

Für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet

## Kerpen

Zusammengestellt bei der:

Rheinische Immobilienbörse e.V., 50606 Köln  
durch:

- Mieterverein Köln e.V.
- Kolpingstadt Kerpen
- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Kerpen und Umgebung e. V.

Unter Mitarbeit von:

- Erftland Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH

Zusätzliche Informationen geben:

### Kolpingstadt Kerpen

Jahnplatz 1, 50171 Kerpen,  
☎ 02237 58-439, ✉ stadtverwaltung@stadt-kerpen.de

### Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Kerpen und Umgebung e. V.

Heerstraße 123, 50169 Kerpen,  
☎ 02237 921491, ✉ info@hausundgrund-kerpen.de

### Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln,  
☎ 0221 57360, ✉ info@koelner-hug.de

### Zweigstelle Erftstadt Lechenich

Klosterstraße 32, 50374 Erftstadt, ☎ 02235 987020

### Mieterverein Köln e. V. -Haus des Mieterschutzes-

Mühlenbach 49, 50676 Köln,  
☎ Tel. 0221 202370, ✉ email@mieterverein-koeln.de

### Zweigstelle Bergheim

Schützenstraße 1, 50126 Bergheim, ☎ Tel. 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, Beschaffenheit 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung sind in der Miete nicht enthalten.

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 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.

#### Randlagen

Randlagen sind die äußeren Gemeindegebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne besondere Vor- und Nachteile (siehe allgemeine Erläuterungen)

### 3. Besondere Ausstattung

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

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen „bis 1960“, „1961 – 1975“ und „1976-1989“)
- ein außergewöhnlicher Fußboden (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 (neue Fliesen und Porzellan).
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein.
- Es muss eine Zentralheizung bzw. eine Gas-Etagenheizung vorhanden sein.

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe „1976 – 1989“, wenn die Arbeiten bis 1989 durchgeführt worden sind.

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 Baualterklasse 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>		50 m <sup>2</sup> - 69,9 m <sup>2</sup>		70 m <sup>2</sup> - 89,9 m <sup>2</sup>		90 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup>	
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	5,60 - 6,70	6,00 - 7,20	5,60 - 6,70	6,00 - 7,20	5,60 - 6,70	6,00 - 7,20	5,10 - 6,20	5,40 - 6,60
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

### Gruppe 1961 - 1975

Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

A	6,30 - 7,30	6,70 - 7,80	6,30 - 7,20	6,70 - 7,80	6,30 - 7,30	6,80 - 7,80	5,90 - 7,00	6,30 - 7,40
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

### Gruppe 1976 - 1989

Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

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

### Gruppe 1990 - 2004

Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

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

### Gruppe 2005 - 2017

Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

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

### Gruppe ab 2018

Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

A	8,80 - 10,50	9,20 - 11,00	8,60 - 10,40	9,20 - 11,00	8,60 - 10,40	9,20 - 10,90	8,50 - 10,20	8,90 - 10,80
B	9,20 - 11,10	9,80 - 11,70	9,20 - 11,10	9,60 - 11,70	9,10 - 11,10	9,60 - 11,70	9,00 - 10,80	9,60 - 11,50

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