



Stand: November 2021
3,00€ für Mitglieder
6,00€ für Nichtmitglieder

Mietpreisspiegel für Hilden

Vereinbart zwischen:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Hilden e. V.

Nove-Mesto-Platz 3b · 40721 Hilden

und

Mieterbund RBL e. V.

Heiligenstraße 27 · 40721 Hilden

Kontakt- und Öffnungszeiten

Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümerverein Hilden e.V.
Nove-Mesto-Platz 3b
40721 Hilden

Telefon: 02103 – 55402
Fax: 02103 – 9082809
Email: info@hausundgrund-hilden.de

Bürozeiten:

Mo., Mi., Fr.: 9.00 – 12.00 Uhr

Rechtsberatung nach vorheriger Terminvereinbarung

Mieterbund RBL
Heiligenstraße 27
40721 Hilden

Telefon: 02103 – 23384
Fax: 02103 – 23285
Email: mieter@mieterbundrbl.de

Bürozeiten:

Montag: 9.00 – 12.00 Uhr

Mittwoch: 13.00 – 17.00 Uhr

Freitag: 9.00 – 12.00 Uhr

Vorwort

Der Mietspiegel dient zur Schaffung von Richtlinien zum Zwecke der Mietpreisangleichung bei bestehenden Mietverhältnissen für nicht preisgebundene Wohnungen.

Nach dem bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 ff) sind Mietpreiserhöhungen unter anderen dann zulässig, wenn Bezug genommen wird auf einen Mietpreisspiegel, der von den Mieter- und Vermietervereinen einvernehmlich erstellt worden ist.

Ein solcher Mietspiegel gilt als Mittel des Nachweises der ortsüblichen Vergleichsmiete.

In den angegebenen Werten sind die Betriebskosten nach § 19 Wohnraumförderungsgesetz i.V. mit § 1 Abs. 1 und § 2 der Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

Die Vergleichsmieten beinhalten die Übernahme der Kosten der Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Trägt der Vermieter vertraglich diese Kosten, ist ein Zuschlag zulässig.

Die Tabelle A beinhaltet des Weiteren eine Aufteilung nach Wohnlage und zwar wie folgt:

I = mittlere Wohnlage

Wohnungen in allgemeinen Wohngebieten oder in Mischgebieten mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.
Wohnungen in ruhigen Lagen, in oder an Grünzonen, mit Verkehrsanbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

II = gute Wohnlage

Wohnungen in ruhigen, durchgrünten Lagen, nahe den Hauptzentren.
Aufgelockerte Bauweise, geringe Beeinträchtigung durch Emissionen.
Im wesentlichen Anliegerverkehr, verkehrsgünstig gelegen.

Des Weiteren beinhaltet die Tabelle A eine Aufteilung nach Wohnungsgrößen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Wert einer Wohnung durch ihre Größe mitbestimmt wird.

Die Unterteilung wird wie folgt vorgenommen:

- c) bis 50 qm Wohnfläche
- d) über 50 am bis 80 qm Wohnfläche
- e) über 80 qm Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach § 19 Wohnraumförderungsgesetz i.V. mit der Wohnflächenverordnung. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind mit der Hälfte als Wohnfläche anzurechnen.

Mietspiegel 2021 für Hilden

Baujahr	1 Bis 1948	2 1949–1960	3 1961–1969	4 1970–1976	5 1977–1985	6 1986–1994	7 1995–2001	8 2002–2010	9 2011–2015	10 Ab 2016
---------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------

Wohnungsgröße bis 50 qm

II = mittlere	5,30–5,81	5,55–7,03	7,03–7,34	7,24–7,54	7,80–8,46	8,26–8,67	8,36–9,43	8,56–10,20	9,69–10,91	11,48–11,95
III = gute	5,61–5,98	5,88–7,35	7,35–7,77	7,66–7,87	8,19–8,82	8,66–9,13	8,71–9,81	8,92–10,50	9,97–11,34	11,75–12,54

Wohnungsgröße über 50–80 qm

II = mittlere	5,30–5,61	5,45–6,63	6,73–7,14	6,93–7,14	7,44–8,05	7,80–8,21	7,85–9,02	8,16–9,79	9,18–10,40	10,97–11,44
III = gute	5,46–5,88	5,67–7,03	7,03–7,56	7,29–7,66	7,77–8,40	8,19–8,55	8,34–9,39	8,61–10,18	9,66–10,81	11,44–12,01

