

Mietspiegel der Stadt Hückelhoven

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Stand: **30.10.2023**

Herausgeber:

Stadt Hückelhoven
- Der Bürgermeister -
Rathausplatz 1
41836 Hückelhoven



in Kooperation mit

Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V.

Boxgraben 36a
52064 Aachen
Tel.: 0241/4747610
E-Mail: kontakt@hausundgrund-aachen.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Heinsberg und Umgebung e.V.

Nikolaus-Becker-Straße 18
52511 Geilenkirchen
Tel.: 02451/620151
E-Mail: info@hausundgrund-heinsberg.de

Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.

Talstraße 2
52068 Aachen
Tel.: 0241/949790
E-Mail: info@mieterverein-aachen.de

Mietspiegel 2023

Ausstattung

A = Wohnung mit Heizung, Bad/ WC

B = Wohnung mit besonderer Ausstattung

Wohnungen (Miete in €/m²)

		Größe							
		um 40 m ² (35,00 – 49,99 m ²)		um 60 m ² (50,00 – 69,99 m ²)		um 80 m ² (70,00 – 89,99 m ²)		um 100 m ² (über 90,00 m ²)	
		Lage		Lage		Lage		Lage	
		mittel	gut	mittel	gut	mittel	gut	mittel	gut

Baualtersklasse I – Wohnungen in Gebäuden, die vor 1967 bezugsfertig wurden

A	5,70 - 7,70 €	5,70 - 7,70 €	5,00 - 6,70 €	5,00 - 6,70 €	4,80 - 6,50 €	4,70 - 6,40 €	4,80 - 6,50 €	4,70 - 6,40 €
B	6,30 - 8,50 €	6,30 - 8,50 €	5,60 - 7,50 €	5,50 - 7,50 €	5,40 - 7,30 €	5,30 - 7,20 €	5,40 - 7,30 €	5,30 - 7,20 €

Baualtersklasse II – Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1967 bis 1981 bezugsfertig wurden

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

Baualtersklasse III – Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1982 – 1996 bezugsfertig wurden

A	5,80 - 7,80 €	5,70 - 7,80 €	5,00 - 6,80 €	5,00 - 6,80 €	4,80 - 6,50 €	4,80 - 6,50 €	4,80 - 6,60 €	4,80 - 6,50 €
B	6,40 - 8,60 €	6,30 - 8,60 €	5,60 - 7,60 €	5,60 - 7,60 €	5,40 - 7,40 €	5,40 - 7,30 €	5,50 - 7,40 €	5,40 - 7,30 €

Baualtersklasse IV – Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1997 – 2011 bezugsfertig wurden

A	5,80 - 7,80 €	5,70 - 7,70 €	5,00 - 6,80 €	5,00 - 6,70 €	4,80 - 6,50 €	4,80 - 6,40 €	4,80 - 6,50 €	4,80 - 6,40 €
B	6,40 - 8,60 €	6,30 - 8,50 €	5,60 - 7,60 €	5,60 - 7,50 €	5,40 - 7,30 €	5,40 - 7,30 €	5,40 - 7,30 €	5,40 - 7,30 €

Baualtersklasse V – Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 2012 und 2022 bezugsfertig wurden

A	7,50 - 10,10 €	7,40 - 10,00 €	6,70 - 9,10 €	6,70 - 9,00 €	6,50 - 8,80 €	6,50 - 8,70 €	6,50 - 8,80 €	6,50 - 8,80 €
B	8,10 - 10,90 €	8,00 - 10,80 €	7,30 - 9,90 €	7,30 - 9,80 €	7,10 - 9,60 €	7,10 - 9,60 €	7,10 - 9,60 €	7,10 - 9,60 €

Bei Wohnungen ohne Heizung, mit Bad/ WC oder Wohnungen mit Heizung, ohne Bad/ WC ist ein Abschlag von mind. 1,50 € pro Quadratmeter anzusetzen.

Allgemeine Erläuterungen

Erhebungsmethode:

Der Mietspiegel der Stadt Hückelhoven wurde für das Jahr 2023 aktualisiert und neu aufgestellt. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Mietspiegel, dessen Ergebnisse in Tabellenform aufbereitet wurden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde gem. § 558 Abs. 2 BGB anhand von Wohnungen ermittelt, bei denen die Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert wurde. Veränderungen der Betriebskosten gemäß § 560 BGB wurden bei der Erhebung nicht berücksichtigt.

