

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Stadtgebiet **Korschenbroich**

Stand 1. Juli 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



**Mieterbüro Neuss
Mieterverein Düsseldorf e.V.
im Deutschen Mieterbund**

Am Konvent 14
41460 Neuss

Telefon: 02131 – 27 56 91
Telefax: 02131 – 27 74 97
www.mieterverein-duesseldorf.de

Im Benehmen mit der Stadt Korschenbroich erstellt

Nachdruck und Kopie verboten

Schutzgebühr 3,00 €

I. Allgemeines

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB für das Stadtgebiet Korschenbroich (Betrachtungszeitraum von 6 Jahren gemäß § 558 Abs. 2 S. 1 BGB). 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 gemäß 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

- a) einfache Wohnlage: Diese Wohnlage ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Geräusch- bzw. Geruchsbelästigung oder eine andere dauernde Beeinträchtigung, die zu einer erheblichen Minderung des Wohnwertes führt. Hierzu gehören auch das Fehlen von Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen etc.) und schwache Verkehrsanbindungen.
- b) mittlere Wohnlage: Diese Wohnlage ist der Normalfall, ohne besondere Vor- und Nachteile.
- c) gute Wohnlage: Diese Wohnlage ist durch aufgelockerte Bebauung, Baumpflanzungen an Straßen bzw. Gärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung gekennzeichnet.

Als Orientierungshilfe zur Einordnung der Wohnlage dient das Straßenverzeichnis der Stadt Korschenbroich (siehe Ziffer IV.)

2. Baujahr

Der Wohnraum ist in folgende Baualtersklassen einzuordnen:

- | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| a) bis 1948 | b) 1949 - 1960 | c) 1961 - 1969 | d) 1970 - 1980 |
| e) 1981 - 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 rund 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 Geschossdecke oder der Kellerdecke
- Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage
- Erneuerung der Fußböden mit hochwertigen Materialien wie Echtholz, Stein- oder Textilbelag
- Wesentliche Verbesserung des Innenausbaus (z.B. Verbesserung des Zuschnitts, des Einbruchsschutzes, 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 angegebenen Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen mit einem durchschnittlichen Wohnungszustand, einer Wohnfläche von 56 - 119 m², ausreichendem Nebenraum und Wohnungsabschluss. Als Wohnungsausstattung wird eine Ausstattung mit Heizung, 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 50 m ²	10 %
- Wohnungen bis 55 m ²	5 %
- Einfamilienhaus	5 - 10 %
abhängig vom zusätzlichen Nutzungswert (z.B. Garage, Stellplatz, Garten, Zubehörräume gem. WoFIV)	
- Übernormale Sanitärausstattung	5 %
(z.B. Badewanne und separate Dusche, 2. Waschbecken, Bidet, 2. WC)	
- Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmepumpe, thermische Solaranlage)	0,15 - 0,30 €/m ²
abhängig von der Höhe eingesparter Betriebskosten	
- Aufzug	0,15 €/m ²
- Wohnungen in guter Wohnlage	10 %

Weitere Zuschläge kommen u.a. in Betracht bei besonderen Nutzungsvorteilen (z.B. Gartennutzung bei Wohnungen in MFH).

b) Abschläge (nicht anwendbar für Einfamilienhäuser)

- Wohnungen ab 120 m ² in MFH	5 %
- Wohnungen ab 140 m ² in MFH	10 %
- Untergeschosswohnungen (Souterrain)	20 %
- Fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung	5 %
- Wohnungen in einfacher Wohnlage	10 %

Weitere Abschläge kommen u.a. in Betracht für einen fehlenden Wohnungsabschluss oder Wohnungen ohne Beheizung bzw. ohne Bad/Dusche.

MIETSPIEGEL Korschbroich

S t a n d J u l i 2 0 2 0

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

Baujahr	Mietspanne	Mittelwert
bis 1948	5,55 – 5,95 €/m ²	5,75 €/m ²
1949 – 1960	5,88 – 6,32 €/m ²	6,10 €/m ²
1961 – 1969	5,95 – 6,65 €/m ²	6,30 €/m ²
1970 – 1980	6,38 – 7,08 €/m ²	6,73 €/m ²
1981 – 1989	6,44 – 7,56 €/m ²	7,00 €/m ²
1990 – 1999	7,32 – 8,04 €/m ²	7,68 €/m ²
2000 – 2009	7,69 – 8,31 €/m ²	8,00 €/m ²
ab 2010	8,02 – 8,98 €/m ²	8,50 €/m ²

IV. Straßenverzeichnis der Stadt Korschenbroich

a) einfache Wohnlage:

Am Bilderstock	Blausteinstraße	Klosterweg	Neustraße	Unterstraße
Am Heisterdahl	Büttgerwald	Kommerweg	Oberstraße	Wallrather Weg
Am Menerskamp	Clarissenstraße	Liedberger Weg	Rittergut Birkhof	Wingespfad
An der Bleiche	Hof Nixberg	Lüttenglehn	Rubbelrath	
Birkenhof	In der Hött	Mergelweg	Schmiedstraße	
Birkhofstraße	Josefstraße	Neu-Schlickums-Hof	Steinforth	

b) mittlere Wohnlage:

