohnungen** dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Gebiet der Stadt Marl. Der Mietspiegel bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst verhindern und zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen.

Grundlage für die Mietrichtwerttabelle ist die **Nettokaltmiete**. Die Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung, wie z.B. Grundsteuer, Wasserversorgung, Heizung, Müll, u.a.m. sowie ein Mietwert für Garagen und/oder Stellplätze sind in der Mietrichtwerttabelle nicht berücksichtigt.

Das Mietspiegelgremium hat am 20.03.2024 den Mietspiegel 2024 beschlossen. **Der Mietspiegel gilt bis zum 31.03.2026**. Die beteiligten Stellen prüfen rechtzeitig, ob die festgesetzten Mietzinsen danach unverändert weiter gelten oder fortgeschrieben werden. Wird keine Einigung über eine Fortschreibung erzielt, bleibt der Mietspiegel bis zum 30.06.2026 gültig und tritt dann außer Kraft.

## 2. Aufbau der Mietwerttabelle

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf das Bezugsbaujahr der jeweiligen Altersklasse und gilt für **Mietwohnungen** (in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen) mit einer Wohnungsgröße über 40 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> in normaler Wohnlage.

Für abweichende Wohnungen gelten die nachfolgend angegebenen Zu- und Abschläge.

Es wird davon ausgegangen, dass die **Standardwohnung** mit WC/Bad und mit Heizung ausgestattet ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist ein Abschlag vorzunehmen.

Die Mietwerte sind in Spannen angegeben, welche die Bewertung einer bestimmten Wohnung mit ihren Besonderheiten ermöglichen soll (z.B. Grundrissgestaltung, Abweichungen von der typischen Ausstattung und dem normalen Erhaltungszustand).

Die vorgegebenen Spannen in den einzelnen Feldern ermöglichen den Vertragsparteien, innerhalb dieses Rahmens einvernehmlich zu einer angemessenen Mietvereinbarung zu kommen.

### 2.1 Gebäudealter

Durch die Gruppen I bis IX der Mietwerttabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen nach Altersklassen (Bezugsbaujahr) vorgenommen worden. Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder niedrigeren Klasse möglich.

## 2.2 Modernisierung von Wohnungen

Lt. § 555 b BGB fallen unter Modernisierung bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser zur Folge haben.

Die Einordnung einer Wohnung in eine jüngere Baualterklasse ist dann vorzunehmen, wenn die Wohnung durch Modernisierung weitgehend den baulichen Stand einer entsprechenden jüngeren erreicht hat.

## 2.3 Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels beinhaltet die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage. Für die Wohnflächenberechnung sind die §§ 2-5 der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) maßgebend.

## 2.4 Zu- und Abschläge

Den Tabellen sind die Höhen der Zu- bzw. Abschläge für Wohnungen außerhalb der Standardgrößenspanne über 40 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> zu entnehmen. Dort finden sich ebenfalls die Zuschläge für die Barrierefreiheit sowie den höheren Wohnwert von Wohnungen mit alleiniger Gartennutzung und/oder Wohnungen mit Ein- bzw. Zweifamilienhaus-Charakter.

Als Einfamilienhäuser gelten auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser, wenn keine gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie z. B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenboden/-keller, mit anderen Mietparteien bestehen.

## 2.5 Wohnlage

Als Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist die Lage des Gebäudes innerhalb des Stadtgebietes zu verstehen. Hierfür ist eine Gliederung in einfache, normale und gute Wohnlage vorgenommen worden.

Da die Wertung der Wohnlage stark durch subjektive Auffassung getragen wird, wurde auf eine räumlich genau bezeichnete Abgrenzung und Zuordnung der Wohngebiete Marls zu den o. g. Lageklassen verzichtet.

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf die normale Wohnlage, der der überwiegende Anteil der Wohnungen in Marl zuzuordnen sind.

In den wenigen Fällen, in denen von einer einfachen bzw. guten Wohnlage ausgegangen wird, ist dies anhand der nachfolgend aufgeführten beispielhaften Kriterien zu begründen. Für die einfache und gute Wohnlage können dann entsprechend Ab- bzw. Zuschläge von bis zu 10% vorgenommen werden.

**normale Wohnlage:**

Hier handelt es sich um Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß einer Mittelstadt am Rande des Ruhrgebietes hinaus.

**einfache Wohnlage:**

Hier handelt es sich um Wohnlagen, bei denen das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung oder andere Kriterien stark beeinträchtigt wird (z.B. hohe Immissionsbelastung durch Industriegewerbe, Verkehrsbelästigung, mangelhafte Infrastruktur, wenig Grün und Erholungsflächen).

**gute Wohnlage:**

Hier handelt es sich um Wohnlagen mit aufgelockerter Bebauung (ein- bis zweigeschossig) in ruhiger Wohnlage. Die Immissionsbelastung ist gering und eine gute Infrastruktur ist gegeben. Die Verkehrsanbindungen liegen ohne wesentliche Verkehrsbelästigung günstig.

### 3 Maßgebliche Gesetze:

**Bürgerliches Gesetzbuch - BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738)

**Betriebskostenverordnung - BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347)

**Wohnflächenverordnung - WoFIV**

Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

<b>Mietspiegeltabelle 2024</b>				
für Standardwohnungen in normaler Wohnlage (gültig bis 31.03.2026)				
	Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)	€ pro Quadratmeter		
		Spanne	Mittelwert	
I	bis 1948	5,10 €	6,05 €	5,60 €
II	1949 - 1960	5,60 €	6,50 €	6,05 €
III	1961 - 1971	5,95 €	6,85 €	6,40 €
IV	1972 - 1981	6,20 €	7,35 €	6,80 €
V	1982 - 1991	7,00 €	8,15 €	7,60 €
VI	1992 - 2001	7,35 €	8,60 €	8,00 €
VII	2002 - 2011	7,90 €	9,35 €	8,65 €
VIII	2012 -2021	9,15 €	10,40 €	9,80 €
IX	2022 und später	Die Miethöhe wird vom Markt geregelt, da noch keine ausreichenden Vergleichsmieten vorliegen.		

<b>Zuschläge aufgrund der Gebäudeart</b>			
Gebäudeart	Mehrwert der Wohnung	Sonderzuschlag Garten	Zuschlag maximal
	Grundmiete zuzüglich		
Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern	0	2,5 %	2,5 %
Zweifamilienhäuser	2,5 %	2,5 %	5 %
Einfamilienhäuser	5 %	5 %	10 %

<b>Zu- bzw. Abschläge aufgrund besonderer Ausstattung</b>	
Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern sowie, Ein- und Zweifamilienhäuser	Grundmiete zuzüglich
barrierefreie Ausstattung	bis 10 %

<b>Zuschläge aufgrund besonderer Ausstattung</b>	
Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern	Grundmiete zuzüglich
Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	Zuschlag bis 5 %
Wohnfläche von 100 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	Abschlag bis 2,5 %
Wohnfläche über 120 m <sup>2</sup>	Abschlag bis 5 %

<b>Zu- bzw. Abschläge aufgrund der Wohnlage</b>	
Wohnlage (s. Punkt 2.5)	Grundmiete zu- bzw. abzüglich
einfach	Abschlag bis 10 %
gut	Zuschlag bis 10 %

Bei **speziellen Fragen** zur Vermietung bzw. Anmietung von Wohnungen geben die folgenden Stellen Auskunft:



**Haus- und Grundeigentümergebiet Mar, Hils und Umgegend e.V.**

Lipper Weg 16, 45770 Mar  
Telefon: 0 23 65 / 42 205

Sprechzeiten: montags - donnerstags (nach telefonischer Vereinbarung)

**Deutscher Mieterbund  
Mieterschutzverein Mar und Umgebung e.V.**

Bergstraße 169, 45770 Mar  
Telefon: 0 23 65 / 69 90 582

Sprechzeiten: dienstags 15.00 – 17.00 Uhr  
freitags 10.00 – 12.00 Uhr

**Allgemeine Fragen** zum Umgang mit dem Mietspiegel und zu dessen Aufstellung beantwortet die

**Stadt Mar  
Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung –  
Abteilung Bodenordnung und Vermessung**

Carl-Duisberg-Straße 165, 45772 Mar,  
Telefon: 0 23 65 / 99-6200 oder 99-6204

Sprechzeiten: montags und dienstags 8.00 – 16.00 Uhr  
mittwochs und freitags 8.00 – 12.30 Uhr  
donnerstags 8.00 – 18.00 Uhr

**Der Mietspiegel wurde aufgestellt durch**

- Haus- und Grundeigentümergebiet Mar, Hils und Umgegend e.V.
- Deutscher Mieterbund - Mieterschutzverein Mar und Umgebung e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe (Mitgliedsunternehmen im GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.)
- Stadt Mar



**Mietspiegel in der 26. überarbeiteten Fassung gültig  
vom 1. April 2024 bis 31. März 2026**