

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte
Wohnungen



Stand: 02.01.2010

Einfacher Mietspiegel
Stadtgebiet **Hückelhoven**

Zusammengestellt bei der Stadt Hückelhoven durch:

Stadt Hückelhoven
Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgebung
Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein 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 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 den **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.

Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die nachstehenden Betriebskosten sind in der Miete **nicht** enthalten:

- Grundsteuer
- Entwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Straßenreinigung
- Gartenpflege
- Wasserversorgung
- Gebäude- u. Haftpflichtversicherung
- Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss
- Schornsteinfeger
- Hauswart
- Müllabfuhr
- Hausreinigung
- Allgemeinbeleuchtung
- Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- I. fd. Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und Einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind.

Das Gleiche gilt für die 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 Hückelhoven

-Der Bürgermeister-
Parkhofstr. 76
41836 Hückelhoven
Tel.: 02433/820

Für die Mitglieder:

Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein e. V.

Boxgraben 36 a
52064 Aachen
Tel.: 0241/4747610

Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgebung

Jacobastr. 64
52064 Aachen
Tel.: 0241/949790

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

- 1. Größe der Wohnung**
Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Miet-erfolgt nach der Wohnflächenverordnung.
- 2. Lage der Wohnung**
Einfache Wohnlagen
Eie einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und/oder Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien erheblich beeinträchtigt wird.
Mittlere Wohnlagen
Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnungen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen Wohngebenden.
Gute Wohnlagen
Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.
- 3. Besondere Ausstattung**
Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn
 - die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
 - wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppe I bis III),
 - sonstige wärme- und schalldämmende Maßnahmen (an Dach und Fassaden, etc., 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,
 - ein Balkon, Terasse, 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. 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)

	um 40 qm Größe		um 60 qm Größe		um 80 qm Größe		um 100 qm Größe	
	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	3,40 – 4,30	3,80 – 4,75	3,40 – 4,30	3,80 – 4,75	3,40 – 4,30	3,80 – 4,75	3,20 – 4,75	3,80 – 4,75
----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

B	3,90 – 4,65	4,20 – 5,10	3,90 – 4,65	4,20 – 5,10	3,90 – 4,65	4,20 – 5,10	3,50 – 4,45	4,05 – 4,90
----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

A	-	-	-	-	-	-	-	-
B	4,60 – 5,80	4,80 – 6,00	4,40 – 5,40	4,70 – 5,70	4,40 – 5,40	4,70 – 5,70	4,40 – 5,25	4,60 – 5,25
C	5,20 – 6,00	5,00 – 6,20	4,70 – 5,80	5,00 – 6,00	4,60 – 5,60	4,90 – 5,90	4,50 – 5,40	4,70 – 5,50

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

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

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die ab 2005 bezugsfertig wurden

Diese Gruppe bleibt aufgrund der nicht ausreichenden Daten offen.

- A =** ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad
- B =** mit Heizung, Bad/WC
- C =** mit besonderer Ausstattung