

# Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte  
Wohnungen

Stand: 01.01.2016



## 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.

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
- 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.: 02431/85380, Fax-Nr.: 02431/859380  
e-mail: ute.severins@erkelenz.de

Für ihre Mitglieder:

**Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e.V.**  
Boxgraben 36a  
52064 Aachen  
Tel.: 0241 - 47 47 610, e-mail: Kontakt@HausundGrund-Aachen.de

**Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend**

Jakobstr. 64  
52064 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) wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III),
- c) sonstige wärme- und schalldämmende Maßnahmen (an Dach und Fassaden etc., dies gilt für die Gruppen I bis III),
- d) ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofen Platten und Keramik),
- e) ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche,
- f) Einbauschränke gehobener Qualität,
- g) eine Einbauküche,
- h) ein 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 Baumaßnahmen Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. 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 Koch-

nische, 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**

<b>A</b>	4,50-6,00	4,70-6,30	4,10-5,40	4,60-5,70	4,00-5,30	4,30-5,70	4,20-5,40	4,40-5,50
<b>B</b>	----	----	----	----	----	----	----	----

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

<b>A</b>	5,10-6,30	5,30-6,60	4,85-5,60	5,20-6,00	4,60-5,60	4,90-5,70	4,65-5,30	4,95-5,80
<b>B</b>	5,30-6,50	5,50-7,00	5,20-6,10	5,40-6,40	4,70-5,80	5,10-5,90	4,85-5,80	5,10-6,00

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

<b>A</b>	4,70-6,00	5,00-6,20	4,70-5,80	5,00-6,20	4,70-5,80	5,00-6,10	4,65-5,40	4,85-5,65
<b>B</b>	5,20-6,30	5,30-6,60	5,10-6,30	5,60-6,80	4,90-6,00	5,20-6,40	4,85-5,90	5,10-6,00

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

<b>A</b>	5,65-6,90	5,95-7,30	5,60-6,50	5,85-6,80	5,50-6,70	5,60-6,80	5,20-6,40	5,30-6,40
<b>B</b>	5,95-7,20	6,15-7,50	5,85-6,80	6,15-7,10	5,60-6,90	5,80-7,00	5,40-6,50	5,50-6,70

**Gruppe V**  
**Wohnungen, die ab 2005 bezugsfertig wurden**

<b>A</b>	5,70-6,90	6,00-7,20	5,50-6,50	6,10-7,20	5,50-6,70	5,60-6,90	5,30-6,60	5,40-6,70
<b>B</b>	6,00-7,20	6,20-7,50	6,10-7,20	6,40-7,60	5,60-6,90	5,80-7,60	5,50-6,80	5,70-7,60

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.