

für frei finanzierte Wohnungen im Kreisgebiet

Oberbergischer Kreis

Zusammengestellt bei der:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
im Oberbergischen Kreis

durch:

- Mieterverein Oberberg e. V.
- Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953
- Haus & Grund Oberberg e. V.
- Haus & Grund Hückeswagen e. V.
- Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln
- Oberbergischer Kreis, Der Landrat

Zusätzliche Informationen geben:

Mieterverein Oberberg e. V.

Dieringhauser Str. 45, 51645 Gummersbach
Tel.: 02261 77955, Fax: 02261 72655
mieterverein-oberberg@arcor.de

Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953

Kaiserstr. 15, 51643 Gummersbach
Tel.: 02261 24372, Fax: 02261 919951
info@hug-oberberg.de

Haus & Grund Oberberg e. V.

Ludwig-Jahn-Str. 5, 51545 Waldbröl
Tel.: 02291 807899, Fax: 02291 807898
info@hausundgrund-oberberg.de

Haus & Grund Hückeswagen e. V.

August-Lütgenau-Str. 1, 42499 Hückeswagen
Tel.: 02192 92420, Fax: 02192 924242
info@hug-hueckeswagen.de

Allgemeine Erläuterungen:

Der „Mietspiegel für frei finanzierte 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 in Gebäuden mit zwei und mehr Wohneinheiten wieder (ohne Aufzug, ohne Balkon, mit Zentral- oder Etagenheizung). Die Wohnungen liegen in den Hauptgemeindeorten und

den größeren Nebenorten der Städte und Gemeinden, getrennt nach Region R1 und R2. Dorflagen müssen separat betrachtet werden. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche (ohne Betriebskosten/Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung). Sofern die Parteien Kosten für die Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzuziehen und später wieder hinzuzurechnen.

Besondere Erläuterungen:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu $\frac{1}{4}$ angerechnet werden.

2. Baualtersgruppen

Wurde die Wohnung nicht oder kaum modernisiert, gilt das Originalbaujahr des Gebäudes.

Bei umfangreichen Modernisierungen muss ein neues (fiktives) Baujahr berechnet werden:

$(\text{Baujahr} + \text{Jahr der Modernisierung}) / 2 = \text{neues Baujahr}$

Bsp: Baujahr = 1950

Jahr der umfangreichen Modernisierung = 1994

Neues Baujahr = $(1950 + 1994) / 2 = 1972$

Bei kernsanierten Wohnungen wird das Jahr der Kernsanierung als neues Baujahr zu Grunde gelegt. Unter Kernsanierung versteht man den Austausch der Leitungen (Elektro, Wasser, Heizung), Fenster, Türen und Badezimmereinrichtung auf neuzeitlichem Standard.

3. Lageeinstufung

Für die Wohnung muss eine Lageeinstufung (L1 bis L3) vorgenommen werden, die von der Verkehrsanbindung und der Wohnlage abhängig ist.

4. Dorflagen

Unter Dorflagen versteht man alle Dörfer mit weniger als 1.000 Einwohnern. Hier muss ein Abschlag vorgenommen werden. Sind jedoch Kindergarten und Grundschule vorhanden, so kann auf den Abschlag verzichtet werden.

5. Ausstattung der Wohnung

a) Heizung

Sofern eine Gaszentralheizung oder andere Heizung vom Mieter eingebaut ist, gilt die Wohnung als Wohnung ohne Heizung. In diesem Fall reduziert sich die Miete um 15 bis 20 %.

b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung der Wohnung liegt vor, wenn z.B.

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
 - Fassadendämmung, Dachdämmung, Kellerdeckendämmung,
 - wärme- / schalldämmende Verglasung bis Baujahr 1978,
 - ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, ...),
 - ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche,
 - Einbauschränke in gehobener Qualität,
 - eine Einbauküche
- vorhanden sind. Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

Ist die Wohnung barrierearm/barrierefrei ausgestattet (z.B. breitere Türen, bodengleiche Dusche), spricht man ebenfalls von einer besonderen Ausstattung.

Bei einer besonderen Ausstattung kann die Obergrenze der Mietspanne zu Grunde gelegt werden.

