STADT ERFTSTADT Die Bürgermeisterin

PRESSEINFORMATION

Erftstadt, 29. Juli 2022

Mietspiegel erschienen

In diesen Tagen ist der neue Mietspiegel für Erftstadt erschienen. Der Mietspiegel stellt die durchschnittlichen Mieten im Stadtgebiet dar und dient zugleich als Orientierungsmöglichkeit über die Miethöhe. Herausgeberin ist die Rheinische Immobilienbörse. Je nach Lage, Zustand und Ausstattung der Wohnungen beläuft sich der Mietpreis in Erftstadt zwischen 5,30 Euro und 9,50 Euro je m². Im Vergleich zur letzten Ausgabe haben sich die durchschnittlichen Mietpreise in Erftstadt leicht erhöht.

Alle zwei Jahre wird der Mietspiegel überarbeitet. Mitwirkende sind für die aktuelle Ausgabe neben der Stadt Erftstadt der Mieterverein Köln e.V., der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888, der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Kerpen und Umgebung e.V. sowie der Bauverein Erftstadt e.G.

Der Mietspiegel steht kostenlos zum Download unter www.rheinische-immobilienboerse.de zur Verfügung. Vereinzelte Exemplare können Bürger:innen ohne Internetanschluss auch im Rathaus in Liblar oder im Bürgerbüro in Lechenich erhalten.

--

Direktlink zum Download:
https://web.rheinische-immobilienboerse.de/Mietspiegel_Erftstadt_2022.AxCMS

Herausgegeben von: Stadt Erftstadt | Die Bürgermeisterin | Holzdamm 10 | 50374 Erftstadt
Stabsstelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit | Telefon: (02235) 409-306 | E-Mail: pressestelle@erftstadt.de

Mietspiegel

Stand **03.2022**

Für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet

Erftstadt

Zusammengestellt bei der:

Rheinische Immobilienbörse e.V., 50606 Köln
durch:

- Mieterverein Köln e.V.
- Stadt Erftstadt
- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-verein Kerpen und Umgebung e. V.

Unter Mitarbeit von

- Bauverein Erftstadt e. G.

Zusätzliche Informationen geben:

Stadt Erftstadt Abt. Wohnungswesen
Holzdamm 10, 50374 Erftstadt
☏ 02235 409-107, 💻 wohnungswesen@erftstadt.de

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln, ☏ 0221 57360
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 Brühl
Carl-Schurz-Straße 18, 50321 Brühl, ☏ 02232 941623

Eigentümer- u. Vermieterverein Bedburg u. Umgebung
Friedlandstr. 72, 50181 Bedburg,
☏ 02272/81402, 💻 Vermieterverein-bedburg@gmx.de

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte 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 wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. **In den Ortsteilen Lechenich und Liblar liegen die Mieten im oberen Spannenbereich.** 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

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. Die Kosten für Schönheitsreparaturen sind in der Grundmiete nicht enthalten.

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 Wohngegenden.

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 die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht z. B.,

- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppe I),
- 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 (gilt für Gruppe I bis II)

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 Fern wärme, versorgt werden (z.B. bei Etagen-/Gebäude- oder Blockheizung)

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe II.
Sollten **alle Maßnahmen nach 1990** ausgeführt worden sein, rechtfertigt dies eine Eingruppierung in **Gruppe III**.
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.

Mietspiegel

Stand **03.2022**

Wohnungen (Mieten in Euro pro m²)

	um 40 m² Größe		um 60 m² Größe		um 80 m² Größe		um 100 m² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die vom 1960 - 1975 bezugsfertig wurden								
A	5,30 - 6,50	5,60 – 7,30	5,30 – 6,50	5,60 – 7,00	5,10 – 6,40	5,50– 6,90	4,90 – 6,30	5,30 – 6,70
Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 - 1989 bezugsfertig wurden								
A	5,90 – 7,10	6,40 – 7,70	5,70 – 7,10	6,10 – 7,70	5,60 – 6,60	5,60 – 7,10	5,40 – 6,60	5,80 – 7,10
B	6,10 – 7,50	6,60 – 8,10	6,00 – 7,50	6,40 – 8,20	5,80 – 7,40	6,20 – 8,00	5,50 – 7,20	6,00 – 7,60
Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 - 2004 bezugsfertig wurden								
A	6,50 – 7,70	6,80 – 8,10	6,00 – 7,40	6,20 – 7,80	5,90 – 7,30	6,10 – 7,50	5,70 – 7,20	5,90 – 7,30
B	6,90 – 8,00	7,00 – 8,40	6,70 – 8,00	6,90 – 8,40	6,60 – 7,90	6,80 – 8,30	6,40 – 7,60	6,6 0 – 7,90
Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 - 2017 bezugsfertig wurden								
A	6,80 – 8,20	7,30 – 8,70	6,30 – 7,90	6,70 – 8,40	6,20 – 7,80	6,60 – 8,10	6,00 – 7,70	6,40 – 7,90
B	7,20 – 8,50	7,50 – 9,00	7,00 – 8,50	7,40 – 9,00	6,90 – 8,40	7,30 – 8,90	6,70 – 8,10	7,10 – 8,50
Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die ab 2018 bezugsfertig wurden								
A	7,80 – 9,20	8,30 – 9,70	7,30 – 8,90	7,70 – 9,40	7,20 – 8,80	7,60 – 9,10	7,00 – 8,70	7,40 – 8,90
B	8,20 – 9,50	8,50 – 10,00	8,00 – 9,50	8,40 – 10,00	7,90 – 9,40	8,30 – 9,90	7,70 – 9,10	8,10 – 9,50

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

*** Für Wohnungen die vor 1960 bezugsfertig wurden lag kein ausreichendes Datenmaterial vor**

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

Schutzgebühr: 3,50 EUR per Download oder bei Abholung. Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit vorheriger Genehmigung