

Für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet

Frechen

Zusammengestellt bei der:

Rheinische Immobilienbörse e.V., 50606 Köln
durch:

- Mieterverein Köln e.V.
- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
- Stadt Frechen

Unter Mitarbeit von:

Erftland Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH

Zusätzliche Informationen geben:

Stadt Frechen - Abt. Soziales und Wohnen -
Johann -Schmitz-Platz 1-3, 50226 Frechen
☎ 02234 5011531, ✉ rathaus@stadt-frechen.de

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein
Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln,
☎ 0221 57360, ✉ 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

**Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grund-
eigentümern Köln e. V.**
Josefstraße 81, 51143 Köln,
☎ 02203 52172, ✉ info@hausundgrundkoeln.de

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. Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung sind in der Miete nicht enthalten. 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. 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 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.

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“ und „1961 – 1975“),
- 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 jedoch **alle Maßnahmen nach 1990** ausgeführt worden sein, rechtfertigt dies eine Eingruppierung in Gruppe „**1990 – 2004**“. Bei umfassend sanierten Gebäuden (grundlegende Veränderung des Ursprungsstandes) 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 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 - 109,9 m ²		110 m ² - 130 m ²	
mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	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	5,50 - 6,80	5,90 - 7,30	5,50 - 6,70	5,90 - 7,20	5,50 - 6,20	5,90 - 7,10	5,40 - 6,40	5,80 - 6,90	5,40 - 6,30	5,80 - 6,80
----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A	8,70 - 11,00	9,30 - 11,70	8,60 - 11,00	9,00 - 11,50	8,50 - 10,80	8,90 - 11,40	8,50 - 10,50	8,80 - 11,10	8,10 - 10,20	8,60 - 10,80
B	9,60 - 11,60	10,30 - 12,20	9,60 - 11,60	10,20 - 12,10	9,10 - 11,50	9,60 - 12,10	8,80 - 11,00	9,40 - 11,70	8,80 - 10,90	9,20 - 11,60

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!