Betrachtungszeitraum:	01.05.2017 – 30.04.2023
Zeitraum Datenerhebung:	27.01.2023 – 28.04.2023
Stichprobengröße/ Anzahl gültige Rückläufer: (schriftl. Mieter- und Vermieterbefragung)	1.107 Datensätze

Die nachfolgenden Mietverhältnisse wurden in der Datenerhebung nicht berücksichtigt:

- Wohnungen, deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgesetzt sind
- Wohnungen, die durch den Eigentümer genutzt werden
- Wohnungen, die vom Eigentümer vergünstigt an Verwandte vermietet werden
- Untermietverhältnisse
- Möbliertes Wohnraum
- Dienstwohnungen

Allgemeines:

Der Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 c BGB) bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Art, Lage, Ausstattung, Größe und Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes zu vereinbaren. Der Mietspiegel schafft somit Markttransparenz und leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern.

Die in der Tabelle aufgeführten Werte, die den Schwerpunkt des Marktes in der Rückbetrachtung darstellen, geben das Mietzinsniveau in Hückelhoven wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden hierdurch jedoch nicht ausgeschlossen. Schwankungen am Markt in Höhe von -15% bis +15%, resultierend aus nicht erfassten Wohnungsmerkmalen, statistischen Schwankungen oder der Gestaltungsfreiheit des Marktes, sind daher als plausibel anzusehen. Höhere Mieten können sich insbesondere durch Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls ergeben (wie bspw. Kleinapartements oder aufgrund einer außergewöhnlichen Wohnungsausstattung). Für Teil- oder Vollmöblierung einer Wohnung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert der Einrichtungsgegenstände richtet, zulässig.

Bei den angegebenen Tabellenwerten handelt es sich um den Mietpreis je m² Wohnfläche. Der Begriff Miete bezeichnet hierbei die Nettokaltmiete (Grundmiete = Entgelt für die Gebrauchsgewährung). Unberücksichtigt bleiben Vergütungen oder Zuschläge, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden wie z.B. die Kosten eines Stellplatzes oder die Kosten einer Garage. Die Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten, wie bspw.:

- | | |
|-----------------------------|--|
| - Grundsteuer | - Hausreinigung |
| - Entwässerungsgebühren | - Gartenpflege |
| - Wasserversorgung | - Schornsteinfeger |
| - Müllabfuhrgebühren | - Betrieb des Aufzugs |
| - Straßenreinigungsgebühren | - Betrieb Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss |
| - Allgemeinbeleuchtung | |

- Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude- u. Haftpflichtversicherung (Hausversicherung)
- Hauswart
- lfd. Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und Einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind
- Schönheitsreparaturen

Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Sofern Parteien die oben aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis (Nettokaltmiete) einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels abzusetzen.

Begriffsdefinitionen:

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt definiert:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung in der derzeit gültigen Fassung (WoFlV).

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen zwischen 35 und 100 m² groß sind. Wohneinheiten kleiner 20 m² wurden nicht berücksichtigt.

Bei Kleinwohnungen/ Apartments unter 35 m² mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag zu den aufgeführten Werten erforderlich.

(Zuschlag: bis 25 m² = 30 %; über 25 bis 35 m² = 20 %)

Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, wobei die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. In der Regel ist ein Zuschlag für Einfamilienhäuser in Höhe von 10 % anzunehmen. Eine Überschreitung der Werte der jeweiligen Mietpreisspanne ist hierbei zulässig. Als Einfamilienhaus gilt grundsätzlich nur eine freistehende Immobilie. Ein Reihenhaus ist ein Einfamilienhaus im Sinne des Mietspiegels, wenn es über die vorausgesetzten Vorteile eines freistehenden Einfamilienhauses verfügt (eigener Eingang/ Garten zur alleinigen Nutzung/ Abgeschlossenheit zum Nachbarobjekt).

2. Baujahr

Für die Einordnung einer Wohnung in die Mietspiegeltabelle ist deren Alter maßgeblich. Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. der Bezugsfertigkeit in eine der fünf Baualtersklassen eingeordnet. Bei einer Modernisierung, hierbei sind Umbaumaßnahmen im Hinblick auf Energieeffizienz oder die Ausstattungsmerkmale der Wohnung gemeint, werden Wohnungen in die Altersgruppe eingruppiert, in der die Modernisierungsmaßnahme erfolgt ist. In begründeten Einzelfällen kann eine Einordnung auch in eine andere Baualtersklasse erfolgen, insofern der energetische Standard der höheren Baualtersklasse erreicht wird und aufgrund von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen gerechtfertigt ist.

3. Lage der Wohnung

Die Lage einer Wohnung stellt ein sehr komplexes und in seiner Wirkung umstrittenes Wohnmerkmal dar. Wohnlagen bzw. die verschiedenen Lageparameter können nach subjektivem Empfinden des jeweiligen Befragten als höchst unterschiedlich bewertet werden.

