

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 01.07.2025

für das Gebiet der Stadt
Zusammengestellt durch



Haus- und Grundeigentümerverein Euskirchen und Umgebung Münstereifeler Straße 98, 53879 Euskirchen, Tel.: 02251/50 60 857

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. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in einfachen Wohnlagen und in Randlagen **sowie in Wohnungen ohne Heizung oder ohne Bad/WC in der Wohnung**. Dort können Abschläge um 10% der ausgewiesenen Mieten angemessen sein.

Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. Es handelt sich um Mieten je qm Wohnfläche. Die nachstehenden Betriebskosten sind in der Miete nicht enthalten:

- | | |
|---|--------------------|
| • Grundsteuer | • Schornsteinfeger |
| • Betrieb des Aufzugs | • Hauswart |
| • Entwässerung /
Oberflächenentwässerung | • Müllabfuhr |

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für die Ermittlung der Mietspiegelwerte erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und Terrassenfläche zu $\frac{1}{4}$ 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 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.

Mieterverein Köln e.V. -Haus des Mieterschutzes
Mühlenbach 49, 50676 Köln, Tel. 0221/ 202 370
Zweigstelle Euskirchen, Berliner Straße 21
53879 Euskirchen, Tel. 02251/ 78 26 26

Stadt Zülpich, Geschäftsbereich 4, Team 401,
Bauverwaltung, Markt 21, 53909 Zülpich
Tel. 02252/ 52-279, Frau Stricker

- | | |
|--|------------------------|
| • Straßenreinigung | • Hausreinigung |
| • Gartenpflege | • Allgemeinbeleuchtung |
| • Wasserversorgung | |
| • Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung | |
| • Gebäude- und Haftpflichtversicherung | |
| • Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung | |
| • Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss | |
| • laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind. 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 abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

3. Besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III),
- 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.

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

4. Modernisierung

Umfassend modernisierte Wohnungen sind jeweils in die nächst höhere Baualtersklasse einzuordnen.

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)

um 40m ² Größe		um 60m ² Größe		um 80m ² Größe		um 100m ² 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	4,20 - 5,15	4,31 - 5,46	4,10 - 5,15	4,31 - 5,36	4,10 - 5,15	4,31 - 5,25	3,99 - 5,04	4,20 - 5,15
----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

A	5,04 - 6,41	5,57 - 6,72	5,29 - 6,73	5,62 - 6,84	5,29 - 6,62	5,62 - 6,73	5,07 - 6,51	5,41 - 6,62
----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die **von 1976 bis 1990** bezugsfertig wurden

A	5,78 - 7,14	6,09 - 7,56	5,62 - 7,28	5,95 - 7,61	5,51 - 7,17	5,85 - 7,39	5,41 - 6,95	5,62 - 7,17
B	6,09 - 7,46	6,30 - 7,67	6,29 - 7,83	6,51 - 7,83	6,29 - 7,72	6,39 - 7,83	6,07 - 7,39	6,39 - 7,72

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die **von 1991 bis 2006** bezugsfertig wurden

A	6,09 - 7,35	6,41 - 7,67	6,07 - 7,39	6,39 - 7,61	5,85 - 7,28	6,07 - 7,50	5,85 - 7,06	6,07 - 7,28
B	6,51 - 7,56	6,62 - 7,88	6,84 - 7,94	7,06 - 8,38	6,62 - 7,94	6,84 - 8,05	6,39 - 7,61	6,62 - 7,83

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die **von 2007 bis 2017** bezugsfertig wurden

A	6,41 - 7,67	6,62 - 7,98	6,62 - 7,72	6,73 - 7,94	6,17 - 7,61	6,39 - 7,83	6,07 - 7,39	6,29 - 7,61
B	6,72 - 7,88	6,93 - 8,19	7,17 - 8,27	7,28 - 8,70	6,84 - 8,27	7,06 - 8,38	6,73 - 7,94	6,95 - 8,16

Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die **von 2018 an** bezugsfertig wurden

A	7,46 - 8,72	7,67 - 9,03	7,72 - 8,82	7,83 - 9,04	7,28 - 8,70	7,50 - 8,94	7,17 - 8,49	7,39 - 8,70
B	7,77 - 8,93	7,98 - 9,24	8,27 - 9,38	8,38 - 9,82	7,94 - 9,38	8,16 - 9,48	7,83 - 9,04	8,05 - 9,26

Bei den nicht belegten Feldern lag kein ausreichendes Zahlenmaterial vor.

A- mit Heizung, Bad/WC

B- mit besonderer Ausstattung