

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Stadtgebiet **Dormagen**

Stand 1. Dezember 2020



**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-
Verein Stadt und Kreis Neuss e.V.**

Adolf-Flecken-Str. 26
41460 Neuss

Telefon: 02131 - 9 24 60
Telefax: 02131 - 13 35 10
www.hausundgrundneuss.de



**Kölner Haus- und Grundbesitzerverein
von 1888 e.V.**

Geschäftsstelle Pulheim
Venloer Str. 119
50259 Pulheim

Telefon: 02238 - 47 93 93
Telefax: 02238 - 47 93 94
www.koelner-hug.de



Mieterverein Dormagen und Umgebung e.V.

Krefelder Str. 32
41539 Dormagen

Telefon: 02133 - 46 27 9
Telefax: 02133 - 53 82 88
www.mieterverein-dormagen.de

I. Allgemeines

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 c BGB für das Stadtgebiet Dormagen. Die in der Tabelle in Ziffer III. zusammengefassten Mietwerte gelten nur für nicht preisgebundenen Wohnraum. Die angegebenen Mietwerte beziehen sich auf die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten gem. BetrKV) und sind in Euro pro m² Wohnfläche pro Monat angegeben. Mieterhöhungen können nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB mit diesem Mietspiegel begründet werden.

II. Vergleichskriterien

1. Wohnlage

Erfahrungsgemäß ist der weitaus überwiegende Teil des Dormagener Wohnungsbestandes der mittleren Wohnlage zuzuordnen, d. h. es handelt sich um Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Für Wohnungen in guter bzw. einfacher Wohnlage ist ein Zu- bzw. Abschlag in Höhe von 10 % - ausgehend von den Werten der mittleren Wohnlage - gerechtfertigt. Die Kriterien, die zur Annahme einer einfachen bzw. guten Wohnlage herangezogen werden können, sind nachstehend aufgeführt. Für die Anwendung müssen jedoch mehrere Kriterien vorliegen.

a) einfache Wohnlage

- Randlagen mit schwachen Verkehrsanbindungen
- weit entfernte Einkaufszentren und öffentliche Einrichtungen
- zusammenhängende Blockbebauung ohne Grünflächen
- weit entfernte öffentliche und allgemein zugängliche Grün- oder Waldflächen
- Schulen, Behörden, Ärzte und Zahnärzte sind schlecht erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs sind nicht vorhanden
- Wohnungen im reinen Gewerbegebiet
- starke Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen (z.B. Eisenbahn, BAB sowie stark frequentierte Durchgangsstraßen)
- Wohnungen in einer Entfernung von bis zu 200 m von der Autobahn, gemessen von der Fahrbahngrenze der Autobahn parallel zur Wohnbebauung hin
- Wohnungen, die sich in einem Gebiet befinden, dass die Immissionsgrenzwerte des § 2 der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGI I 1990, 1036 vom 12.06.1990 in der jeweils geltenden Fassung) überschreitet

b) gute Wohnlage

- aufgelockerte Bebauung mit Grünflächen
- Baumpflanzungen an Straßen bzw. in Gärten
- Grün- und Waldflächen sind schnell und bequem zu Fuß erreichbar
- ruhige Lage, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr
- kaum Straßenlärm oder sonstige Lärm- und Geruchsbelästigung
- Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Behörden, Kaufhäuser, Ärzte und Zahnärzte sind leicht zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar
- Günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln

2. Baujahr

Der Wohnraum ist in folgende Baualtersklassen einzuordnen:

- | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| a) bis 1948 | b) 1949 - 1960 | c) 1961 - 1969 | d) 1970 - 1979 |
| e) 1980 - 1989 | f) 1990 - 1999 | g) 2000 - 2009 | h) ab 2010 |

3. Modernisierung

Wurden Wohnungen modernisiert, ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende Baualtersklasse zugrunde zu legen. Die Einstufung der Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse ist dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Modernisierungsmaßnahmen so verbessert wurde, dass sie den Wohnungen einer jüngeren Baualtersklasse entspricht.

