

# Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen  
im Gemeindegebiet

---

Zusammengestellt durch  
die Gemeinde Merzenich – Mieterverein Köln e. V. –  
Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein e. V.

	von 1948 – 1959 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>	von 1960 - 1969 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>	von 1970 - 1979 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>	von 1980 - 1989 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>	von 1990 - 1999 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>	von 2000 - 2009 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>	von 2010 - 2016 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>
Wohnungen um 40 m <sup>2</sup> Größe mit Heizung, Bad, Dusche, WC	4,40 – 4,90	4,50 – 5,40	4,80 – 5,70	5,00 – 6,00	5,10 – 6,30	5,30 – 6,60	5,80 – 7,00
Wohnungen um 60 m <sup>2</sup> Größe mit Heizung, Bad, Dusche, WC	4,30 – 5,00	4,20 – 5,20	4,60 – 5,60	5,60 – 6,40	5,80 – 6,80	5,90 – 6,90	6,00 - 7,20
Wohnungen um 80 m <sup>2</sup> Größe mit Heizung, Bad, Dusche, WC	4,10 – 4,80	4,10 – 5,20	4,50 – 5,40	5,10 – 5,80	5,20 – 6,10	5,60 – 6,40	5,80 – 7,10
Wohnungen um 100 m <sup>2</sup> Größe mit Heizung, Bad, Dusche, WC	4,10 – 4,80	4,10 – 5,20	4,50 – 5,40	5,10 – 5,80	5,20 – 6,10	5,30 – 6,30	6,00 – 7,10

## **Erläuterungen**

### **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. Bei den Mietwohnungen handelt es sich überwiegend um Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern und Wohnungen in Zweifamilienwohnhäusern. 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, z. B. Morschenich. Höhere Mieten können sich bei besonderer Ausstattung und grundlegender Modernisierung ergeben. Es handelt sich um die Kaltmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche ausschließlich nachstehender Betriebskosten.

Grundsteuer; Wasserversorgung; Entwässerung; Betrieb der Heizung und Warmwasserversorgung; Betrieb des Aufzugs, Müllabfuhr, Straßenreinigung; Hausreinigung; Gartenpflege; Allgemeinbeleuchtung; Schornsteinfeger; Gebäude- und Haftpflichtversicherung; Hauswart; Betrieb einer Gemeinschaftsantenne; Kabelanschluss; Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung; Betrieb von Sonderanlagen und –einrichtungen; die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind **sowie** 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 eingerechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

### **Besondere Erläuterungen:**

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

#### **1. Größe der Wohnung**

Die Berechnung der Wohnungsgröße für den Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung.

#### **2. Lage der Wohnung; mittlere Wohnlage**

Bei diesen Wohnanlagen 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 kontinuierlichen erheblichen beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusche oder Geruch auf.

Gemeinde Merzenich, Einwohnermeldeamt, Valdersweg 1, 52399 Merzenich  
Telefon: 02421/399-122, oder -142, ~ buergermeister@gemeinde-merzenich.de

### **Zusätzliche Informationen für Mitglieder geben:**

Mieterverein Köln e. V., Zweigstelle, Kaiserplatz 1 a, 52349 Düren  
Telefon: 02421/16752, ~ email@mieterverein-koeln.de

Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e.V., Boxgraben 36 a, 52064 Aachen  
www.HausundGrund-Aachen.de  
Tel: 0241 - 47 47 610, ~ Kontakt@HausundGrund-Aachen.de