

Stand 01.01.1992

Mietpiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischer Kreis

Größe	Ausstattung	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 bezugsfertig wurden			Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1968 bezugsfertig wurden			Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1969 bis 1978 bezugsfertig wurden			Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 bis heute bezugsfertig wurden		
		einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	sehr gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	sehr gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	sehr gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	sehr gute Wohnlage
qm													
40	ohne WC	4,30 5,20	5,00 6,00	5,50 6,60	4,80 5,70	5,60 6,60	6,20 7,30						
	ohne Bad, WC i.d. Wohnung	4,40 5,20	5,10 6,10	5,60 6,70	5,00 5,90	5,80 6,80	6,40 7,50	5,10 5,90	5,90 7,50	6,50 8,60			
	mit Bad/WC ohne Heizung	4,80 5,60	5,60 6,60	6,20 7,30	5,50 6,40	6,40 7,40	7,00 8,10	5,60 6,40	6,50 8,10	7,20 9,30			
	mit Bad/WC mit Heizung	5,80 6,60	6,70 7,70	7,40 8,50	6,70 7,60	7,80 8,80	8,60 9,70	6,90 7,70	8,00 9,60	8,80 10,90	7,60 8,60	8,80 11,80	9,70 13,50
40 - 60	ohne WC	4,00 4,80	4,70 5,70	5,20 6,30	4,60 5,50	5,30 6,20	5,80 6,70						
	ohne Bad, WC i.d. Wohnung	4,10 4,90	4,80 5,80	5,30 6,40	4,70 5,60	5,50 6,40	6,10 7,00	4,80 5,60	5,60 7,20	6,20 8,30			
	mit Bad/WC ohne Heizung	4,50 5,30	5,20 6,20	5,70 6,80	5,20 6,10	6,00 6,90	6,60 7,50	5,30 6,10	6,20 7,80	6,80 8,90			
	mit Bad/WC mit Heizung	5,50 6,30	6,40 7,40	7,00 8,10	6,30 7,20	7,30 8,20	8,00 8,90	6,60 7,40	7,70 9,30	8,50 10,60	6,40 7,40	7,40 10,40	8,10 11,90
60 - 80	ohne WC	3,70 4,50	3,70 4,70	4,10 5,20	4,50 5,40	5,20 6,10	5,70 6,60						
	ohne Bad, WC i.d. Wohnung	3,90 4,70	3,90 4,90	4,30 5,40	4,60 5,50	5,30 6,20	5,80 6,70	4,60 5,40	5,30 6,90	5,80 7,90			
	mit Bad/WC ohne Heizung	4,30 5,10	4,30 5,30	4,70 5,80	4,70 5,60	5,50 6,40	6,10 7,00	5,00 5,80	5,80 7,40	6,40 8,50			
	mit Bad/WC mit Heizung	5,20 6,00	5,20 6,20	5,70 6,80	6,00 6,90	7,00 7,90	7,70 8,60	6,10 6,90	7,10 8,70	7,80 9,90	5,80 6,80	6,70 9,70	7,40 11,20
80	ohne WC	3,60 4,40	3,60 4,60	4,00 5,10	4,20 5,10	4,90 5,80	5,40 6,30						
	ohne Bad, WC i.d. Wohnung	3,80 4,60	3,80 4,80	4,20 5,30	4,40 5,30	5,10 6,00	5,60 6,50	4,50 5,30	5,20 6,80	5,70 7,80			
	mit Bad/WC ohne Heizung	4,10 4,90	4,10 5,10	4,50 5,60	4,70 5,60	5,50 6,40	6,10 7,00	4,90 5,70	5,70 7,30	6,30 8,40			
	mit Bad/WC mit Heizung	5,10 5,90	5,10 6,10	5,60 6,70	5,80 6,70	6,70 7,60	7,40 8,30	6,00 6,80	7,00 8,60	7,70 9,80	5,70 6,70	6,60 9,60	7,30 11,10
erstellt in Zusammenarbeit mit		Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis			Haus- und Grundbesitzerverein e. V. Gummersbach			Mieterverein Oberberg e. V. Gummersbach			Hergestellt: Februar 1992 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses		

Allgemeine Erläuterungen

Der Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Er bietet den Mietparteien 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 Randgebieten können sich niedrigere Mieten ergeben. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Kleinappartements, Maisonette- u. Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Es handelt sich um die Nettokaltmiete je qm Wohnfläche.

