

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 01. 11. 2007

Stadtgebiet **Bergheim**

Zusammengestellt durch:

- Rheinische Immobilienbörse e. V.
- Mieterverein Köln e. V.
- Stadt Bergheim
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Kerpen e. V.
- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

unter Mitarbeit von

- Erftland Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH

Stadt Bergheim
Fachbereich Jugend
Bildung, Soziales,
Bethlehemer Str. 9-11
50126 Bergheim
Tel. 02271 89288

**Rheinische
Immobilienbörse e. V.**
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Zusätzliche Informationen für ihre Mitglieder geben:

**Kölner Haus- und Grund-
besitzerverein von 1888**
Hohenzollernring 71-73,
50672 Köln
Tel. 0221 57360
Zweigstelle Erftstadt-Lechenich
Klosterstraße 32
50374 Erftstadt
Tel. 02235 987020

Mieterverein Köln e. V.
-Haus des Mieterschutzes-
Mühlenbach 49, 50676 Köln
Tel. 0221 202370

Zweigstelle Bergheim
Schützenstr. 1 -3,
50126 Bergheim,
Tel. 02271 44698

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-
verein Kerpen e. V.**
Heerstr. 123
50169 Kerpen
Tel. 02237 921491

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 558 BGB) 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 können sich insbesondere in den einfachen Wohnlagen und in den Randlagen ergeben, wo Abschläge um 10 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein können. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Kleinappartements sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die nachstehenden Betriebskosten sind in der Miete nicht enthalten:

- Grundsteuer
- Entwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Straßenreinigung
- Schornsteinfeger
- Hauswart
- Müllabfuhr
- Hausreinigung

- Gartenpflege
- Wasserversorgung
- 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. Das gleiche gilt für die Schönheitsreparaturen. Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, soweit der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Abrechnung und Umlage der Betriebskosten richten sich nach den mietvertraglichen Vereinbarungen. 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.
- Allgemeinbeleuchtung

Besondere Erläuterungen

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 Terrassenfläche zu ½ angerechnet werden.

2. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien erheblich beeinträchtigt wird.

Mittlere Wohnlagen

Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen 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 Gruppen I bis III),
 - ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
 - ein Zweitbad, ein separates WC 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.

4. Modernisierung

Umfassend modernisierte Wohnungen mit Ausnahme der Altbauten (bezugsfertig bis 20.6.1948) sind jeweils in die nächst höhere Baualterklasse einzuordnen. Die Mietwerte von Wohnungen in umfassend modernisierten Altbauten 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.

Wohnungen (Mieten in Euro pro m²)

um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

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

A	3,05 - 3,90	3,20 - 4,10	3,05 - 3,70	3,20 - 4,00	3,00 - 3,65	3,05 - 3,95	2,95 - 3,40	2,90 - 3,60
B	3,80 - 4,30	4,15 - 4,60	3,80 - 4,30	4,15 - 4,60	3,70 - 4,20	3,95 - 4,45	3,30 - 3,90	3,70 - 4,20
C								

Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die vom 21.06.1948 bis 1960 bezugsfertig wurden

A	3,10 - 4,25	3,40 - 4,55	3,05 - 4,25	3,25 - 4,55	3,00 - 4,15	3,10 - 4,50	2,95 - 3,90	3,05 - 4,35
B	3,85 - 4,60	4,20 - 5,00	3,85 - 4,60	4,20 - 5,00	3,75 - 4,55	4,00 - 4,80	3,35 - 4,25	3,75 - 4,60
C								

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

A								
B	4,10 - 5,30	4,45 - 5,60	4,10 - 5,25	4,45 - 5,70	4,00 - 5,20	4,25 - 5,65	3,65 - 5,10	4,05 - 5,50
C								

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1990 bezugsfertig wurden

A								
B	5,00 - 5,70	5,10 - 6,10	5,00 - 5,70	5,10 - 6,00	5,00 - 5,65	5,50 - 6,00	4,90 - 5,50	4,95 - 5,85
C	5,40 - 5,90	5,55 - 6,20	5,35 - 5,90	5,50 - 6,20	5,35 - 5,80	5,50 - 6,10	5,20 - 5,65	5,50 - 6,00

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 bis 2005 bezugsfertig wurden

A								
B	5,60 - 6,80	6,15 - 7,50	5,45 - 6,65	5,95 - 7,35	5,35 - 6,55	5,85 - 7,25	5,20 - 6,40	5,70 - 6,45
C	5,90 - 7,05	6,45 - 7,80	5,70 - 6,90	6,30 - 7,65	5,70 - 6,85	6,30 - 7,60	5,55 - 6,70	6,10 - 6,90

Bei den nicht belegten und nicht benannten Feldern *sowie für Wohnungen, die ab 2006 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Datenmaterial vor. Bei Letzteren orientieren die Mieten sich an den Werten der Gruppe V.

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

Schutzgebühr: 3,50 Euro bei Abholung
Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet
und anderen Kommunikationsmitteln nur
mit ausdrücklicher Genehmigung