Wohnungsgröße über 80 qm

II = mittlere	5,10–5,45	5,35–6,27	6,37–6,63	6,63–6,83	7,14–7,65	7,49–7,90	7,70–8,77	7,95–9,48	8,87–10,09	10,66–11,13
III = gute	5,35–5,72	5,46–6,72	6,72–7,03	7,03–7,14	7,56–8,03	7,87–8,29	8,03–9,13	8,29–9,87	9,24–10,55	11,02–11,75

Grundsätzliches über das Einordnungsverfahren

Das Baualter einer Wohnung kann nicht schematisch berücksichtigt werden. Altbauwohnungen können hinsichtlich des Baujahres auf das Jahr der Modernisierung heraufgestuft werden, falls umfangreiche Modernisierungen vorgenommen wurden. Als umfangreich ist eine Modernisierung nur anzusehen, wenn der Modernisierungsaufwand bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche erheblich ist.

Eine umfangreiche Modernisierung liegt vor, wenn drei der sieben nachfolgenden Merkmale erfüllt sind:

- Wärmeisolierung der Fassaden
- Wärmeisolierung des Daches
- Erneuerung der Sanitärinstallation durch neue Fliesen und neue Einrichtungsgegenstände
- Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage (Minimum Einbau Drehstromzähler)
- Erneuerung der Fußböden mit hochwertigen Materialien, wie Parkett, Stein- oder Textilbelag
- Neuzeitliche Isolierverglasung
- Neuzeitliche Heizungsanlage/Technik

Aufstellung über Besonderheiten

Die Aufstellung über Besonderheiten weist Merkmale aus, die in der Tabelle nicht berücksichtigt sind.

Für folgende Besonderheiten sind weitere Zu- und Abschläge auf die Tabelle, genannten Werte gerechtfertigt.

1. Zuschläge für besondere Ausstattung

a) separates Gäste-WC	2%
b) Zweitbad/Zweitdusche	3%
c) Einfamilienhaus (Reihenhaus)	20%
(Doppelhaushälfte)	10%
d) Gegensprechanlage	15%
e) Etagenheizung	1%
f) neuzeitlich modernisiertes Bad/Dusche bis 1970 (türhohe Verfliesung, neuzeitliche Sanitärobjecte und Armaturen)	1%
g) weitergehende Zuschläge kommen in Betracht für Wohnungen mit besonders aufwendiger Ausstattung sowie mit besonderen Nutzungsarten (z.B. Gartennutzung)	2%
h) Aufzug (bis einschl. 5. Etage)	1%
i) mit Balkon (bis 1960)	0,05 €/qm
j) Isolierverglasung (bis 1976)	0,36 €/qm
k) Wärmedämmung (bis 1985)	0,35 € – 0,45 €/qm
l) neue Heizung (nicht älter als 5 Jahre) bis 1999	0,35 €/qm

Die Wärmedämmung(!) bezieht sich auf die Dämmung von Dach, Außenwänden und Kellerdecke. Sind Teilflächen wärmegedämmt, ist der Zuschlag nach dem Verhältnis der gedämmten Fläche zur Summe der Dach-, Wand- und Kellerdeckenflächen zu berechnen. Der Dachdämmung gleichzusetzen ist die Dämmung der letzten Geschossdecke zum nicht ausgebauten Dachraum.

2. Abschläge

a) Versorgungsleitungen, außer Heizung überwiegend auf Putz	./. €/qm 0,10
b) Souterrainwohnung	./. €/qm 0,10
c) fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung	./. €/qm 0,10
d) nicht abgeschlossene Wohnung	./. €/qm 0,13
e) ohne Warmwasser in der Küche (ab 1961)	./. €/qm 0,10
f) ohne Bad/Dusche	./. €/qm 0,87
g) ohne Balkon (ab 1961)	./. €/qm 0,05

Schlusswort:

Der Mietspiegel wird bei Bedarf fortgeschrieben. Die an der Erstellung des Mietpreisspiegels beteiligten Vereine werden sich aber mindestens einmal jährlich zusammensetzen um zu erörtern, ob eine Fortschreibung erforderlich ist.

Veröffentlichungen und Vervielfältigungen sind nur nach Zustimmung durch die Vereine zulässig.