

Für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet

Elsdorf

Zusammengestellt bei der:

Rheinische Immobilienbörse e.V., 50606 Köln
durch:

- Mieterverein Köln e.V.
- Stadt Elsdorf
- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
- Erftland Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH

Zusätzliche Informationen geben:

Stadt Elsdorf, -Der Bürgermeister-,
Gladbacher Straße 111, 50189 Elsdorf
☎ 02274 709267, ✉ carmelinda.gallo@elsdorf.de

**Kölner Haus- und Grundbesitzerverein
Zweigstelle Erftstadt Lechenich**
Klosterstraße 32, 50374 Erftstadt,
☎ 02235 987020 ✉ info@koelner-hug.de

Mieterverein Köln e. V. -Haus des Mieterschutzes-
Mühlenbach 49, 50676 Köln,
☎ 0221 202370, ✉ email@mieterverein-koeln.de
Zweigstelle Bergheim
Schützenstraße 1, 50126 Bergheim, ☎ 02271 44698

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 ergeben sich in einfachen Wohnlagen und in den Randlagen sowie bei Wohnungen ohne Heizung, Bad/WC in der Wohnung, 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. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die nachstehenden Betriebskosten sind in der Miete nicht enthalten:

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

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 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 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 Gemeindegebietes 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 „bis 1960“ und „1961 – 1975“)
- ein außergewöhnlicher Fußboden (z. B. Parkett, Marmor, ...),
- ein Zweitbad, ein separates WC oder Dusche,
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche

- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium
 - Barrierearmer Zutritt, bodengleiche Dusche (dies gilt für die Gruppen „bis 1960“ bis Gruppe „1976 – 1989“)
- vorhanden sind.

Es ist erforderlich, dass mehrere 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 (Fliesen + Porzellan);
 - Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein;
 - Es muss eine Heizung vorhanden sein. Das bedeutet, dass alle Räume einer Wohnung von zentraler Stelle aus mit Wärme, auch Fernwärme, versorgt werden (z.B. bei Etagen- / Gebäude- oder Blockheizung)
- In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe „1976 – 1989“.

Sollten **alle Maßnahmen nach 1990** ausgeführt worden sein, rechtfertigt dies eine Eingruppierung in **Gruppe „1990 – 2004“**.

Bei umfassend sanierten Gebäuden (grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen 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 m²)

30 m ² - 49,9 m ²		50 m ² - 69,9 m ²		70 m ² - 89,9 m ²		90 m ² - 110 m ²	
mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

Gruppe bis 1960 Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

A	3,90 – 5,00	4,20 – 5,30	3,90 – 5,00	4,20 – 5,30	3,90 – 5,00	4,20 – 5,30	3,80 – 4,80	4,00 – 5,20
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe 1961 - 1975 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

A	4,90 – 6,00	5,30 – 6,40	4,90 – 6,00	5,30 – 6,40	5,00 – 6,00	5,30 – 6,30	4,70 – 5,90	5,10 – 6,30
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe 1976 -1989 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

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

Gruppe 1990 - 2004 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

A	6,10 – 7,40	6,50 – 7,90	6,10 – 7,40	6,50 – 7,90	6,10 – 7,40	6,50 – 7,90	5,80 – 7,20	6,10 – 7,60
B	6,40 – 7,80	6,80 – 8,30	6,40 – 7,70	6,80 – 8,30	6,40 – 7,80	6,80 – 8,30	6,00 – 7,40	6,40 – 7,90

Gruppe 2005 - 2017 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

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

Gruppe ab 2018 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

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

A – mit Heizung, Bad/WC
 B – mit besonderer Ausstattung



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

Schutzgebühr: 3,50 EUR bei Abholung.

Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit vorheriger Genehmigung