

MIETSPIEGEL

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in Velbert
vom 01. Januar 2023.

Informationen erteilen:

DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterverein Velbert und Umgebung e.V.

Friedrich-Ebert-Straße 62 , 42549 Velbert

Telefon: 02051- 252423 für Velbert und Heiligenhaus, Fax: 02051-254038

www.mieterverein-velbert.de

Beratungszeiten: Montag und Dienstag: von 8:00 - 13.00 Uhr

Mittwoch: von 13:00 - 17:00 Uhr

Donnerstag: von 08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 17:00 Uhr

DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.

Paradestraße 63, 42107 Wuppertal

Telefon (0202) 24296-0 Telefax (0202) 24296-24

www.mieterbund-wuppertal.de

Beratungszeiten: Nach telefonischer Vereinbarung.

Tel. Kurzberatung montags bis freitags von 12:00 - 13:30 Uhr

Außenstelle in Velbert-Langenberg, Donnerstraße 13 (VHS)

Beratungszeit: jeden 1. und 3. Dienstag im Monat von 15:00 - 16:00 Uhr.

Haus & Grund e.V. Velbert

Friedrichstraße 284, 42551 Velbert

Telefon (020 51) 54416, Telefax (020 51) 59622

Kontakt: info@hausundgrund-velbert.de

Beratungszeiten: Montag von 17:00 - 19:00 Uhr

Diensrag von 10:00 - 12:00 Uhr

Donnerstag von 15:00 - 17:00 Uhr.

Haus-,Wohnungs-und Grundeigentümergeverein Langenberg e.V.

Froweinplatz 6b, 42555 Velbert

Telefon und Fax (02052) 84774

Beratungszeiten: Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat von

16:00-17:30 Uhr in der Geschäftsstelle Froweinplatz 6b

vereinbart zwischen:

Mieterverein Velbert und Umgebung e.V.

Haus & Grund e.V. Velbert

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Langenberg e.V.

Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.

Erläuterungen :

Der Mietspiegel dient als Richtschnur zur Ermittlung von ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Er enthält keine Werte für Einfamilienhäuser. Die Tabellenwerte stellen die ortsübliche Vergleichsmiete ohne die Betriebskosten nach der Betriebskosten-Verordnung BetrKV dar. Sind Betriebskosten im vereinbarten Mietzins enthalten, so sind angemessene Zuschläge gerechtfertigt.

Eine mittlere Wohnlage ist eine Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Bei guten Wohnlagen handelt es sich in der Regel um ruhige Wohnlagen mit aufgelockerter Bebauung. Von einer minderen Wohnlage kann ausgegangen werden, wenn das Wohnen durch Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigung wesentlich beeinträchtigt wird.

Eine Wohnung mit besonderer Ausstattung liegt vor, wenn z.B.

- a) Fenster mit Doppelverglasung (wärme- und schallgedämmt, bis Baujahr 1979)
- b) ein Fußboden von gehobener Qualität
- c) eine Verfliesung des Bades und der Küche von gehobener Qualität
- d) ein separates Zweit-WC oder ein separates Zweitbad (Dusche)
- e) Einbauschränke gehobener Qualität und eine Einbauküche
- f) ein Balkon von über 10 qm Größe vorhanden ist.

Diese Aufstellung ist nur beispielhaft und nicht abschließend. Es ist erforderlich, dass mindestens zwei Merkmale vorliegen.

Modernisierte Wohnungen :

Modernisierte Wohnungen umfassen Wohnungen, die umfangreich modernisiert worden sind. Eine umfangreiche Modernisierung liegt dann vor, wenn die modernisierte Wohnung im wesentlichen dem Standart einer Wohnung der jeweiligen Baualtersklasse entspricht.

Bei erheblichem Bauaufwand kann in Einzelfällen eine Einstufung in die jeweilige Baualtersgruppe des Mietspiegels erfolgen, vergleiche § 16 Wohnraumförderungsgesetz.

Der Mietspiegel wird bei Bedarf fortgeschrieben. Die an seiner Erstellung Beteiligten werden sich aber mindestens einmal jährlich zusammensetzen, um zu erörtern, ob eine Fortschreibung erforderlich ist.

Für den Erwerb des Mietspiegels wird eine Schutzgebühr in Höhe von 3,- € erhoben. Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

