

für freifinanzierte Wohnungen / Stand: 02.11.2022

## Stadtgebiet Jülich

Erstellt in Zusammenarbeit durch:

Mieterverein Köln e.V.  
und  
Haus & Grund Jülich  
Stadt Jülich

### Stadt Jülich

-Der Bürgermeister –  
Postfach 12 20  
52411 Jülich  
Tel.: 02461 / 63 335

Zusätzliche Informationen für  
ihre Mitglieder geben:

### Haus & Grund Jülich

Mühlenstraße 6 b  
52428 Jülich  
Tel.: 02461 / 99 567 99  
Fax: 02461/ 99 567 97

### Mieterverein Köln e.V.

-Haus des Mieterschutzes-  
Mühlenbach 49, 50676 Köln  
Tel.: 0221 / 20 23 70

### Zweigstelle Düren

Kaiserplatz 1 a, 52349 Düren  
Tel.: 02421 / 1675

**Die Schutzgebühr  
von 4,00 € wird bei  
Verkauf des Mietspiegels  
an der Infotheke im  
Rathaus oder bei  
Zusendung eines  
gedruckten Exemplars  
erhoben. Der Bezug des  
Mietspiegels aus dem Netz  
ist kostenlos.**

**Nachdruck und/oder  
Wiedergabe im Internet  
und anderen  
Kommunikationsmittel  
nur mit ausdrücklicher  
Genehmigung**

## Allgemeine Erläuterungen

Der "Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen" dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§558 c BGB – einfacher Mietspiegel) bei bestehenden Mietverhältnissen. Die folgenden Übersichten sind von den Interessenvertretern der Vermieter und den Mieter, sowie der Gemeinde gemeinsam anerkannt worden. Der Mietspiegel ist nicht für öffentlich geförderten Wohnraum, Dienst- und Werkswohnungen und Wohnraum der möbliert ausgestattet ist anzuwenden. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. 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 bis zu 10 % ergeben sich in den einfachen Wohnlagen und in den Randlagen. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Kleinappartements und in landschaftlich bevorzugten Lagen ergeben. Es handelt sich um Mieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Betriebskosten nach der geltenden Fassung der Betriebskostenverordnung sind in der Miete nicht enthalten.

Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, soweit der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Abrechnungen und Umlagen der Betriebskosten richten sich nach den mietvertraglichen Vereinbarungen.

Sofern die Parteien Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

Ebenfalls nicht enthalten sind die Aufwendungen für Schönheitsreparaturen, sowie Mieten für Stellplätze und Garagen.

## 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 zu ¼ angerechnet werden.

## 2. Lage der Wohnungen

### Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung (Industrieanlagen, hohes Verkehrsaufkommen, keine Einkaufsmöglichkeiten und keine öffentlichen Verkehrsmittel) 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. Dabei sollte eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gegeben sein. Meist Innenstadt oder auch Vorort, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr. Wenig Grün- und Freiflächen, stark verdichtete Bebauung.

### Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünanlage 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 mehrere der folgenden Merkmale vorliegen

- Die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I und II),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
- ein Zweitbad, ein separates WC oder Dusche
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche oder
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind
- Energetische Maßnahmen, wie z.B. Dämmung Außenfassade und des Daches

## 4. Modernisierung

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hier 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 Heizung vorhanden sein, so dass alle Räume einer Wohnung von zentraler Stelle aus mit Wärme, auch Fernwärme, versorgt werden (z.B. Etagen-, Gebäude- oder Blockheizung).

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe III.

Sollten **alle vorgenannten Maßnahmen nach 1990** ausgeführt worden sein, orientieren sich die Mietwerte in einem solchen Fall an denen der Gruppe IV.

Bei umfassend sanierten Gebäuden (Grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird für die Beurteilung der Baualtersgruppe auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Sanierung abgestellt.

## 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>)

um 40 m <sup>2</sup> Größe		um 60 m <sup>2</sup> Größe		um 80 m <sup>2</sup> Größe		um 100 m <sup>2</sup> Größe	
mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

### Gruppe I      Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

A →	4,00 – 5,60	4,30 – 5,80	4,10 – 5,50	4,30 – 5,80	4,10 – 5,50	4,30 – 5,80	3,90 – 5,30	4,10 – 5,60
-----	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

### Gruppe II      Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

A →	4,60 – 6,10	5,10 – 6,60	4,60 – 6,10	5,10 – 6,60	4,60 – 6,10	4,90 – 6,50	4,30 – 5,90	4,60 – 6,30
-----	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

### Gruppe III      Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden

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

### Gruppe IV      Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden

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

um 40 m <sup>2</sup> Größe		um 60 m <sup>2</sup> Größe		um 80 m <sup>2</sup> Größe		um 100 m <sup>2</sup> Größe	
mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

**Gruppe V** Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2019 bezugsfertig wurden

<b>A</b>	6,60 – 7,60	6,90 – 8,40	6,60 – 7,40	6,90 – 8,40	6,60 – 7,40	6,90 – 8,40	6,20 – 7,10	6,70 – 8,20
<b>B</b>	6,90 – 7,90	7,80 – 9,30	6,70 – 7,60	7,50 – 8,90	6,70 – 7,60	7,50 – 8,90	6,30 – 7,20	6,90 – 8,40

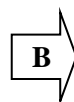
**Gruppe VI** Wohnungen in Gebäuden, die von 2020 bis 2021 bezugsfertig wurden

<b>A</b>	7,60 – 8,60	7,90 – 9,40	7,60 – 8,40	7,90 – 9,40	7,60 – 8,40	7,90 – 9,40	7,20 – 8,10	7,70 – 9,20
<b>B</b>	7,90 – 8,90	8,80 – 10,30	7,70 – 8,60	8,50 – 9,90	7,70 – 8,60	8,50 – 9,90	7,30 – 8,20	7,90 – 9,40

Für Wohnungen, die ab 2022 bezugsfertig wurden lag kein ausreichendes Datenmaterial vor. Bei Letzteren orientieren die Mieten sich an der Gruppe VI.



- mit Heizung, Bad / WC



- mit besonderer Ausstattung

Dieser Mietspiegel gilt auch in der Gemeinde Titz sowie mit einem Abschlag bis zu 10 % in der Stadt Linnich und der Gemeinde Aldenhoven