

Stadt Geilenkirchen

Die Bürgermeisterin

Mietspiegel

Für nicht preisgebundene (frei finanzierte) Wohnungen im Stadtgebiet Geilenkirchen; er soll eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten im Sinne von § 558 (2) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bilden; er ist gültig für den Zeitraum vom **01.04.2022 bis 31.03.2024**

Herausgeber: Stadt Geilenkirchen

Gemeinschaftlich erarbeitet von der Stadt Geilenkirchen, Amt 51/Wohnungswesen (Tel. 02451/629-337), dem Mieterschutzverein Kreis Heinsberg e. V. (Tel. 02452/155250) und dem Haus- und Grundeigentümergeverein Heinsberg und Umgebung e. V. (Tel. 02451/620151)

Mietspannen von bis in Euro pro m ²										
Größe	0 bis 50 m ²		50,01 bis 70 m ²		70,01 - 90 m ²		90,01 – 110 m		ab 110,01 m ²	
Wohnlage	mittlere	gute	mittlere	gute	mittlere	gute	mittlere	gute	mittlere	gute
Baujahr bis 1960										
standard	4,60 – 7,80	5,50 – 8,70	4,50 – 6,85	4,30 – 7,60	4,80 – 7,10	4,20 – 7,60	4,10 – 6,50	k. A.	4,60 – 6,85	4,60 – 4,80
gehoben	k. A.	k. A.	5,40 – 5,60	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahr 1961 -1970										
standard	6,90 – 7,10	5,20 – 5,90	4,30 – 7,20	5,50 – 5,70	4,10 – 8,10	k. A.	5,50 – 6,90	k. A.	4,50 – 6,00	k. A.
gehoben	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	6,40 – 6,60	k. A.	6,20 – 8,10	7,10 – 7,20
Baujahr 1971 - 1980										
standard	k. A.	6,00 – 7,00	4,50 – 6,80	6,30 – 7,30	4,70 – 6,50	5,40 – 7,30	4,60 – 8,30	4,40 – 4,60	5,80 – 6,90	k. A.
gehoben	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	7,10 – 7,30	k. A.	7,00 – 7,90	k. A.	6,40 – 6,70	k. A.
Baujahr 1981 - 1990										
standard	6,20 – 7,60	k. A.	5,20 – 7,00	5,20 – 5,40	5,10 – 7,10	4,70 – 6,20	4,50 – 7,10	6,00 – 7,50	4,60 – 7,00	5,90 – 6,20
gehoben	k. A.	k. A.	7,30 – 7,50	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	8,40 – 8,60	5,40 – 5,60
Baujahr 1991 - 2000										
standard	7,10 – 9,00	k. A.	4,60 - 9,30	6,00 – 6,60	4,90 – 7,50	5,90 – 6,10	5,20 – 7,90	5,70 – 5,90	5,00 – 6,70	k. A.
gehoben	k. A.	k. A.	7,90 – 8,10	k. A.	k. A.	k. A.	7,30 – 7,80	k. A.	6,50 – 7,00	k. A.
Baujahr 2001 - 2010										
standard	k. A.	k. A.	5,30 – 8,30	k. A.	5,80 – 8,50	6,90 – 7,10	6,50 – 8,30	k. A.	5,50 – 5,70	k. A.
gehoben	k. A.	k. A.	8,40 – 8,60	k. A.	8,00 – 9,00	k. A.	7,80 – 8,80	6,30 – 6,50	6,00 – 6,70	k. A.
Baujahr ab 2011										
standard	k. A.	k. A.	7,20 – 10,20	k. A.	5,20 – 9,20	k. A.	k. A.	6,90 - 7,10	6,60 – 10,50	k. A.
gehoben	k. A.	k. A.	8,20 – 11,80	k. A.	7,70 – 11,60	13,60 – 13,80	8,50 – 13,20	12,60 – 12,90	6,60 – 11,00	7,70 – 13,00

Anmerkung: Die Mietpreisangaben beruhen auf der im Zeitraum 01.03.2021 bis 30.06.2021 im Stadtgebiet Geilenkirchen durchgeführten Erhebung per Befragung an die Vermieter und Mieter oder per Erhebung von Mietbescheinigungen.

