

Für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet

## Bergheim

Zusammengestellt bei der:  
Rheinische Immobilienbörse e. V., 50606 Köln  
durch:

- Mieterverein Köln e.V.
- Stadt Bergheim
- Haus und Grund Bergheim e. V.
- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
- Eigentümer- u. Vermieterverein Bedburg u. Umgebung

### Zusätzliche Informationen geben:

**Stadt Bergheim**, FB Soziales, Gesundheit,  
Integration Abteilung Wohnen und Bürgerhilfen  
Bethlehmer Str. 9-11, 50126 Bergheim  
☎ 02271 89547, ✉ dirk.martensen@bergheim.de

**Mieterverein Köln e. V., -Zweigstelle Bergheim-**  
Schützenstraße 1-3, 50126 Bergheim,  
☎ 02271 44698, ✉ email@mieterverein-koeln.de

### Kölner Haus- und Grundbesitzerverein 1888

Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln,  
☎ 0221 57360, ✉ info@koelner-hug.de

### Zweigstelle Erftstadt Lechenich

Klosterstraße 32, 50374 Erftstadt, ☎ 02235 987020

### Haus und Grund Bergheim e. V.

Südweststraße 11, 50126 Bergheim,  
☎ 02271 9894844, ✉ info@hausundgrund-bergheim.de

### Eigentümer- u. Vermieterverein Bedburg u. Umgebung

Friedlandstr. 72, 50181 Bedburg,  
☎ 02272/81402, ✉ vermieterverein-bedburg@gmx.de

## 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. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in einfachen Wohnlagen und in den Randlagen sowie bei Wohnungen ohne Heizung, wo Abschläge um 10 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein können.

Höhere Mieten können sich insbesondere bei Kleinappartements sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die nachstehenden Betriebskosten sind in der Miete nicht enthalten:

- Grundsteuer
- Entwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Straßenreinigung
- Gartenpflege
- 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.
- Schornsteinfeger
- Hauswart
- Müllabfuhr
- Hausreinigung
- Allgemeinbeleuchtung

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 abzuziehen und später wieder hinzuzurechnen.

## 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 in der Regel zu ¼ 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 innerhalb des Gemeindegebietes 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.

### 3. Besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht z. B.,

- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppe I),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (z. B. Parkett, Marmor ...)
- ein Zweitbad, ein separates WC oder Dusche,
- Einbauschränke gehobener Qualität,

- eine Einbauküche
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium
- Barrierearmer Zutritt, bodengleiche Dusche (gilt für Gruppe I bis II) vorhanden sind.

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

### 4. Modernisierung

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (Fliesen und Porzellan);
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein;
- Es muss eine Heizung vorhanden sein. Das bedeutet, dass alle Räume einer Wohnung von zentraler Stelle aus mit Wärme, auch Fernwärme, versorgt werden (z.B. bei Etagen- / Gebäude- oder Blockheizung)

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

Sollten alle Maßnahmen nach 1990 ausgeführt worden sein, rechtfertigt dies eine Eingruppierung in **Gruppe III**.

Bei umfassend sanierten Gebäuden (grundlegende Veränderung des Ursprungsstandes) 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 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 von 1960 - 1975 bezugsfertig wurden

A	4,80 – 6,10	5,10 – 6,40	4,80 – 6,10	5,10 – 6,50	4,70 – 6,00	4,90 – 6,50	4,30 – 5,90	4,70 – 6,30
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

### Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 - 1989 bezugsfertig wurden

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

### Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 - 2004 bezugsfertig wurden

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

### Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 - 2017 bezugsfertig wurden

A	6,70 – 8,50	7,20 – 9,20	6,50 – 8,40	7,00 – 9,10	6,40 – 8,30	6,90 – 9,00	6,30 – 8,10	6,80 – 8,20
B	7,00 – 8,80	7,50 – 9,50	6,80 – 8,60	7,40 – 9,40	6,80 – 8,60	7,40 – 9,30	6,60 – 8,40	7,20 – 8,60

### Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die ab 2018 bezugsfertig wurden

A	7,70 – 9,50	8,20 – 10,20	7,50 – 9,40	8,00 – 10,10	7,40 – 9,30	7,90 – 10,00	7,30 – 9,10	7,80 – 9,20
B	8,00 – 9,80	8,50 – 10,50	7,80 – 9,60	8,40 – 10,40	7,80 – 9,60	8,40 – 10,30	7,60 – 9,40	8,20 – 9,60

A – mit Heizung, Bad/WC  
B – mit besonderer Ausstattung

\* Für Wohnungen die vor 1960 bezugsfertig wurden lag kein ausreichendes Datenmaterial vor



Sie haben Interesse, sich an der Mietspiegelumfrage zu beteiligen? Über den Code gelangen Sie zu unserem Fragebogen!

Schutzgebühr: 3,50 Euro per Download oder bei Abholung. Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit vorheriger Genehmigung