Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 01.01.2005

Kreisgebiet **Oberbergischer Kreis**

Zusammengestellt bei der
Rheinischen Immobilienbörse durch:

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

Rheinische Immobilienbörse
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Zusätzliche Informationen
für ihre Mitglieder geben:

Haus & Grund Eigentümer-
schutz-Gemeinschaft Kreis
Oberberg e. V. gegr. 1953
Kaiserstraße 27
51643 Gummersbach
Tel. 02261 24372
Fax 02261 919951
hug-oberberg@t-online.de

Schutzgebühr 3,00 Euro

Nachdruck und/oder
Wiedergabe im Internet und
anderen
Kommunikationsmitteln nur
mit ausdrücklicher
Genehmigung

Mieterverein Oberberg e.V.
Dieringhauser Straße 45
51645 Gummersbach
Tel. 02261 77955
Fax 02261 72655

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten 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 für **Wohnungen mit Bad und Heizung** wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in einfachen Wohnlagen in Randlagen und in Wohnungen **ohne Bad/WC** in der Wohnung, sofern dies nicht durch besondere Lagevorteile und ähnlichem ausgeglichen wird. Dort können Abschläge um **15 - 20 %** der ausgewiesenen Mieten angemessen sein. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- u. Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die nebenstehenden Betriebskosten sind in der Miete 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.
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.

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, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.

2. Baualtersgruppe I

Bei Wohnungen der Gruppe I handelt es sich um Wohnungen in Häusern, die bis 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 Geruchsbelästigung 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.

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

a) Heizung

Bei Warmluftheizung, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulassen, ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung,

jedoch an der unteren Grenze der Mietpreisspanne angemessen. Sofern eine Gaszentralheizung oder andere Heizung vom Mieter eingebaut ist, gilt die Wohnung als Wohnung ohne Heizung. Auch Öfen gelten als Wohnung ohne Heizung. In beiden Fällen reduziert sich die Miete um 15 - 20 %.

b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III),
- ein außergewöhnlicher 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 Merkmale vorliegen.

5. Modernisierung

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan).
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein.
- Es muss eine Zentralheizung bzw. eine Gas-Etagenheizung vorhanden sein.

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 3.

6. Appartements

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

Wohnungen (Mieten in EUR pro qm)

bis 40 qm Größe		von 40 bis 60 qm		von 60 bis 80 qm Größe		ab 80 qm Größe					
								einfache Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage
3,60 - 4,05	3,85 - 4,60	4,55 - 5,05	3,40 - 3,85	3,90 - 4,55	4,35 - 4,95	3,15 - 3,70	3,15 - 3,80	3,55 - 4,20	3,10 - 3,65	3,10 - 3,75	3,50 - 4,10

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 20.06.1948 bezugsfertig wurden

3,60 - 4,05	3,85 - 4,60	4,55 - 5,05	3,40 - 3,85	3,90 - 4,55	4,35 - 4,95	3,15 - 3,70	3,15 - 3,80	3,55 - 4,20	3,10 - 3,65	3,10 - 3,75	3,50 - 4,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die vom 21.06.1948 bis 1968 bezugsfertig wurden

4,10 - 4,70	4,70 - 5,30	5,30 - 5,80	3,85 - 4,40	4,45 - 4,95	4,95 - 5,40	3,70 - 4,20	4,15 - 4,75	4,75 - 5,20	3,60 - 4,10	4,10 - 4,70	4,55 - 5,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1969 bis 1978 bezugsfertig wurden

4,30 - 4,80	5,10 - 5,90	5,55 - 6,45	4,15 - 4,60	4,80 - 5,65	5,40 - 6,50	3,85 - 4,30	4,45 - 5,45	4,90 - 6,05	3,80 - 4,25	4,40 - 5,40	4,85 - 6,00
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 bis 1989 bezugsfertig wurden

4,30 - 5,05	5,20 - 6,65	5,60 - 6,85	4,15 - 4,70	4,90 - 6,10	5,40 - 6,60	3,85 - 4,40	4,55 - 5,70	4,90 - 6,55	3,80 - 4,30	4,50 - 5,60	4,85 - 6,45
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2002* bezugsfertig wurden

	5,15 - 6,75	6,65 - 6,95		5,10 - 6,15	6,15 - 6,65		5,10 - 6,15	5,60 - 6,65		5,10 - 6,10	5,60 - 6,50
--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------

Bei den nicht belegten und nicht benannten Feldern *sowie für Wohnungen, die ab 2003 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Datenmaterial vor. Bei Letzteren orientieren die Mieten sich an den Werten der Gruppe V.

Die Vergleichsmieten beziehen sich auf Wohnungen mit Bad / WC und mit Heizung.

Bei Wohnungen ohne Heizung erfolgt ein Abschlag von 15 bis 20 Prozent. Entsprechende Abschläge sind zu machen, wenn die Wohnung nicht über Bad / WC verfügt.