Erläuterungen zum Mietspiegel/Allgemeines (Stand: 01.03.2022)

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene bzw. frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Geilenkirchen. Er dient als Übersicht der **ortsüblichen Vergleichsmieten** (§ 558 c BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind (siehe § 558, Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)). Sie bietet den Mietpartnern eine Orientierungshilfe, in eigener Verantwortung die Mieten nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Wohnung des Gebäudes zu vereinbaren.

Größe der Wohnung:

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung in der derzeit gültigen Fassung. Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der qm-Zahl, ohne Zusatzräume, wie Keller, Dachboden, Waschküche und/oder Garage.

Einfache Wohnlage

Im Bereich von Industrieanlagen, starken Verkehrsbelästigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel und/oder Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen.

Mittlere Wohnlage

Normale Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen Wohngegenden.

Gute Wohnlage

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten, guter Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, Arztpraxen, Physiotherapeuten, Freizeit-, Erholungs- und Sportmöglichkeiten usw.) in der Nähe bzw. gut erreichbar.

Einstufung innerhalb des Mietspiegels

Die Einstufung einzelner Wohnungen innerhalb dieser Tabelle hängt u. a. von der Beschaffenheit des Hauses, der Ausstattung sowie dem Gebrauchswert der sanitären Anlagen oder Heizung (z. B. Zentralheizung, Etagenheizung) ab. Ferner ist die Wohnraumaufteilung von besonderer Bedeutung.

Wertmindernde Ausstattungsmerkmale/unterhalb des marktüblichen Standards

Zum Beispiel nicht abgeschlossene Wohnungen, Trocken-WC, WC für mehrere Mietparteien, kein Wasseranschluss innerhalb der Wohnung, kein Gasanschluss, kein Kaminanschluss, hohe Räume, bei vorhandenem Bad freistehende Wanne, mit Ölfarbe gestrichene Wände in den Nassräumen. Bei Wohnungen ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad ist ein Abschlag von 0,50 EUR pro Quadratmeter anzusetzen.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale/gehobene Ausstattung

liegt vor, wenn die Ausstattung vom marktüblichen Standard abweicht, zum Beispiel durch eine Beheizung mit Erdwärme, ein Garten, großer Balkon, Dachterrasse, Loggia, Atrium vorhanden sind, Ausstattung mit offenen Wohn-/Essbereich, Fußboden aus Parkett, Marmor, zusätzliches Bad, Bidet, Gäste-WC, Müllschlucker, Einbauküche, Einbauschränke gehobener Qualität, Fenster mit Dreifachverglasung, Fußbodenheizung, barrierefreie Ausstattung, elektrische Rollläden, besonderer Einbruchsschutz, Haushaltsraum. Es müssen mehrere Merkmale vorliegen.

Modernisierung

Modernisierte Wohnungen wurden in den entsprechenden Segmenten des Mietspiegels wiedergegeben. Wohnungen oder Einfamilienhäuser älterer Baualtersklassen (vor 1991) haben größtenteils, auch mehrfach, im Verlauf der Jahre eine angemessene Modernisierung erfahren, indem durch umfassende Baumaßnahmen Art und Ausstattung das Gebäude/die Wohnung neuzeitlichen Ansprüchen gerecht werden. Zu den wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen gehören: die Veränderung des Grundrisses, die Erneuerung von Fenster und Außentüren, der Heizungsanlage, der Leitungssysteme für Strom, Gas und Wasser, des Innenausbaus (Türen, Fußboden, Treppen), des Bads/der Bäder, die Wärmedämmung außen und die Dacherneuerung. Erst bei Vornahme mehrerer dieser Maßnahmen gilt ein Wohnobjekt als modernisiert.

Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften/Reihenhäuser)

Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß. Sie sind vorwiegend in den Segmenten ab 95 m² mit abgebildet. Ein Großwohnabschlag erfolgt nicht. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen. Verfügt ein Einfamilienhaus über keine zur Wohnung gehörende Garage/Einstellplatz, ist der Mietwert angemessen zu reduzieren. Für freistehende Einfamilienhäuser kann ein Zuschlag bis zu 20 % erfolgen.

Mieten, Betriebskosten

Die Mieten des Mietspiegels sind **Nettomieten ohne alle Betriebskosten**.

Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung sind z. B.: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung (Schmutz-/Niederschlagswasser), für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, des Betriebs eines maschinellen Personen- und Lastenaufzugs, der Straßenreinigung und Müllabfuhr, der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Allgemeinbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung, Kosten für den Hauswart, des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung.