

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen



Zusätzliche Informationen für ihre Mitglieder geben:

Stand: 01.08.2023

Zusammengestellt durch:

*Haus & Grund Euskirchen und Umgebung
und
Mieterverein Köln e. V.*

Haus & Grund Euskirchen und Umgebung

Münstereifeler Straße 98
53879 Euskirchen
Tel. 02251-5060857

Mieterverein Köln e. V.

Mühlenbach 49, 50676 Köln
Tel. 0221-202370

Zweigstelle Euskirchen

Berliner Str. 21, 53879 Euskirchen
Tel. 02251-782626

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 558 BGB) bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in einfachen Wohnlagen und in Randlagen; dort können Abschläge bis zu 10 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Kleinappartements und in landschaftlich bevorzugten Lagen ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung sind in der Miete nicht enthalten. Das gleiche gilt für die Schönheitsreparaturen. Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, soweit der Mietvertrag eine gesonderte Regelung enthält. Abrechnung und Umlage der Betriebskosten richten sich nach den mietvertraglichen Vereinbarungen. Sofern die Parteien Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

Besondere Erläuterungen (Begriffserläuterungen)

1) **Größe der Wohnung**

Die Berechnung der Wohnungsgröße für die Ermittlung der Mietspiegelwerte erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.

2) **Lage der Wohnung**

- **Mittlere Wohnlagen:** hierbei handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in diesen Wohngebieten.
- **Gute Wohnlagen:** sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünanlage gekennzeichnet.
- **Einfache Wohnlagen:** sind gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien erheblich beeinflusst wird.
- **Randlagen:** sind die äußeren Stadtgebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne besondere Vor- und Nachteile.

3) **Besondere Ausstattung (es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen):** eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn mehrere nachfolgend genannter Merkmale vorhanden sind:

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- Wärmepumpe oder Solarthermie,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppe I bis III)
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
- ein Gäste-Bad bzw. Gäste-WC und -Dusche,
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche oder
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium

4) **Modernisierung**

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Modernisierung Art und Ausstattung des Anwesens / Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Umfassend modernisierte Wohnungen mit Ausnahme der Altbauten (bezugsfertig bis 1960) sind jeweils in die nächst höhere Baualtersklasse einzuordnen. Die Mietwerte von Wohnungen in umfassend modernisierten Altbauten orientieren sich an denen der Gruppe II. Bei umfassend sanierten Gebäuden (grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

5) **Appartements**

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

Wohnungen (Mieten in EURO pro m²)

01.08.2023

A = mit Heizung, Bad/WC

B = mit besonderer Ausstattung

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

	um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A	4,35 € - 5,30 €	4,45 € - 5,40 €	4,25 € - 5,30 €	4,45 € - 5,50 €	4,25 € - 5,30 €	4,45 € - 5,40 €	4,05 € - 5,10 €	4,25 € - 5,20 €
B								

Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

	um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A	5,25 € - 6,20 €	5,75 € - 6,50 €	5,25 € - 6,10 €	5,75 € - 6,20 €	5,15 € - 6,10 €	5,45 € - 6,20 €	4,95 € - 6,00 €	5,25 € - 6,10 €
B								

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden

	um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A	5,65 € - 6,60 €	5,95 € - 7,00 €	5,35 € - 6,40 €	5,55 € - 6,70 €	5,15 € - 6,40 €	5,35 € - 6,60 €	5,05 € - 6,20 €	5,25 € - 6,40 €
B	5,85 € - 6,90 €	5,95 € - 7,10 €	5,75 € - 6,80 €	5,95 € - 6,90 €	5,75 € - 6,80 €	5,85 € - 7,00 €	5,55 € - 6,50 €	5,75 € - 6,70 €

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden

	um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A	5,85 € - 7,10 €	6,05 € - 7,40 €	5,45 € - 6,70 €	5,65 € - 6,90 €	5,25 € - 6,80 €	5,55 € - 7,00 €	5,15 € - 6,60 €	5,35 € - 6,80 €
B	6,05 € - 7,20 €	6,25 € - 7,50 €	5,95 € - 7,20 €	6,15 € - 7,60 €	5,85 € - 7,20 €	6,05 € - 7,40 €	5,65 € - 6,90 €	5,85 € - 7,10 €

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden

	um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A	6,05 € - 7,20 €	6,25 € - 7,50 €	5,65 € - 6,80 €	5,85 € - 7,00 €	5,45 € - 6,90 €	5,75 € - 7,10 €	5,35 € - 6,70 €	5,55 € - 6,90 €
B	6,25 € - 7,30 €	6,45 € - 7,60 €	6,15 € - 7,30 €	6,35 € - 7,70 €	6,05 € - 7,30 €	6,25 € - 7,50 €	5,85 € - 7,00 €	6,05 € - 7,20 €

Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die ab 2018 bezugsfertig wurden

	um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A	6,75 € - 7,90 €	6,95 € - 8,20 €	6,35 € - 7,50 €	6,55 € - 7,70 €	6,15 € - 7,60 €	6,45 € - 7,80 €	6,05 € - 7,40 €	6,25 € - 7,60 €
B	6,95 € - 8,00 €	7,15 € - 8,30 €	6,85 € - 8,00 €	7,05 € - 8,40 €	6,75 € - 8,00 €	6,95 € - 8,20 €	6,55 € - 7,70 €	6,75 € - 7,90 €

Der Haus- und Grundeigentümergeverein Euskirchen und Umgebung und der Mieterverein Köln stimmen überein, dass dieser Mietspiegel auch für den Zuständigkeitsbereich des Amtsgerichtes Schleiden uneingeschränkt gilt.