Die umseitig aufgeführten Mieten gelten nicht für Einfamilienhäuser.

Zusätzlich können Betriebskosten anfallen für:

- Müllabfuhr
- Wasserversorgung
- Straßenreinigung
- Entwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Kosten des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluß
- Schornsteinfegergebühren
- Gebäudeversicherung
- Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und Einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind.
- Allgemeinbeleuchtung
- Treppenreinigung
- Grundsteuer
- Hausmeister

Sofern die Parteien für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis eingerechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße erfolgt nach der II. Berechnungsverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu 1/4 angerechnet werden (analog der bisherigen DIN 283).

2. Baualtersgruppe I

Bei Wohnungen der Gruppe I handelt es sich um Wohnungen in Häusern, die bis zum 20. Juni 1948 erstellt und bezugsfertig wurden und die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen Normalzustand erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Teilmodernisierung). Soweit bei Wohnungen aus der Gruppe I die Altsubstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten ca. 10 % unterhalb der angegebenen Spannen.

3. Lage der Wohnung

3.1 Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn die Wohnung durch Geräusch- und Geruchbelästigungen oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt und dadurch der Wohnwert gemindert wird.

3.2 Mittlere Wohnlage

3.2.1 Standard

Bei mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die überwiegende Zahl der Wohnungen innerhalb der Städte und Ortschaften liegt in diesen Wohngebieten. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine kontinuierlich beeinträchtigende Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.

3.2.2 gut

Die guten Wohnlagen sind gekennzeichnet durch lockere Bebauung, Baumbepflanzung an der Straße oder in Gärten, fehlenden Durchgangsverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, nicht beeinträchtigende Einrichtungen und günstige Verkehrsanbindung auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zentrum. Bei dieser Untergruppierung ist die Miete zwischen den Werten der mittleren und sehr guten Wohnlage einzuordnen.

3.3 Sehr gute Wohnlage

Die sehr guten Wohnlagen müssen die Voraussetzungen der guten Wohnlage erfüllen und darüber hinaus durch eine aufgelockerte Bebauung in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet sein.

Wohnlagen in Randgebieten

Wohnungen in Randgebieten liegen vorwiegend in äußeren Stadtbereichen sowie ländlich strukturierten Räumen ohne ausreichende verkehrsmäßige Anbindung an die Haupt- und Nebenzentren und ohne ausreichende Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich. In diesen Bereichen liegt das Mietniveau bis zu 10 % unter den sonstigen Stadt- bzw. Gemeindegebieten.

4. Ausstattung der Wohnungen

4.1 Heizung

Bei Warmluftheizungen, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulassen, ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietpreisspanne angemessen.

4.2 besondere Ausstattung (siehe 'Allgemeine Erläuterungen')

- eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn
- die Gesamtlage vom Gruppenstandard erheblich abweicht,
 - wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III),
 - ein außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
 - ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche,
 - Einbauschränke gehobener Qualität,
 - eine Einbauküche,
 - ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind.

Es ist erforderlich, daß mehrere dieser Merkmale vorliegen.

5. Modernisierung

Von einem modernisierten Gebäude kann gesprochen werden, wenn durch umfassende Modernisierung Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Die Mietwerte orientieren sich an denen der Gruppe III.

6. Appartements

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

Zusätzliche Informationen geben:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
Moltkestr. 42, 5270 Gummersbach
Telefon 02261-886228/29

und für ihre Mietglieder

Haus- und Grundbesitzerverein e.V.
im Oberbergischen Kreis
Kaiserstr. 27, 5270 Gummersbach, Telefon 02261-24372

Mieterverein Oberberg e. V.
Dieringhauser Str. 45, 5270 Gummersbach
Telefon 02261-77955