Mietspiegel für das Stadtgebiet Euskirchen

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 01.10.2024

Zusammengestellt durch:
- Mieterverein Köln e.V., Mühlenbach 49, 50676 Köln, Zweigstelle Euskirchen, Berliner Str. 21, 53879 Euskirchen
- Haus & Grund, Eigentümerverein Euskirchen und Umgebung e.V., Münstereifeler Str. 98, 53879 Euskirchen
- Kreisstadt Euskirchen, Kölner Str. 75, 53879 Euskirchen

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. 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 Randlagen, wo Abschläge um 10 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein können.
Höhere Mieten können sich insbesondere bei Kleinappartements und in landschaftlich bevorzugten Lagen ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung sind in der Miete nicht enthalten.

Das gleiche gilt für die Schönheitsreparaturen. Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine gesonderte 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 (Begriffserläuterungen)

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für die Ermittlung der Mietspiegelwerte erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.

2. Lage der Wohnung

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien erheblich beeinflusst wird.
Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen Wohngegenden.
Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.
Randlagen sind die äußeren Stadtgebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne besondere Vor- und Nachteile.

3. Besondere Ausstattung (es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen)

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn
- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- Wärmepumpe oder Solarthermie,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor und Keramik),
- ein Gästebad bzw. -WC und -Dusche
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche oder
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium

vorhanden sind.

4. Modernisierung

Von einem modernisierten Bau kann gesprochen werden, wenn durch umfassende Modernisierung Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Umfassend modernisierte Wohnungen mit Ausnahme der Altbauten (bezugsfertig bis1960) sind jeweils in die nächst höhere Baualtersklasse einzuordnen. Die Mietwerte von Wohnungen in umfassend modernisierten Altbauten orientieren sich an denen der Gruppe II.
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.

Wohnungen (Mieten in EUR 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 bis 1960 bezugsfertig wurden

A	3,80 – 4,85		3,55 – 4,60		3,50 – 4,55		3,40 – 4,30	
B	4,90 – 5,95	5,05 – 6,05	4,75 – 5,70	5,00 – 6,10	4,65 – 5,70	4,90 – 5,90	4,50 – 5,55	4,75 – 5,80
C								

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

A								
B	6,00 – 7,15	6,45 – 7,50	5,95 – 7,00	6,20 – 7,15	5,85 – 6,90	6,10 – 7,00	5,55 – 6,70	5,60 – 6,85
C								

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

A								
B	6,25 – 7,50	6,60 – 8,00	6,10 – 7,40	6,40 – 7,70	6,00 – 7,25	6,35 – 7,55	5,90 – 7,05	6,15 – 7,25
C	6,60 – 7,90	6,65 – 8,10	6,60 – 7,90	6,85 – 8,05	6,55 – 7,80	6,70 – 8,00	6,35 – 7,50	6,70 – 7,80

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

A								
B	6,80 – 8,35	7,10 – 8,75	6,40 – 7,70	6,70 – 7,90	6,25 – 7,60	6,45 – 7,80	6,05 – 7,50	6,30 – 7,70
C	6,85 – 8,55	7,10 – 8,80	6,80 – 8,25	7,00 – 8,65	6,65 – 8,15	6,90 – 8,40	6,40 – 7,85	6,65 – 8,10

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden

A								
B	7,10 – 8,60	7,45 – 8,95	6,75 – 7,85	7,00 – 8,15	6,60 – 7,80	6,80 – 8,05	6,35 – 7,70	6,65 – 8,00
C	7,30 – 8,75	7,45 – 9,00	7,10 – 8,45	7,35 – 8,85	6,95 – 8,35	7,20 – 8,65	6,75 – 8,10	6,95 – 8,30

Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die ab 2018 bezugsfertig wurden

A								
B	8,20 – 10,10	8,50 – 10,50	7,80 – 9,35	8,10 – 9,65	7,65 – 9,30	7,85 – 9,55	7,45 – 9,20	7,70 – 9,50
C	8,35 – 10,30	8,50 – 10,60	8,20 – 10,00	8,40 – 10,40	8,05 – 9,90	8,30 – 10,20	7,80 – 9,60	8,05 – 9,85

Bei den nicht belegten und nicht benannten Feldern, lag kein ausreichendes Zahlenmaterial vor.

A	= ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad
B	= mit Heizung, Bad/WC
C	= mit besonderer Ausstattung

Der Mieterverein Köln e.V. sowie Haus- und Grundeigentümerverein Euskirchen und Umgebung stimmen überein, dass der Mietspiegel auch für das Gemeindegebiet Weilerswist uneingeschränkt gilt.