

Mietspiegel
für nicht öffentlich geförderte Wohnungen
im Gemeindegebiet **Niederzier**

Zusammengestellt durch
Gemeinde Niederzier
Dürener Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V.
Mieterverein Köln e.V.

	von 1948-1959 bezugsfertig mittlere Wohnlage €/m ²	von 1960-1969 bezugsfertig mittlere Wohnlage €/m ²	von 1970-1979 bezugsfertig mittlere Wohnlage €/m ²	von 1980- 1989 bezugsfertig mittlere Wohnlage €/m ²	von 1990-2005 bezugsfertig mittlere Wohnlage €/m ²
Wohnungen um 40 m ² Bad / WC Heizung	3,90 – 4,40	4,30 – 4,70	4,60 – 5,20	4,80 – 5,80	5,20 – 6,20
Wohnungen um 60 m ² Bad / WC Heizung	3,80 – 4,30	4,10 – 4,60	4,30 – 5,00	4,70 – 5,60	5,10 – 6,00
Wohnungen um 80 m ² Bad / WC Heizung	3,70 – 4,10	4,00 – 4,50	4,20 – 4,80	4,60 – 5,40	5,00 – 5,80
Wohnungen um 100 m ² Bad / WC Heizung	3,60 – 3,90	3,90 – 4,40	4,05 – 4,70	4,50 – 5,20	4,80 – 5,70

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. Die Wohnungen liegen überwiegend in den Kernorten Niederzier und Huchem-Stammeln. In Altbauwohnungen von vor 1948 ermäßigt sich die Miete um ca. 10 %. 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. Höhere Mieten können sich bei besonderer Ausstattung und grundlegender Modernisierung ergeben.

1. Es handelt sich bei den ausgewiesenen Mietwerten um Nettoquadratmeterpreise frei von Betriebskosten und Heizkosten.
2. Die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung -BetrKV- v. 25.11.2003 und die Heizkosten nach der Verordnung über Heizkostenabrechnung -HeizkostenV- i.d.F.d. Bekanntmachung v. 20.01.1989 sind gesondert einzelmietvertraglich zwischen den Vertragsparteien zu regeln.
3. Bei Einfamilienhäusern gelten die Nettoquadratmeterpreise des Mietspiegels sinngemäß; es kann im Einzelfall gerechtfertigt sein, Zuschläge bis zu 10 % auf die Nettoquadratmeterpreise zu erheben.

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

1. *Größe der Wohnung*
Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung -WoFIV- v. 25.11.03, wobei die Balkon- und Terrassenflächen zu $\frac{1}{4}$ angerechnet werden.
2. *Lage der Wohnung*
Mittlere Wohnlage
Bei diesen Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die überwiegende Zahl der Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in diesen Wohngegenden. Solche Wohngebiete weisen keine kontinuierlich erheblich beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.
3. *Modernisierung*
Umfassend modernisierte Wohnungen sind jeweils in die nächst höhere Baualtersklasse einzuordnen.

Zusätzliche Informationen:

Gemeinde Niederzier, Ordnungsamt, Rathausstraße 8, 52382 Niederzier
Tel. 02428-840

Für Mitglieder:

- **Mieterverein Köln e.V.**, Zweigstelle Düren, Kaiserplatz 1a, 52349 Düren
Tel. 02421-16752
- **Haus & Grund Düren e.V.**, Schenkelstraße 9, 52349 Düren
Tel: 02421-15001

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