

Gruppe I

Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 bezugsfertig wurden  
in einfachen in mittleren in sehr guten  
Wohnlagen Wohnlagen Wohnlagen

Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup>

A	4,70-5,70	5,50-6,60	6,10-7,30
B	4,80-5,70	5,60-6,70	6,20-7,40
C	5,30-6,20	6,20-7,30	6,80-8,00
D	6,40-7,30	7,40-8,50	8,10-9,40

Wohnungen von 40 - 60 m<sup>2</sup>

A	4,40-5,30	5,20-6,30	5,70-6,90
B	4,50-5,40	5,30-6,40	5,80-7,00
C	5,00-5,80	5,70-6,80	6,30-7,60
D	6,10-6,90	7,00-8,10	7,70-8,90

Wohnungen von 60 - 80 m<sup>2</sup>

A	4,10-5,00	4,10-5,20	4,50-5,70
B	4,30-5,20	4,30-5,40	4,70-5,90
C	4,70-5,60	4,70-5,80	5,20-6,40
D	5,70-6,60	5,70-6,80	6,30-7,50

Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup>

A	4,00-4,80	4,00-5,10	4,40-5,60
B	4,20-5,10	4,20-5,30	4,60-5,80
C	4,50-5,40	4,50-5,60	5,00-6,20
D	5,60-6,50	5,60-6,70	6,20-7,40

Gruppe II

Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1968 bezugsfertig wurden  
in einfachen in mittleren in sehr guten  
Wohnlagen Wohnlagen Wohnlagen

Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup>

A	5,30-6,30	6,20-7,30	6,80- 8,00
B	5,50-6,50	6,40-7,50	7,00- 8,30
C	6,10-7,00	7,00-8,10	7,70- 8,90
D	7,40-8,40	8,60-9,70	9,50-10,70

Wohnungen von 40 - 60 m<sup>2</sup>

A	5,10-5,10	5,80-6,80	6,40-7,40
B	5,20-6,20	6,10-7,00	6,70-7,70
C	5,70-6,70	6,60-7,60	7,30-8,30
D	6,90-7,90	8,00-9,00	8,80-9,80

Wohnungen von 60 - 80 m<sup>2</sup>

A	5,00-5,90	5,70-6,70	6,30-7,30
B	5,10-6,10	5,80-6,80	6,40-7,40
C	5,20-6,20	6,10-7,00	6,70-7,70
D	6,60-7,60	7,70-8,70	8,50-9,50

Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup>

A	4,60-5,60	5,40-6,40	5,90-6,90
B	4,80-5,80	5,60-6,60	6,20-7,20
C	5,20-6,20	6,10-7,00	6,70-7,70
D	6,40-7,40	7,40-8,40	8,10-9,10

Gruppe III

Wohnungen in Gebäuden, die von 1969 bis 1978 bezugsfertig wurden  
in einfachen in mittleren in sehr guten  
Wohnlagen Wohnlagen Wohnlagen

Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup>

A	-	-	-
B	5,60-6,50	6,50- 8,30	7,20- 9,50
C	6,20-7,00	7,20- 8,90	7,90-10,20
D	7,60-8,50	8,80-10,60	9,70-12,00

Wohnungen von 40 - 60 m<sup>2</sup>

A	-	-	-
B	5,30-6,20	6,20- 7,90	6,80- 9,10
C	5,80-6,70	6,80- 8,60	7,50- 9,80
D	7,30-8,10	8,50-10,20	9,40-11,70

Wohnungen von 60 - 80 m<sup>2</sup>

A	-	-	-
B	5,10-5,90	5,80-7,60	6,40- 8,70
C	5,50-6,40	6,40-8,10	7,00- 9,40
D	6,70-7,60	7,80-9,60	8,60-10,90

Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup>

A	-	-	-
B	5,00-5,80	5,70-7,50	6,30- 8,60
C	5,40-6,30	6,30-8,00	6,90- 9,20
D	6,60-7,50	7,70-9,50	8,50-10,80

Gruppe IV

Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 bis heute bezugsfertig wurden  
in einfachen in mittleren in sehr guten  
Wohnlagen Wohnlagen Wohnlagen

Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Größe

A	-	-	-
B	-	-	-
C	-	-	-
D	8,40-9,50	9,70-13,00	10,70-14,90

Wohnungen von 40 - 60 m<sup>2</sup>

A	-	-	-
B	-	-	-
C	-	-	-
D	7,00-8,10	8,10-11,40	8,90-13,10

Wohnungen von 60 - 80 m<sup>2</sup>

A	-	-	-
B	-	-	-
C	-	-	-
D	6,40-7,50	7,40-10,70	8,10-12,30

Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> Größe

A	-	-	-
B	-	-	-
C	-	-	-
D	6,30-7,40	7,30-10,60	8,00-12,20

Der "Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen" dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe) 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 bis zu 10% können sich in den Randlagen ergeben, sofern dies nicht durch besondere Lagevorteile und ähnlichem ausgeglichen wird. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- u. Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Es handelt sich um Mieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche ausschließlich folgender Betriebskosten:

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

Bei den nicht belegten Feldern lag kein Datenmaterial vor.

- A- ohne WC
- B- ohne Bad/WC in der Wohnung
- C- mit Bad/WC, ohne Heizung
- D- mit Bad/WC, mit Heizung

## BESONDERE ERLÄUTERUNGEN

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

### 1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße erfolgt nach der Zweiten Berechnungsverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu 1/4 angerechnet werden.

### 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

#### Einfache Wohnlagen

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

#### Mittlere Wohnlagen

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

#### Sehr gute Wohnlagen

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

#### Randlagen

Randlagen sind die äußeren Gemeindegebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne ausreichende verkehrsmäßige Anbindung an die Haupt- und Nebenzentren und ohne ausreichende Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich.

### 4. Ausstattung der Wohnungen

#### 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.

### Besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

- die Gesamtanlage 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 oder
  - ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind.
- Es ist erforderlich, daß mehrere dieser Merkmale vorliegen.

### 4. Modernisierung

Von einem modernisierten Bau 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.

### 5. Appartements

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

## MIETSPIEGEL

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

im

## OBERBERGISCHEN

## KREIS

Zusammengestellt bei der  
RHEINISCHEN IMMOBILIENBÖRSE  
durch:

Haus- und Grundbesitzerverein e.V.  
Gummersbach  
Mieterverein Oberberg e.V.  
Gummersbach  
Rheinische Immobilienbörse

Stand: 1. Dezember 1994

## ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN GEBEN:

Rheinische Immobilienbörse  
Unter Sachsenhausen 10-26,  
50667 Köln, Tel.: (02 21) 16 40-2 22

## UND FÜR IHRE MITGLIEDER:

Mieterverein Oberberg e.V.  
Dieringhauser Straße 45,  
51645 Gummersbach  
Tel.: (0 22 61) 7 79 55  
Haus- und Grundbesitzerverein e.V.  
Im Oberbergische Kreis  
Kaiserstraße 27,  
51643 Gummersbach  
Tel.: (0 22 61) 2 43 72

Schutzgebühr: 6,- DM  
Nachdruck nur mit ausdrücklicher  
Genehmigung