2023

2023	Gruppe I Wohnungen, die bis 1959 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind.			Gruppe II Wohnungen, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind.			Gruppe III Wohnungen, die von 1970 bis 1979 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1989 umfangreich modernisiert worden sind.			Gruppe IV Wohnungen, die von 1980 bis 1989 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1999 umfangreich modernisiert worden sind.			Gruppe V Wohnungen, die von 1990 bis 1999 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.2009 umfangreich modernisiert worden sind.			Gruppe VI Wohnungen, die von 2000 bis 2009 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die ab 2010 umfangreich modernisiert worden sind.			Gruppe VII Wohnungen, die ab 2010 bezugsfertig wurden.		
	in minderen Wohnlagen €/qm	in mittleren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm	in minderen Wohnlagen €/qm	in mittleren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm	in minderen Wohnlagen €/qm	in mittleren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm	in minderen Wohnlagen €/qm	in mittleren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm	in minderen Wohnlagen €/qm	in mittleren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm	in minderen Wohnlagen €/qm	in mittleren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm	in minderen Wohnlagen €/qm	in mittleren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm
Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.																					
A. Wohnungen bis 40 qm Größe																					
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,74 - 3,41	2,85 - 3,55	3,13 - 3,75																		
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,17 - 3,75	3,24 - 3,91	3,29 - 4,02																		
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,86 - 4,97	3,91 - 5,03	4,07 - 5,31	4,10 - 5,30	4,21 - 5,42	4,39 - 5,69															
d) mit Heizung, Bad/WC	4,52 - 5,53	4,63 - 5,76	5,03 - 6,08	4,85 - 5,93	4,96 - 6,15	5,42 - 6,50	5,14 - 6,54	5,25 - 6,71	5,53 - 6,99	5,93 - 7,72	6,04 - 7,82	6,26 - 8,15	6,43 - 8,22	6,54 - 8,33	6,76 - 8,67	6,55 - 8,38	6,66 - 8,49	6,90 - 8,84	6,62 - 8,47	6,73 - 8,57	6,97 - 8,93
e) mit besonderer Ausstattung	4,80 - 6,14	4,97 - 6,38	5,37 - 6,87	5,13 - 6,61	5,30 - 6,84	5,75 - 7,35	5,37 - 6,82	5,59 - 7,15	6,04 - 7,72	6,14 - 7,94	6,31 - 8,22	6,82 - 8,88	6,65 - 8,44	6,82 - 8,72	7,32 - 9,39	6,77 - 8,61	6,95 - 8,89	7,47 - 9,57	6,83 - 8,69	7,03 - 8,98	7,55 - 9,67
B. Wohnungen von 40 qm bis 70 qm Größe																					
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,68 - 3,36	2,79 - 3,46	3,02 - 3,63																		
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,76 - 3,51	3,02 - 3,63	3,24 - 3,91																		
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,68 - 4,81	3,79 - 6,09	3,97 - 5,13	3,94 - 5,13	4,05 - 5,23	4,26 - 5,53															
d) mit Heizung, Bad/WC	4,47 - 5,48	4,65 - 5,70	5,28 - 5,98	4,78 - 5,88	4,96 - 6,10	5,23 - 6,39	5,08 - 6,48	5,20 - 6,65	5,43 - 6,87	5,87 - 7,65	5,98 - 7,77	6,21 - 8,05	6,38 - 8,15	6,48 - 8,27	6,71 - 8,55	6,50 - 8,31	6,61 - 8,44	6,84 - 8,71	6,56 - 8,38	6,68 - 8,52	6,91 - 8,80
e) mit besonderer Ausstattung	4,75 - 6,08	4,92 - 6,30	5,08 - 6,54	5,07 - 6,50	5,23 - 6,77	5,47 - 7,01	5,31 - 6,76	5,53 - 6,99	5,93 - 7,60	5,93 - 7,88	6,26 - 8,15	6,76 - 8,72	6,59 - 8,38	6,76 - 8,67	7,27 - 9,22	6,72 - 8,55	6,90 - 8,84	7,41 - 9,40	6,78 - 8,63	6,97 - 8,93	7,48 - 9,50
C. Wohnungen von 70 qm bis 90 qm Größe																					
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,62 - 3,29	2,74 - 3,41	2,96 - 3,58																		
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,79 - 3,46	2,96 - 3,58	3,13 - 3,75																		
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,63 - 4,75	3,75 - 4,87	3,91 - 5,03	3,88 - 5,07	3,99 - 5,18	4,21 - 5,42															
d) mit Heizung, Bad/WC	4,42 - 5,42	4,57 - 5,58	4,69 - 5,81	4,72 - 5,81	4,91 - 5,99	5,02 - 6,20	4,98 - 6,26	5,08 - 6,48	5,37 - 6,82	5,76 - 7,49	5,87 - 7,65	6,14 - 7,94	6,26 - 7,99	6,38 - 8,15	6,65 - 8,44	6,39 - 8,15	6,50 - 8,31	6,77 - 8,61	6,45 - 8,23	6,56 - 8,38	6,83 - 8,69
e) mit besonderer Ausstattung	4,69 - 6,03	4,87 - 6,20	5,03 - 6,48	5,02 - 6,44	5,18 - 6,66	5,42 - 6,96	5,14 - 6,59	5,43 - 6,87	5,87 - 7,54	5,93 - 7,72	6,21 - 8,05	6,71 - 8,67	6,43 - 8,22	6,71 - 8,55	7,27 - 9,22	6,55 - 8,38	6,84 - 8,71	7,41 - 9,40	6,62 - 8,47	6,91 - 8,80	7,48 - 9,50
D. Wohnungen über 90 qm Größe																					
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,57 - 3,07	2,62 - 3,29	2,79 - 3,46																		
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,74 - 3,41	2,85 - 3,48	3,13 - 3,75																		
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,58 - 4,69	3,68 - 4,81	3,86 - 4,97	3,83 - 5,02	3,94 - 5,13	4,10 - 5,30															
d) mit Heizung, Bad/WC	4,36 - 5,31	4,47 - 5,48	4,63 - 5,76	4,67 - 5,69	4,78 - 5,88	4,96 - 6,15	4,87 - 6,21	5,08 - 6,43	5,31 - 6,76	5,70 - 7,44	5,81 - 7,60	6,09 - 7,88	6,21 - 7,94	6,31 - 8,10	6,59 - 8,38	6,32 - 8,09	6,45 - 8,25	6,72 - 8,55	6,39 - 8,17	6,51 - 8,33	6,78 - 8,63
e) mit besonderer Ausstattung	4,57 - 5,93	4,75 - 6,08	4,97 - 6,43	4,91 - 6,32	5,07 - 6,50	5,30 - 6,90	5,08 - 5,46	5,37 - 6,82	5,81 - 7,49	5,87 - 7,65	6,14 - 7,94	6,65 - 8,55	6,38 - 8,15	6,65 - 8,44	7,15 - 9,05	6,50 - 8,31	6,77 - 8,61	7,29 - 9,22	6,56 - 8,38	6,83 - 8,69	7,36 - 9,31