

MIETSPIEGEL

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in Velbert
vom 01. Januar 2025

vereinbart zwischen:

Mieterverein Velbert und Umgebung e.V.

Haus & Grund e.V. Velbert

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Langenberg e.V.

Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.

Erläuterungen:

Der Mietspiegel dient als Richtschnur zur Ermittlung von ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Er enthält keine Werte für Einfamilienhäuser. Die Tabellenwerte stellen die ortsübliche Vergleichsmiete ohne die Betriebskosten nach der Betriebskosten-Verordnung BetrKV dar. Sind Betriebskosten im vereinbarten Mietzins enthalten, so sind angemessene Zuschläge gerechtfertigt.

Eine mittlere Wohnlage ist eine Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Bei guten Wohnlagen handelt es sich in der Regel um ruhige Wohnlagen mit aufgelockerter Bebauung. Von einer minderen Wohnlage kann ausgegangen werden, wenn das Wohnen durch Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastigung wesentlich beeinträchtigt wird.

Eine Wohnung mit besonderer Ausstattung liegt vor, wenn z.B.

- a) Fenster mit Doppelverglasung (wärme- und schallgedämmt, bis Baujahr 1979 U-Wert bis 1,9)
- b) ein Fußboden von gehobener Qualität
- c) eine Verfliesung des Bades und der Küche von gehobener Qualität
- d) ein separates Zweit-WC oder ein separates Zweitbad (Dusche)
- e) Einbauschränke gehobener Qualität und eine Einbauküche
- f) ein Balkon von über 10 qm Größe vorhanden ist.

Diese Aufstellung ist nur beispielhaft und nicht abschließend. Es ist erforderlich, dass mindestens zwei Merkmale vorliegen.

Modernisierte Wohnungen :

Modernisierte Wohnungen umfassen Wohnungen, die umfangreich modernisiert worden sind.

Eine umfangreiche Modernisierung liegt dann vor, wenn die modernisierte Wohnung im wesentlichen dem Standard einer Wohnung der jeweiligen Baualtersklasse entspricht.

Bei erheblichem Bauaufwand kann in Einzelfällen eine Einstufung in die jeweilige Baualtersgruppe des Mietspiegels erfolgen.

Der Mietspiegel wird bei Bedarf fortgeschrieben. Die an seiner Erstellung Beteiligten werden sich aber mindestens einmal jährlich zusammensetzen, um zu erörtern, ob eine Fortschreibung erforderlich ist.

Für den Erwerb des Mietspiegels wird eine Schutzgebühr in Höhe von 3,- € erhoben. Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

Informationen erteilen:

DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterverein Velbert und Umgebung e.V.

Friedrich-Ebert-Straße 62 - 64 , 42549 Velbert

Telefon: +49(0)2051- 252423 für Velbert und Heiligenhaus, Fax: +49(0)2051-254038

www.mieterverein-velbert.de

[Mail: info@mieterverein-velbert.de](mailto:info@mieterverein-velbert.de)

Beratungszeiten: Montag und Dienstag: von 8:00 - 13.00 Uhr
Mittwoch: von 13:00 - 17:00 Uhr
Donnerstag: von 08:00 - 12:00 Uhr u. 14:00 - 17:00 Uhr

DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.

Paradestraße 63, 42107 Wuppertal

Telefon (0202) 24296-0 Telefax (0202) 24296-24

www.mieterbund-wuppertal.de

Beratungszeiten: Nach telefonischer Vereinbarung.

Tel. Kurzberatung montags bis freitags von 12:00 - 13:30 Uhr

Haus & Grund e.V. Velbert

Friedrichstraße 284, 42551 Velbert

Telefon (020 51) 54416, Telefax (020 51) 59622

[Kontakt: info@hausundgrund-velbert.de](mailto:info@hausundgrund-velbert.de)

Beratungszeiten: Montag von 17:00 - 19:00 Uhr
Dienstag von 10:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag von 15:00 - 17:00 Uhr.

Haus-,Wohnungs-und Grundeigentümergeverein Langenberg e.V.