Für die Bewertung der Lage einer Wohnung im Stadtgebiet sind folgende Kriterien bzw. Lageparameter eines Wohngebäudes abwägungsrelevant:

- geringe Verkehrsbelastung
- geringe sonst. Geräusch- und Geruchsbelastung (bspw. Beeinträchtigung durch Gewerbebetriebe)
- unmittelbare Erreichbarkeit von Versorgungsinfrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs/ Ärzte/ Schulen/ sonst. Dienstleistungen/ etc.)
- gute Anbindung an den ÖPNV
- unmittelbare Erreichbarkeit von Naherholungsmöglichkeiten/ Grünflächen/ etc.

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage liegt vor, wenn die Wohnqualität durch Verkehrs-, Geräusch-, Staub- oder Geruchsbelastung erheblich beeinträchtigt wird. Gewerbebetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Einkaufsmöglichkeiten ist nicht gegeben. Frei- und Grünflächen fehlen.

Mittlere Wohnlage

Bei mittleren Wohnlagen handelt es sich um Siedlungsbereiche, die keine besonderen positiven wie negativen Lageparameter aufweisen. Meistens handelt es sich um Wohnungen ohne Begrünung in Wohn- und Geschäftsstraßen mit Durchgangsverkehr. Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig innerhalb von 10 min erreichbar. Es handelt sich um Innenstadt- als auch um Vorortlagen.

Gute Wohnlage

Gute Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung in ruhiger, jedoch verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet. Sowohl die Versorgungsinfrastruktur als auch Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. sind gut erreichbar. Die oben aufgeführten Bewertungskriterien werden in überwiegendem Maße erfüllt.

4. Ausstattungsmerkmale

Die besonders mietpreisbildenden Aspekte der Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung umfassen:

- die räumlichen Merkmale (bspw. Heizung; Badausstattung; Bodenbeläge)
- der Zuschnitt der Immobilie bzw. der Wohnung
- der bauliche und energetische Zustand der Immobilie bzw. Wohnung

Die in jedem Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, da sich Wohnungen in der Ausgestaltung der Vergleichsmerkmale unterscheiden. Je nach Vorhandensein von wertsteigernden oder wertmindernden Merkmalen können sich die Mietwerte in Richtung des oberen bzw. des unteren Wertes der Spanne orientieren.

Wohnwertsteigernde Ausstattungsmerkmale

Eine besondere Ausstattung einer Wohnung liegt vor, wenn wohnwertsteigernde Qualitätsmerkmale überwiegend erfüllt werden. Hierzu gehören zum Beispiel:

- Wärmeschutzverglasung (vor allem relevant für die Baualtersklassen I bis III)
- sonstige energiesparende Maßnahmen (wärme- und schalldämmende Maßnahmen an Dach und Fassaden – vor allem relevant für die Baualtersklassen I bis III)
- gehobene Fußbodenqualität (Parkett/ Marmor/ Naturstein/ etc.)
- hochwertige Sanitärausstattung (neuwertiger Zustand/ mehrere Waschbecken/ Wanne/ Bidet)
- separates Zweitbad oder Dusche
- Einbauschränke oder Einbauküche gehobener Qualität

- Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium
- Barrierefreiheit
- Kamin
- Fußbodenheizung
- Gesamtanlage weicht deutlich vom Gruppenstandard ab
- etc.

Bei einem Bewertungsergebnis „B – besondere Ausstattung“ ist es zwingend erforderlich, dass mehrere der vorgenannten Qualitätsmerkmale vorliegen.

Wohnwertmindernde Ausstattungsmerkmale

Zu wertmindernden Ausstattungsmerkmalen gehören z.B. eine nicht-abgeschlossene Wohnung, WC- und Sanitärbereich für mehrere Mietparteien, fehlende Türöffner-Anlage, ein fehlender Abstellraum, eine nicht dem Stand der Technik entsprechende Versorgungsinfrastruktur (bspw. unzureichende Absicherung der Stromversorgung).

Fehlende oder vorhandene Wärmedämmung (u.a. an der Fassade, der Kellerdecke, des nicht ausgebauten Dachgeschosses sowie außerdem Einfach-/ Mehrfachverglasung) sind wertsteigernde oder wertmindernde Ausstattungsmerkmale, wenn sie nicht innerhalb der herangezogenen Baualtersklasse üblicherweise vorhanden sind. Sie rechtfertigen keinen zusätzlichen Zu- oder Abschlag zu den vorgegebenen Spannen.

Beim Fehlen eines im Mietspiegel vorausgesetzten Ausstattungsmerkmals, wie z.B. das Fehlen einer Heizung (die Wohnräume automatisch erwärmt) oder eines Bades innerhalb der Wohnung, ist ein Abschlag in Höhe von 1,50 €/m² vorzunehmen.

Impressum

Stadt Hückelhoven
 - Der Bürgermeister -
 Rathausplatz 1
 41836 Hückelhoven

Ansprechpartner Mietspiegel

Amt für Wirtschaftsförderung

Herr Marco Tümmler

Tel.: 02433/82-124

E-Mail: marco.tuemmler@hueckelhoven.de