

<h1>Mietspiegel</h1> <p>für nicht öffentlich geförderte Wohnungen - Stand: 01.03.2023 –</p>	<p>Gemeinde Hürtgenwald Der Bürgermeister August-Scholl-Straße 5 52393 Hürtgenwald-Kleinhau Tel. 02429/309-55</p>		
<p>Gemeindegebiet Hürtgenwald</p> <p>zusammengestellt bei der Gemeinde Hürtgenwald durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mieterverein Köln e. V. • Haus & Grund Düren e. V. • Gemeinde Hürtgenwald 	<p>Zusätzliche Informationen für ihre Mitglieder geben:</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="870 394 1182 516"> <p>Haus & Grund Düren e. V. Philipppstraße 27 52349 Düren Tel. 02421/15001</p> </td> <td data-bbox="1268 394 1544 516"> <p>Mieterverein Köln e. V. Kaiserplatz 1 52349 Düren Tel. 02421/16752</p> </td> </tr> </table>	<p>Haus & Grund Düren e. V. Philipppstraße 27 52349 Düren Tel. 02421/15001</p>	<p>Mieterverein Köln e. V. Kaiserplatz 1 52349 Düren Tel. 02421/16752</p>
<p>Haus & Grund Düren e. V. Philipppstraße 27 52349 Düren Tel. 02421/15001</p>	<p>Mieterverein Köln e. V. Kaiserplatz 1 52349 Düren Tel. 02421/16752</p>		

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. Niedrigere Mieten ergeben sich insbesondere in Ortsteilen ohne ausreichende Verkehrsanbindung und örtliche Nahversorgung sowie in Wohnlagen, die im erheblichen Umfang von der mittleren Wohnlage abweichen. Ferner bei Wohnungen ohne Heizung oder Bad. Höhere Mieten können sich bei besonderer Ausstattung ergeben. Es handelt sich um Kaltmieten je m² Wohnfläche ausschließlich nachstehender Betriebskosten:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Grundsteuer - Entwässerung - Betrieb des Aufzugs - Straßenreinigung - Gartenpflege - Wasserversorgung - Gebäude- und Haftpflichtversicherung - Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss | <ul style="list-style-type: none"> - Schornsteinfeger - Hauswart - Müllabfuhr - Hausreinigung - Allgemeinbeleuchtung - Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung - Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung - Laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und –einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind.
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 abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße erfolgt für den Mietspiegel nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden. Bei Einfamilienhäusern gelten die Nettoquadratmeterpreise sinngemäß. Es kann im Einzelfall gerechtfertigt sein, Zuschläge bis zu 10 % auf die Nettoquadratmeterpreise des Mietspiegels zu erheben.

Lage der Wohnung:

Mittlere Wohnlagen

Bei diesen Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die überwiegende Zahl der Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in diesen Wohngebieten. Solche Wohngebiete weisen keine kontinuierliche erhebliche beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.

Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

Baualter

Bei den Wohnungen der Gruppe I und II handelt es sich um nicht modernisierte oder teilmodernisierte Wohnungen.

Modernisierung

Umfassend modernisierte Wohnungen sind jeweils in die nächst höhere Baualtergruppe einzuordnen. Von einem modernisierten Bau kann gesprochen werden, wenn Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden.

**Wohnungen mit Heizung, Bad/Dusche/WC
(Kaltmieten in Euro pro m²)**

um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die von 1948-1959 bezugsfertig wurden

3,60 – 4,00	3,80 – 4,20	3,40 – 4,10	3,60 – 4,20	3,20 – 4,00	3,30 – 4,10	3,10 – 3,90	3,20 – 4,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1960-1969 bezugsfertig wurden

3,70 – 4,20	3,80 – 4,40	3,50 – 4,20	3,70 – 4,40	3,30 – 4,00	3,60 – 4,20	3,20 – 4,00	3,50 – 4,20
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1970-1979 bezugsfertig wurden

4,70 – 5,50	4,90 – 5,70	4,50 – 5,30	4,70 – 5,60	4,30 – 5,30	4,60 – 5,50	4,20 – 5,10	4,50 – 5,30
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1980-1989 bezugsfertig wurden

5,30 – 5,80	5,10 – 6,10	4,70 – 5,60	4,90 – 5,80	4,70 – 5,50	4,90 – 5,70	4,60 – 5,40	4,70 – 5,50
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990-1999 bezugsfertig wurden

5,40 – 6,40	5,50 – 6,70	5,20 – 6,10	5,40 – 6,30	5,10 – 6,00	5,50 – 6,10	5,00 – 5,90	5,10 – 6,00
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die von 2000-2009 bezugsfertig wurden

5,50 – 6,60	5,60 – 6,80	5,30 – 6,20	5,50 – 6,40	5,20 – 6,10	5,60 – 6,20	5,10 – 6,00	5,20 – 6,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe VII Wohnungen in Gebäuden, die von 2010-2020 bezugsfertig wurden*

5,70 – 6,80	5,80 – 7,00	5,50 – 6,40	5,70 – 6,70	5,40 – 6,30	5,80 – 6,40	5,30 – 6,20	5,40 – 6,30
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

* Für Wohnungen in Gebäuden, die ab 2021 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Datenmaterial vor.