Froweinplatz 6b, 42555 Velbert

Telefon und Fax (02052) 84774

Beratungszeiten: Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat von
16:00-17:30 Uhr in der Geschäftsstelle Froweinplatz 6b

2025	Gruppe I			Gruppe II			Gruppe III			Gruppe IV			Gruppe V			Gruppe VI			Gruppe VII			Gruppe VIII		
	Wohnungen, die bis 1959 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die von 1970 bis 1979 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1989 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die von 1980 bis 1989 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1999 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die von 1990 bis 1999 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.2009 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die von 2000 bis 2009 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.2019 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die von 2010 bis 2019 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die ab 2020 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die ab 2020 bezugsfertig wurden.		
	in minderen	in mittleren	in guten	in minderen	in mittleren	in guten	in minderen	in mittleren	in guten	in minderen	in mittleren	in guten	in minderen	in mittleren	in guten	in minderen	in mittleren	in guten	in minderen	in mittleren	in guten	in minderen	in mittleren	in guten
	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm
	*1,025																							
	A. Wohnungen bis 40 qm Größe																							
	a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus																							
	b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung																							
	c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad																							
	d) mit Heizung, Bad/WC																							
e) mit besonderer Ausstattung																								
B. Wohnungen von 40 qm bis 70 qm Größe																								
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus																								
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung																								
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad																								
d) mit Heizung, Bad/WC																								
e) mit besonderer Ausstattung																								
C. Wohnungen von 70 qm bis 90 qm Größe																								
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus																								
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung																								
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad																								
d) mit Heizung, Bad/WC																								
e) mit besonderer Ausstattung																								
D. Wohnungen über 90 qm Größe																								
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus																								
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung																								
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad																								
d) mit Heizung, Bad/WC																								
e) mit besonderer Ausstattung																								

Dokumentation zum Mietspiegel der Stadt Velbert

Gültigkeit ab 01.01.2025

Der vorliegende Mietspiegel basiert auf dem Mietspiegel Stand 1.1.2023 für die Stadt Velbert. Seit 1975 finden regelmäßige Gespräche und Beratungen der örtlichen Mieter- und Haus- und Grundeigentümer Vereine hinsichtlich der Erhebung, Überarbeitung und Bestätigung des Mietspiegels statt.

Den Beratungen der beteiligten Interessenvertreter lagen jeweils Datenerhebungen der Mitglieder der beteiligten Vereine zugrunde, die regelmäßig im Rahmen von Mitgliederbefragungen und persönlichen Beratungen durch die Vereine aktualisiert und überprüft worden sind. Hierbei wurde der Betrachtungszeitraum von 6 Jahren für die Ermittlung der Bestandsmieten der Mietspiegel (Stand 1.4.2021, 1.1.2023 und 1.1.2025) zugrunde gelegt. Aufgrund der Notwendigkeit der Fortschreibung des Mietspiegels wurde die Gruppe VIII (Wohnungen, die ab 2020 bezugsfertig wurden) eingefügt. Für diese Gruppe liegt der Betrachtungszeitraum Januar 2020 bis November 2024 zugrunde. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes (Destatis) hat sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (2020 =100) hinsichtlich der Sondergliederung Nettokaltmieten im Beratungszeitraum von der Erstellung des Mietspiegels für 2023, d.h. von November 2022 von 103,6 Punkten bis November 2024 auf 107,9 Punkte, somit um 4,3 Punkte erhöht. Unter Berücksichtigung der Erhebungen des Statistischen Bundesamtes wurden daher die Werte in sämtlichen Tabellenstufen um 2,5 % angehoben und die ermittelten Werte durch Stichproben anhand der Mitgliederdaten für Wohnungen im Stadtgebiet Velbert überprüft. Weiterhin wurde zur Konkretisierung des besonderen Ausstattungsmerkmals in den Erläuterungen zum Merkmal der Wärmedämmung von Fenstern bis Baujahr 1979 der U-Wert bis 1,9 eingefügt, um einen Mindeststandard festzulegen.

Nach erneuter Beratung der beteiligten Interessenvertreter wurde die Anpassung der Tabellenwerte bestätigt und anerkannt.

Velbert, den 19.12.2024

Bekanntmachungsanordnung

Der vom Mieterverein Velbert e.V. und Haus & Grund Velbert e.V. erstellte einfache Mietspiegel sowie dessen Dokumentation werden mit Wirkung vom 01.01.2025 als einfacher Mietspiegel für die Stadt Velbert anerkannt und öffentlich bekannt gemacht.

Der einfache Mietspiegel der Stadt Velbert ist zudem unter www.velbert.de veröffentlicht.

Velbert, den 19.12.2024

Lukrafka

Bürgermeister