



# Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte  
Wohnungen

**Stand: 01.03.2013**

Einfacher Mietspiegel  
Stadtgebiet **Hückelhoven**

Erstellt vom Sozialamt der Stadt Hückelhoven

## Hinweis:

Der Mietspiegel für 2013 ist eine lineare Fortschreibung des Mietspiegels 2010. Dabei wurde der Mietpreis pro Quadratmeter gegenüber dem Wert von 2010 in Anlehnung an die prozentuale Veränderung des Verbraucherindex im Zeitraum Oktober 2009 bis Oktober 2012 um 5,89% erhöht und entsprechend gerundet.

## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die nachstehenden Betriebskosten sind in der Miete nicht enthalten:

- Grundsteuer
- Schornsteinfeger
- Entwässerung
- Hauswart
- Betrieb des Aufzugs
- Müllabfuhr
- Straßenreinigung
- Hausreinigung
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Wasserversorgung
- Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude- u. Haftpflichtversicherung
- Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss
- lfd. 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.

### 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.

#### **2. Lage der Wohnung**

##### Einfache Wohnlagen

Eine 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 Wohngebieten.

##### 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 (Miete in € pro m<sup>2</sup>)**

um 40 m <sup>2</sup> Größe		um 60 m <sup>2</sup> Größe		um 80 m <sup>2</sup> Größe		um 100 m <sup>2</sup> 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>B</b>	3,60 – 4,55	4,00 – 5,05	3,60 – 4,55	4,00 – 5,05	3,60 – 4,55	4,00 – 5,05	3,40 – 5,05	4,00 – 5,05
----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

<b>B</b>	4,15 – 4,90	4,45 – 5,40	4,15 – 4,90	4,45 – 5,40	4,15 – 4,90	4,45 – 5,40	3,70 – 4,70	4,30 – 5,20
----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

<b>B</b>	4,85 – 6,15	5,10 – 6,35	4,65 – 5,70	5,00 – 6,05	4,65 – 5,70	5,00 – 6,05	4,65 – 5,55	4,85 – 5,55
<b>C</b>	5,50 – 6,35	5,30 – 6,55	5,00 – 6,15	5,30 – 6,35	4,85 – 5,95	5,20 – 6,25	4,75 – 5,70	5,00 – 5,80

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

<b>B</b>	5,30 – 6,35	5,50 – 6,65	5,10 – 6,15	5,40 – 6,55	5,10 – 6,15	5,40 – 6,55	4,85 – 6,25	5,10 – 6,25
<b>C</b>	5,50 – 6,65	5,70 – 6,90	5,50 – 6,55	5,70 – 6,90	5,30 – 6,55	5,60 – 6,80	5,10 – 6,35	5,30 – 6,90

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

Diese Gruppe bleibt aufgrund der nicht ausreichenden Daten offen.

dabei bedeuten:

**A = ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad**

**B = mit Heizung, Bad/WC**

**C = mit besonderer Ausstattung**