

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte
Wohnungen



Stand: 01.01.2010

Einfacher Mietspiegel
Stadtgebiet **Erkelenz**

Zusammengestellt bei der Stadt Erkelenz durch:

Stadt Erkelenz
Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgegend
Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V.

Allgemeine Erläuterungen:

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 558 c 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 den einfachen Wohnlagen und in den Randlagen. Die Mieten liegen 10 % unter der mittleren Wohnlage.

Höhere Mieten können sich insbesondere bei Kleinappartements sowie bei außergewöhnlich gestalteten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je qm Wohnfläche. Die nachstehenden Betriebskosten sind in den umseitig angegebenen Mietwerten nicht enthalten:

- Grundsteuer
- Entwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Straßenreinigung
- Gartenpflege
- Wasserversorgung
- Schornsteinfeger
- Hauswart
- Müllabfuhr
- Hausreinigung
- Allgemeinbeleuchtung
- Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude und Haftpflichtversicherung
- Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss
- Laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind.

Das gleiche gilt für Schönheitsreparaturen.

Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

Zusätzliche Informationen geben:

Stadt Erkelenz
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz
Tel.: 02431/85347

Für ihre Mitglieder:

Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V.
Boxgraben 36a
52064 Aachen
Tel.: 0241/4747610

Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend

Jakobstr. 64
52064 Aachen
Tel.: 0241/949790

Besondere Erläuterungen:

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

1) Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt ab 01.01.2004 nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche bis zur Hälfte angerechnet werden können.

2) Lage der Wohnung

a) Mittlere Wohnlagen

Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen Wohngegenden.

b) Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

3) Besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

- a) die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- b) wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis V),
- c) ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofer Platten und Keramik),
- d) ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche,
- e) Einbauschränke gehobener Qualität,
- f) eine Einbauküche oder ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind.

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

4) Modernisierung

Von einem modernisierten Bau kann gesprochen werden, wenn durch umfassende Modernisierung Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Umfassend modernisierte Wohnungen mit Ausnahme der Altbauten sind jeweils in die nächst höhere Baualtersgruppe einzuordnen. Die Mietwerte von Wohnungen in umfassend modernisierten Altbauten orientieren sich an denen der Gruppe III.

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 qm)

	um 40 qm Größe		um 60 qm Größe		um 80 qm Größe		um 100 qm Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage						

Gruppe I

Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

A	4,40 – 5,40	4,70 – 5,60	3,90 – 4,90	4,50 – 5,50	4,20 – 5,10	4,50 – 5,50	4,10 – 4,80	4,20 – 5,00
B								

Gruppe II

Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

A	5,00 – 5,50	5,20 – 5,70	4,70 – 5,40	5,00 – 5,70	4,50 – 5,30	4,80 – 5,50	4,40 – 4,90	4,70 – 5,20
B	5,20 – 5,80	5,40 – 6,10	5,00 – 5,90	5,20 – 6,20	4,60 – 5,50	5,00 – 5,70	4,60 – 5,30	4,80 – 5,50

Gruppe III

Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden

A	4,50 – 5,40	4,80 – 5,80	4,50 – 5,50	4,80 – 5,70	4,60 – 5,50	4,90 – 5,90	4,40 – 4,80	4,60 – 5,00
B	5,00 – 5,60	5,10 – 5,90	4,90 – 5,90	5,40 – 6,40	4,80 – 5,70	5,10 – 6,10	4,60 – 5,10	4,80 – 5,30

Gruppe IV

Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden

A	5,30 – 6,30	5,60 – 6,70	5,30 – 6,20	5,50 – 6,50	5,20 – 6,00	5,30 – 6,30	5,00 – 6,00	5,10 – 6,10
B	5,60 – 6,70	5,80 – 7,00	5,50 – 6,50	5,80 – 6,80	5,30 – 6,30	5,50 – 6,60	5,20 – 6,20	5,30 – 6,40

Gruppe V

Wohnungen, die ab 2005 bezugsfertig wurden

Diese Gruppe bleibt aufgrund der nicht ausreichenden Daten offen.

A – mit Heizung, Bad/WC

B – mit besonderer Ausstattung

Bei Wohnungen ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad ist ein Abschlag von 0,50 EURO pro Quadratmeter anzusetzen.

Bei Einfamilienhäusern fällt ein Zuschlag von bis zu 10 % an, abhängig vom jeweiligen Einzelfall.