a) Vollmodernisierung

Bestandswohnungen können hinsichtlich des Baujahres auf das Jahr der Modernisierung verjüngt werden, falls umfassende Modernisierungen (Vollmodernisierung) vorgenommen wurden. Als umfassend ist eine Modernisierung anzusehen, wenn der Bauaufwand mindestens einem Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung entspricht.

b) Teilmodernisierung

Eine Teilmodernisierung liegt vor, wenn mindestens drei der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind:

- Erneuerung der Heizungsanlage
- Modernisierung des Badezimmers (Fliesen und Sanitärinstallationen)
- Verbesserung des Schall- oder Wärmeschutzes (z. B. Erneuerung der Fenster, Einbau von Rollläden)
- Nachträgliche Wärmeisolierung der Fassade (innen oder außen)
- Nachträgliche Wärmeisolierung des Daches, der obersten Geschosdecke oder der Kellerdecke
- Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage
- Erneuerung der Fußböden mit hochwertigen Materialien wie Echtholz, Stein- oder Textilbelag
- Wesentliche Verbesserung des Innenausbau (z.B. Verbesserung des Zuschnitts, des Einbruchschutzes, Reduzierung von Barrieren)

Nach einer Teilmodernisierung kann die Baualtersklasse zugrunde gelegt werden, welche der Baualtersklasse vorangeht, in der die erste der drei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurde.

c) Einzelmaßnahmen

Werden die Voraussetzungen für eine Teilmodernisierung nicht erreicht, erfolgt keine Anhebung der Baualtersklasse. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen können jedoch innerhalb der Preisspanne der ursprünglichen Baualtersklasse berücksichtigt werden.

4. Ausstattung, Beschaffenheit und Größe der Wohnung (soweit vom Vermieter erbracht)

Die Tabellenwerte gemäß Ziffer III. beziehen sich auf Standardwohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) in mittlerer Wohnlage. Als Wohnungsausstattung wird eine Ausstattung mit Heizung, Isolierverglasung und normalen sanitären Einrichtungen (Badewanne oder Dusche und WC) innerhalb der Wohnung unterstellt. Bei Abweichungen von diesem Standard müssen folgende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, wobei in der Regel vom Mittelwert auszugehen ist:

a) Zuschläge

- | | |
|-----------------------------------|------|
| - Wohnungen bis 30 m ² | 20 % |
| - Wohnungen bis 40 m ² | 15 % |
| - Wohnungen bis 60 m ² | 5 % |
| - Wohnungen in EFH und ZFH | 10 % |
| - Wohnungen in guter Wohnlage | 10 % |

b) Abschläge

- | | |
|---|------|
| - Wohnungen ohne isolierverglaste Fenster | 5 % |
| - Untergeschosswohnungen | 15 % |
| - Wohnungen über 95 m ² in MFH | 7 % |
| - Wohnungen in einfacher Wohnlage | 10 % |

Als weitere Zuschlagsmerkmale kommen beispielsweise übernormale Sanitärausstattung, Sauna, Schwimmbad oder Aufzug in Betracht. Als weitere Abschlagsmerkmale gelten u.a. WC außerhalb der Wohnung oder fehlender Wohnungsabschluss.

MIETSPIEGEL Dormagen

S t a n d D e z e m b e r 2 0 2 0

III. Örtliche Vergleichsmieten in Dormagen für die mittlere Wohnlage (gültig nur in Verbindung mit den Erläuterungen)

Baujahr	Mietspanne	Mittelwert
bis 1948	5,88 – 6,68 €/m ²	6,28 €/m ²
1949 – 1960	6,30 – 7,52 €/m ²	6,91 €/m ²
1961 – 1969	6,44 – 7,64 €/m ²	7,04 €/m ²
1970 – 1979	6,56 – 8,06 €/m ²	7,31 €/m ²
1980 – 1989	7,08 – 8,68 €/m ²	7,88 €/m ²
1990 – 1999	7,38 – 9,10 €/m ²	8,24 €/m ²
2000 – 2009	8,66 – 10,14 €/m ²	9,40 €/m ²
ab 2010	9,53 – 11,15 €/m ²	10,34 €/m ²