6. Stellplatzmieten

Stellplatzmieten für Pkw haben keinen Einfluss auf die Höhe der eigentlichen Wohnungsmiete. Werden Stellplatzmieten als separate Beträge vereinbart, zeigen sich folgende Spannen:

- Garage: 20 bis 40 Euro
- Carport: 15 bis 35 Euro
- Stellplatz: bis 20 Euro

Region R1: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfürth

Region R2: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

*Wohnlage

einfach: regelmäßig störender Lärm durch Verkehr/Gewerbe
mittel: ohne besondere Vor- oder Nachteile, die meisten Wohnungen innerhalb einer Gemeinde liegen in diesen Wohngebieten
gut: geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- oder mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger Grünlage

**Verkehrsanbindung

schlecht: längere Fahrwege ohne ausreichenden öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
mittel: mittlere Fahrwege, Anbindung an ÖPNV vorhanden, Busse fahren in ausreichenden Abständen
gut: kurze Fahrwege bzw. gute Anbindung an ÖPNV, Busse fahren in regelmäßigen Abständen
sehr gut: fußläufig sind die sehr guten Anbindungen an den ÖPNV (Bahnhof, Busbahnhof) erreichbar

Lageeinstufung			
Verkehrs- anbindung**	Wohnlage*		
	einfach	mittel	gut
schlecht	L3	L2	L2
mittel	L3	L2	L1
gut	L2	L2	L1
sehr gut	L2	L1	L1

Baujahr	Region	Wohnungen 20-49 m ² Größe			Wohnungen 50-79 m ² Größe			Wohnungen 80-130 m ² Größe		
		L3	L2	L1	L3	L2	L1	L3	L2	L1
bis 1968	R1	3,75 - 5,50	3,80 - 5,60	3,85 - 5,70	3,65 - 5,40	3,70 - 5,50	3,75 - 5,55	3,45 - 5,30	3,50 - 5,40	3,60 - 5,45
	R2	3,30 - 4,90	3,35 - 4,95	3,40 - 5,00	3,20 - 4,80	3,25 - 4,85	3,35 - 4,95	3,05 - 4,70	3,10 - 4,75	3,15 - 4,85
1969 - 1978	R1	4,15 - 6,05	4,20 - 6,15	4,30 - 6,25	4,05 - 5,95	4,10 - 6,05	4,20 - 6,15	3,90 - 5,85	3,95 - 5,95	4,00 - 6,00
	R2	3,70 - 5,35	3,75 - 5,45	3,80 - 5,50	3,60 - 5,30	3,65 - 5,35	3,70 - 5,40	3,40 - 5,20	3,45 - 5,25	3,55 - 5,35
1979 - 1989	R1	4,30 - 6,20	4,35 - 6,30	4,45 - 6,40	4,20 - 6,10	4,25 - 6,20	4,35 - 6,30	4,00 - 6,00	4,10 - 6,10	4,15 - 6,20
	R2	3,80 - 5,50	3,85 - 5,60	3,95 - 5,65	3,70 - 5,40	3,75 - 5,50	3,85 - 5,55	3,55 - 5,30	3,60 - 5,40	3,70 - 5,45
1990 - 2001	R1	4,45 - 6,40	4,50 - 6,50	4,60 - 6,55	4,35 - 6,30	4,40 - 6,40	4,50 - 6,45	4,20 - 6,20	4,25 - 6,25	4,30 - 6,35
	R2	3,95 - 5,65	4,00 - 5,75	4,05 - 5,80	3,85 - 5,55	3,90 - 5,65	4,00 - 5,70	3,70 - 5,50	3,75 - 5,55	3,80 - 5,65
2002 - 2012	R1	4,65 - 6,55	4,70 - 6,65	4,80 - 6,70	4,55 - 6,45	4,60 - 6,55	4,70 - 6,60	4,35 - 6,35	4,40 - 6,45	4,50 - 6,50
	R2	4,10 - 5,80	4,15 - 5,90	4,25 - 5,95	4,00 - 5,70	4,05 - 5,80	4,15 - 5,85	3,85 - 5,60	3,90 - 5,70	3,95 - 5,75

Die Vergleichsmieten beziehen sich auf Wohnungen mit Bad, mit Zentral- oder Etagenheizung ohne Balkon.

Abschläge für: Dorflagen: 0,15 €/m²
Nachtspeicherheizung oder Einzelöfen: 0,10 €/m²

Zuschläge für: Balkon, Terrasse, Loggia: 0,30 €/m²
Solaranlage, Erdwärmeheizung, Luftheizung mit Wärmerückgewinnung: 0,35 €/m²
Aufzug (Zuschlag nur dann, wenn Aufzug nach §39 BauO NRW nicht erforderlich): 0,50 €/m²