

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte
Wohnungen

Stand: 01.01.2021



Einfacher Mietspiegel fürs Stadtgebiet Erkelenz

Zusammengestellt bei der Stadt Erkelenz durch:

Stadt Erkelenz

Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V.

Mieterschutzverein Aachen und Umgebung 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.

In **einfachen Wohnlagen** liegt die Miete bis 10% unter der mittleren Wohnlage.

Für Einfamilienhäuser gelten die Werte sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 10 % möglich ist. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen.

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 gem. der Betriebskostenverordnung sind in den umseitig angegebenen Mietwerten nicht enthalten, wie z. B.:

- Grundsteuer
- Schornsteinfeger
- Müllabfuhr
- Straßenreinigung
- Hausreinigung
- Allgemeinbeleuchtung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für Kabelanschluss
- Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- Entwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Hauswart
- Gartenpflege
- Wasserversorgung
- Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung
- lfd. 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, Baubetriebs- und Grünflächenamt

Johannismarkt 17

41812 Erkelenz

Tel.: 02431/85 380, Fax-Nr.: 02431/85 9 380

E-Mail: ute.severins@erkelenz.de

Für ihre Mitglieder:

Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V.

Boxgraben 36a

52064 Aachen

Tel.: 0241/4747610, E-Mail: kontakt@hausundgrund-aachen.de

Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend

Talstraße 2

52068 Aachen

Tel.: 0241/949790, E-Mail: info@mieterverein-aachen.de

Besondere Erläuterungen:

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

1) Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung in der derzeit gültigen Fassung.

2) Lage der Wohnung

a) Einfache Wohnlage

Beeinträchtigung durch Gewerbebetriebe, keine Frei- und Grünflächen vorhanden, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Verkehrs-, Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen.

b) Mittlere Wohnlage

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

c) Gute Wohnlage

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) in der Nähe bzw. gut erreichbar.

3) Besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

a) die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,

b) ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Keramik- oder Natursteinböden, hochwertiger Teppichboden),

c) eine hochwertige Sanitärausstattung im Bad/Gäste-WC,

d) eine komfortable Badausstattung (zwei Toiletten, Bidet, zweites Waschbecken, Dusch und Wanne, Dusche barrierefrei,

e) eine Fußbodenheizung,

f) ein Kaminofen, offener Kamin,

g) eine Türgegensprechanlage, elektrische Rollläden,

h) Einbauschränke gehobener Qualität,

i) eine Einbauküche,

j) eine hochwertige Wand- und/oder Deckenvertäfelung aus Holz

vorhanden sind.

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

4) Modernisierung

Von einem modernisierten Bau kann gesprochen werden, wenn durch umfassende Baumaßnahmen Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Umfassend modernisierte Wohnungen der Altersgruppen I und II orientieren sich an denen der

Gruppe III, die übrigen Wohnungen sind jeweils in die nächst höhere Altersgruppe einzuordnen.

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)

Größe	0 bis 50,00 qm		50,01 bis 70,00 qm		70,01 bis 90,00 qm		90,01 qm und größer	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

Gruppe I

Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

A	4,50-6,15	4,70-6,30	4,50-5,60	4,60-5,70	4,30-5,40	4,80-6,00	4,60-5,90	4,85-6,10
B	----	----	----	----	----	----	----	----

Gruppe II

Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1976 bezugsfertig wurden

A	4,60-6,50	5,30-6,60	4,85-6,25	5,20-6,40	5,00-5,90	5,10-6,50	4,65-6,00	5,15-6,00
B	----	----	----	----	----	----	----	----

Gruppe III

Wohnungen in Gebäuden, die von 1977 bis 1989 bezugsfertig wurden

A	5,00-6,90	5,00-7,10	5,15-7,00	5,50-7,15	5,10-7,00	5,25-7,05	4,90-6,60	5,30-6,20
B	6,30-7,60	6,40-7,90	5,60-7,60	6,70-8,25	5,95-7,25	6,25-7,70	5,80-7,15	5,85-7,30

Gruppe IV

Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2002 bezugsfertig wurden

A	5,65-7,25	6,55-7,60	6,00-7,15	6,15-7,45	5,50-7,35	5,60-7,45	5,20-6,60	5,30-6,80
B	7,20-8,70	7,40-8,75	6,40-7,40	7,40-8,60	6,15-7,60	6,30-8,45	6,50-7,40	6,60-7,70

Gruppe V

Wohnungen in Gebäuden, die von 2003 bis 2015 bezugsfertig wurden

A	5,70-6,90	6,00-7,20	5,50-6,50	6,10-7,60	5,50-7,35	6,10-7,60	5,80-7,25	5,90-7,35
B	6,60-7,90	6,80-8,25	6,70-8,10	6,80-8,45	6,45-8,00	6,60-8,75	6,60-8,15	6,85-9,10

Gruppe VI

Wohnungen, die ab 2016 bezugsfertig wurden

A	5,90-7,00	6,85-8,15	5,35-6,55	6,80-8,30	6,75-8,10	7,10-8,95	5,65-6,85	6,40-7,80
B	8,00-9,50	9,10-10,80	7,30-8,95	7,85-9,65	7,50-9,00	7,90-9,45	7,30-8,90	8,20-10,00

A – mit Heizung, Bad/WC

B – mit besonderer Ausstattung (Erläuterung siehe unter Punkt 3)

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