

Für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet

## Wermelskirchen

Zusammengestellt bei der Rheinische Immobilienbörse e.V. durch:

Mieterverein Köln e.V.

Haus und Grund Remscheid und Umgebung e.V.

Haus und Grund Rhein-Berg e.V.

Stadt Wermelskirchen

Zusätzliche Informationen geben:

### Stadt Wermelskirchen

Telegrafenstr. 29-33, 42929 Wermelskirchen,  
☎ 02196 710-0, ✉ post@wermelskirchen.de

### Haus und Grund Rhein-Berg e.V.

Paffrather Str. 28, 51465 Bergisch Gladbach,  
☎ 02202 93626-0, ✉ info@hug-rhein-berg.de

### Haus und Grund Remscheid und Umgebung e.V.

Daniel-Schürmann-Straße 25, 42853 Remscheid,  
☎ 02191 497030, ✉ info@hausundgrundrs.de

### Mieterverein Köln e. V. -Haus des Mieterschutzes- Zweigstelle Bergisch - Gladbach,

Paffrather Str. 30, 51465 Bergisch Gladbach,  
☎ 02202 940071, ✉ email@mieterverein-koeln.de

## Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 558 c BGB) bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietvertragspartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Größe, Art und Beschaffenheit der Wohnung 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 ergeben sich in einfachen Wohnlagen und in den Randlagen. Bei Wohnungen ohne Heizung (auch Einzel-/ Kohleöfen) bzw. ohne Bad/WC in der Wohnung können Abschläge um 10 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein. Bei einfachen Wohnlagen soll der Mittelwert der mittleren Wohnlage nicht überschritten werden. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, bei

Wohnungen in sehr guten Wohnlagen, bei Einfamilienhäusern bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern sowie Neubauten ergeben. Einfamilienhäuser und Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 150 m<sup>2</sup> sind vom Mietspiegel nicht erfasst. Die Mietwerte gelten nur für nicht preisgebundenen Wohnraum. Die Mieten sind in Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung sind in der Miete nicht enthalten (Nettokaltmiete). 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 Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzuziehen 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, wobei die Balkon- und die Terrassenfläche in der Regel zu ¼ angerechnet werden.

### 2. Lage der Wohnung

#### Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und / oder Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich 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 Gemeindegebietes liegen in diesen Wohngebenden.

#### Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage sowie fehlendem Durchgangsverkehr gekennzeichnet.

#### Sehr gute Wohnlagen

Sehr gute Wohnlagen erfüllen im Wesentlichen die Kriterien der guten Wohnlage und sind darüber hinaus durch eine besonders gute Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen etc.) geprägt.

#### Randlagen

Randlagen sind die äußeren Gemeindegebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne besondere Vor- und Nachteile.

### 3. Besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn z. B.

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- ein barrierearmer Zutritt (rollstuhlgerechter Hauseingang, bodengleiche Dusche ...),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor ...),
- ein Zweitbad, ein separates WC oder Dusche,

- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche,
- eine Videogegegensprechanlage,
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium

vorhanden sind. Es ist erforderlich, dass wenigstens zwei Merkmale vorliegen.

### 4. Modernisierung

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan).
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein.
- Es muss eine Zentralheizung, eine Gas-Etagenheizung oder alternative, moderne Heiztechnik vorhanden sein.

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe III, wenn die Arbeiten bis 1989 durchgeführt worden sind. Sollten jedoch alle Maßnahmen nach 1990 ausgeführt worden sein, rechtfertigt dies eine Eingruppierung in Gruppe IV. Bei umfassend sanierten Gebäuden (grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersklasse auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt, entsprechendes gilt für durch Ausbau neugeschaffenen Wohnraum.

### 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 m<sup>2</sup>)

30 m <sup>2</sup> - 49,9 m <sup>2</sup> Größe mittlere Wohn- lage		50 m <sup>2</sup> - 69,9 m <sup>2</sup> Größe gute Wohnlage		70 m <sup>2</sup> - 89,9 m <sup>2</sup> Größe mittlere Wohn- lage		90 m <sup>2</sup> - 109,9 m <sup>2</sup> Größe gute Wohnlage		110 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup> Größe mittlere Wohn- lage		gute Wohnlage	
---	--	---	--	---	--	--	--	---	--	------------------	--

### \*Gruppe 1 Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

A	5,90 – 6,30	6,00 – 6,70	5,90 – 6,40	6,00 – 6,60	6,00 – 6,60	6,10 – 6,70	5,50 – 6,50	5,70 – 6,60	5,60 – 6,80	5,80 – 6,90
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

### \*Gruppe 2 Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1975 bezugsfertig wurden

A	6,20 – 6,60	6,70 – 7,40	6,00 – 6,60	6,40 – 7,20	6,20 – 7,00	6,30 – 7,20	6,70 – 7,80	6,80 – 7,90	6,80 – 7,50	6,90 – 7,60
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

### Gruppe 3 Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 - 1989 bezugsfertig wurden

A	6,50 – 7,80	6,80 – 7,80	6,70 – 7,80	6,90 – 7,90	6,50 – 7,50	6,80 – 8,10	6,40 – 7,40	6,60 – 8,20	6,20 – 6,70	6,40 – 7,60
B	7,10 – 7,90	7,40 – 8,20	7,00 – 7,80	7,10 – 8,00	6,90 – 8,00	7,10 – 8,20	6,50 – 7,50	6,80 – 8,30	7,10 – 7,50	7,40 – 7,80

### Gruppe 4 Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 - 2004 bezugsfertig wurden

A	6,80 – 8,20	7,10 – 8,30	6,60 – 7,60	6,90 – 7,70	6,90 – 8,20	7,20 – 8,50	7,10 – 8,30	7,80 – 8,70	8,00 – 9,10	8,20 – 9,90
B	7,70 – 8,60	8,00 – 8,90	7,80 – 8,20	8,10 – 8,50	7,90 – 8,70	8,20 – 9,20	7,80 – 8,60	8,10 – 9,00	8,20 – 9,50	8,90 – 10,40

### Gruppe 5 Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 – 2017 bezugsfertig wurden

A	9,10 – 10,40	9,30 – 10,80	9,30 – 10,40	9,70 – 10,40	9,20 – 10,10	9,40 – 10,10	9,20 – 10,30	9,40 – 10,30	9,10 – 10,50	9,40 – 10,50
B	9,30 – 10,60	9,50 – 11,00	9,50 – 10,60	9,80 – 10,60	9,40 – 10,30	9,60 – 10,30	9,40 – 10,40	9,60 – 10,50	9,30 – 10,70	9,60 – 10,70

### Gruppe 6 Wohnungen in Gebäuden, die ab 2018 bezugsfertig wurden

**	10,00 – 10,60	10,20 – 11,00	10,20 – 11,20	10,50 – 11,20	10,40 – 11,30	10,60 – 11,30	11,40 – 12,40	11,60 – 12,50	11,50 – 12,90	11,80 – 12,90
----	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

A - mit Heizung, Bad/WC

B - mit besonderer Ausstattung.

\* Für die mit Sternchen gekennzeichneten Gruppen 1 und 2 lagen in der **Kategorie B** nicht genügend Daten vor.

\*\* Gebäude der Baualtersgruppe 6 weisen in der Regel einen sehr hohen Standard auf, sodass eine Unterscheidung in Kategorie A - mit Heizung und B - mit besonderer Ausstattung entfällt.



Sie haben Interesse, sich an der Mietspiegelumfrage zu beteiligen? Über den Code gelangen Sie zu unserem Fragebogen!