

#### b) **Besondere Ausstattung**

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn die Gesamtanlage vom Gruppenstandard erheblich abweicht,

- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt nur für die Gruppen I bis II),
- ein außergewöhnlich guter Fußboden,
- ein separates WC und ein Zweitbad oder separate Dusche,
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche oder
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten vorhanden sind.
- Barrierearmer Zutritt, bodengleiche Dusche (dies gilt nur für die Gruppe I bis III)

Es ist erforderlich, dass mehrere dieser Merkmale vorliegen.

#### 4. **Modernisierung/Energetische Sanierung**

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 (neue Fliesen und Porzellan).
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein.
- Es muss eine Zentralheizung bzw. eine Gas-Etagenheizung vorhanden sein.

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe III, wenn die Arbeiten bis 1989 durchgeführt worden sind. Sollten jedoch **alle** Maßnahmen nach 1990 ausgeführt worden sein, rechtfertigt dies eine Eingruppierung in Gruppe IV. Bei umfassend **sanierten Gebäuden** (grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) 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.

#### 6. **Geltungsbereich**

Dieser Mietspiegel gilt uneingeschränkt auch für Odenthal, Overath und Rösrath. Er ist gleichzeitig für Kürten unter Abzug eines 10%igen Abschlages anwendbar.

# Mietspiegel

für frei finanzierte Wohnungen  
im Stadtgebiet Bergisch Gladbach  
und des Umlandes

erstellt durch

**Haus und Grund  
Rhein-Berg e. V.  
Sitz Bergisch Gladbach  
Mieterverein Köln e. V.**

**Gutachterausschuss  
der Stadt Bergisch Gladbach  
Rheinische Immobilienbörse e. V.**

unter Mitwirkung der  
**Stadt Bergisch Gladbach**

**Stand: 1. Januar 2024**

## Erläuterungen

---

### Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 558 c BGB) 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 können sich insbesondere in den Randlagen sowie in einfachen Wohnlagen ergeben, bei einfachen Wohnlagen soll der Mittelwert der mittleren Wohnlage nicht überschritten werden. Als Randlage gelten dabei die äußeren Gemeindegebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne besondere Vor- und Nachteile. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, bei Wohnungen in sehr guten Wohnlagen und bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. **Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 150 m<sup>2</sup> sind vom Mietspiegel nicht erfasst.**

Die nachstehenden Betriebskosten (Nebenkosten) sind in der Miete nicht enthalten:

- \* Müllbeseitigung
- \* Wasserversorgung
- \* Entwässerung
- \* Grundsteuer
- \* Allgemeinbeleuchtung
- \* Sach- und Haftpflichtversicherungen
- \* Treppenreinigung
- \* Betrieb des Aufzugs
- \* Hausmeister
- \* Schornsteinfeger
- \* Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- \* Kosten des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung
- \* Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss
- \* laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind
- \* Gartenpflegekosten
- \* Straßenreinigung
- \* Sonstige Betriebskosten

Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält.

Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Nebenleistungen 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 erläutert:

#### 1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und Terrassenfläche zu  $\frac{1}{4}$  angerechnet werden.

#### 2. Lage der Wohnung

##### Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn die Wohnung durch Geräuschbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt wird.

##### Mittlere Wohnlage

Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile.

##### Gute Wohnlagen

Bei den guten Wohnlagen handelt es sich um ruhige Wohngebiete.

##### Sehr gute Wohnlagen

Sehr gute Wohnlagen müssen die Voraussetzungen der guten Wohnlage erfüllen und darüber hinaus durch eine aufgelockerte Bebauung in verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet sein.

#### 3. Besondere Ausstattung

##### a) Heizung

Bei Wärmeluftheizung, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulässt, ist die Einordnung in die Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietpreisspanne, angemessen.

		Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden (Altbauten)			Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1976 bezugsfertig wurden			Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1977 bis 1989 bezugsfertig wurden	
		in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>		in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>		in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>
<b>A. Wohnungen um 40 m<sup>2</sup> Größe</b> 1. mit Heizung, Bad/WC .....	A1	6,60–7,70	7,20–8,10	A1	7,80–8,80	8,40– 9,70	A1	8,70– 9,50	9,50–10,40
	A2	7,30–7,90	8,00–8,60	A2	8,30–9,70	9,00–10,40	A2	9,50–10,20	9,80–11,10
<b>B. Wohnungen um 60 m<sup>2</sup> Größe</b> 1. mit Heizung, Bad/WC .....	B1	6,80–7,70	7,40–8,30	B1	7,70–8,90	8,10– 9,70	B1	8,20– 9,30	9,10–10,10
	B2	7,50–8,20	8,20–8,80	B2	8,20–9,80	8,80–10,50	B2	9,10–10,40	9,40–10,90
<b>C. Wohnungen um 80 m<sup>2</sup> Größe</b> 1. mit Heizung, Bad/WC .....	C1	6,80–7,70	7,40–8,30	C1	7,50–8,80	8,10– 9,60	C1	8,00– 9,20	8,90–10,00
	C2	7,50–8,10	8,20–8,80	C2	7,90–9,70	8,60–10,40	C2	8,90–10,30	9,20–10,70
<b>D. Wohnungen um 100 m<sup>2</sup> Größe</b> 1. mit Heizung, Bad/WC .....	D1	6,70–7,40	7,10–8,20	D1	6,80–8,40	7,70– 9,10	D1	7,60– 9,00	8,30– 9,50
	D2	7,30–8,10	8,10–8,70	D2	7,20–9,20	8,20– 9,90	D2	8,40– 9,70	9,10–10,20
<b>E. Wohnungen um 120 m<sup>2</sup> Größe</b> 1. mit Heizung, Bad/WC .....	E1	6,70–7,40	7,10–8,20	E1	6,80–8,40	7,70– 9,10	E1	7,40– 8,80	8,10– 9,30
	E2	7,30–8,10	8,10–8,70	E2	7,20–9,20	8,20– 9,90	E2	8,20– 9,50	8,90–10,00

	Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden			Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden			Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die seit dem 01.01.2018 bezugsfertig wurden	
	in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>		in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>		in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>
A1 A2	9,50–10,40 10,10–10,80	9,90–11,00 10,40–11,50	A1 A2	9,50–10,50 10,30–11,00	10,10–11,20 10,60–11,70	A1 A2	9,80–10,90 10,60–11,40	10,40–11,60 10,90–12,10
B1 B2	9,00– 9,90 9,50–10,40	9,60–10,70 10,10–11,20	B1 B2	9,30–10,20 9,80–10,70	9,90–11,00 10,40–11,50	B1 B2	9,60–10,60 10,10–11,10	10,20–11,40 10,70–11,90
C1 C2	8,90– 9,80 9,40–10,30	9,50–10,60 10,00–11,10	C1 C2	9,40–10,30 9,90–10,80	10,00–11,10 10,50–11,60	C1 C2	9,80–10,80 10,30–11,30	10,40–11,60 10,90–12,10
D1 D2	8,60– 9,50 9,10–10,00	9,20–10,30 9,70–10,90	D1 D2	9,10–10,00 9,60–10,50	9,70–10,80 10,20–11,40	D1 D2	9,50–10,50 10,00–11,00	10,10–11,30 10,60–11,90
E1 E2	8,30– 9,20 8,80– 9,70	8,90–10,00 9,40–10,60	E1 E2	9,10–10,00 9,60–10,50	9,70–10,80 10,20–11,40	E1 E2	9,50–10,50 10,00–11,00	10,10–11,30 10,60–11,90

## Zusätzliche Informationen geben:

**Rheinische Immobilienbörse e.V.**  
Unter Sachsenhausen 10–26  
50667 Köln  
E-Mail: ursula.zimmermann@koeln.ihk.de

**Stadt Bergisch Gladbach**  
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-gl.de

## und für ihre Mitglieder:

**Haus und Grund Rhein-Berg e.V.**  
Paffrather Straße 28  
51465 Bergisch Gladbach  
Tel.: (0 22 02) 9 36 26-0  
Fax: (0 22 02) 9 36 26-60  
E-Mail: info@hug-rhein-berg.de

**Mieterverein Köln**  
Mühlenbach 49  
50676 Köln  
Tel.: (02 21) 20 23 70  
E-Mail: email@mieterverein-koeln.de

Zweigstelle Bergisch Gladbach  
Paffrather Straße 30  
51465 Bergisch Gladbach  
Tel.: (0 22 02) 94 00 71

Schutzgebühr: 4,00 €  
Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunika-  
tionsmitteln nur mit ausdrücklicher Genehmigung.