Am alten Sägewerk	Dahlacker	Hohe Brücke	Neersener Weg	Tümpsend
Am Bahnhof	Dahlienweg	Holzcamp	Neusser Straße	Tulpenweg
Am Birkenbusch	Daimlerstraße	Holzweg	Neustadt	
Am Dyckerholz	Dieselstraße	Horster Straße	Nikolausstraße	
Am Dyckershof	Dietr.-Bonhoeffer-Str.	Hubertusstraße	Nöhlenweg	Veilchenweg
Am Ehrenmal	Dr.-Bremer-Straße	Hufeisen	Nordstraße	von-Fürstenberg-Straße
Am Fliethbach	Drölsholz		Novalisstraße	von-Kleist-Straße
Am Graben				von-Limburg-Straße
Am Grootes		Im Dorffeld		von-Merode-Straße
Am Henskeshof	Epsendorfer Weg	Im Hasseldamm	Oststraße	von-Randerath-Straße
Am Heyerhof		Industriestraße	Ottostraße	von-Stauffenberg-Str.
Am Hoppbruch				
Am Kamberg	Feldstraße			
Am Kutscher	Flachsbleiche	Jahnstraße	Pankaratusplatz	Wankelstraße
Am Lindenhof	Fragenhütte	Joenstraße	Pastoratsstraße	Wasserweg
Am Markt	Friedrich-Ebert-Straße	Johannes-Huppertz-Str.	Pescher Straße	Weidenhof
Am Steg	Friedrich-Kreutzer-Str.	Joh.-Georg-Halske-Str.	Peter-Gens-Straße	Weißer Weg
Am Waldfriedhof	Fuchsstraße		Pfarrer-Spülbeck-Str.	Werner-v.-Siemens-Str.
Am Zollhaus	Fürther Weg		Püllenweg	Willicher Straße
An den drei Steinen	Fuggerstraße	Karolingerstraße		
An der Au		Kellereiweg		
An der Hofesfeste		Kivitter Hof	Raderbroich	Zollhausstraße
An der Insel	Gillesshütte (L 381	Kleinenbroicher Straße	Raitz-von-Frentz-Straße	
An der Ladestraße	südlich)	Konrad-Adenauer-Str.	Regentenstraße	
An der Mühle	Gladbacher Straße	Kriegersweg	Rhedung	
An der Schmelze	Glehner Heide	Krünsend	Rheydter Straße	
An der Tränke	Glehner Straße		Robert-Bosch-Straße	
An Ruhren	Grüner Zierdenweg		Rochusstraße	
Annastraße		Ladestraße	Rosenweg	
Antoniusstraße	Haagweg	Landstraße		
	Hansestraße	Lehmstraße		
	Hauptstraße	Liedberger Straße	Salierstraße	
Bachstraße (Kreisver-	Haus Fürth	Lievensteg	Schaffenbergstraße	
kehr bis Scherfhausen)	Haus Glehn	Loosbenden	Schelsener Straße	
Bahnhofstraße	Haus Kutscher		Scherfhausen	
Bahnstraße	Haus Raedt		Schlich	
Bauernhütte	Haus-Randerath-Straße	Martinsgasse	Schlickumsweg	
Bauesweg	Hausweberstraße	Martinshütte	Schlömerweg	
Blankpfad	Heerstraße	Matthias-Hoeren-Platz	Schloßstraße	
Blecherstraße	Hellweg	Matthiasstraße	Schöpferweg	
Bleichstraße	Herrenshoffer Straße	Mörikestraße	Schwohenend	
Borrenstraße	Herzbroicher Weg	Mühlengasse	St.-Georg-Straße	
Büttger Weg	Hildegundisstraße	Mühlenkamp	Staufersstraße	
	Hindenburgstraße	Mühlenweg	Steinhausen	
	Hochstraße	Myllendonker Straße		

c) gute Wohnlage:

Adam-Titz-Straße	Bendgasse	Friedhofsweg	Karl-Arnold-Straße	Prof.-Schipperges-Str.
Adlerstraße	Bendstraße		Karl-Nöthen-Straße	
Adolf-Kolping-Straße	Berliner Straße		Kastanienstraße	
Ahornweg	Bertha-von-Suttner-Str.	Gabriele-Münter-Str.	Katharinenstraße	Rheinstraße
Ahrstraße	Birkenweg	Gartenstraße	Kemperweg	Rigoberta-Menchu-Str.
Akazienweg	Bismarckstraße	Gertrudisstraße	Kiefernweg	Rotdornstraße
Albert-Schweitzer-Str.	Blumenstraße	Geschwister-Scholl-Str.	Kirchplatz	Rubensweg
Albrecht-Dürer-Straße	Borrenweg	Gilleshütte (L381	Kirchstraße	Rurstraße
Alt-Schanzerhof	Brauereistraße	nördlich)	Königsberger Straße	
Alte Landstraße	Brentanostraße	Ginsterweg	Kolpingstraße	
Am Acker	Bruchstraße	Goethestraße	Kondorstraße	Saarstraße
Am Brauhaus	Buchenweg	Gustav-Heinemann-Str.	Kranichweg	Schiefbahner Straße
Am Buscherhof		Gustav-Stresemann-Str.	Kurt-Schumacher-Str.	Schillerstraße
Am Eichengrund	Cäcilienstraße			Schlehenweg
Am Fleckenhaus	Chopinweg			Schloß-Dyck-Straße
Am Getau	Christine-Teusch-Str.	Hannengasse	Lärchenweg	Schubertweg
Am Hagelkreuz	Christopherusstraße	Hannenplatz	Laurentiusstraße	Schützendelle
Am Hallenbad	Clara-Schumann-Straße	Hans-Herzig-Straße	Leharweg	Schulstraße
Am Hommelshof	Clara-Viebig-Straße	Haus-Horst-Straße	Leo-Töller-Straße	Sebastinusstraße
Am Jüchener Bach		Haydnweg	Lessingstraße	St.-Andreas-Straße
Am Kerper Weiher		Heckenend	Lichtstraße	St.-Katharina-Platz
Am Kirchkamp	Danziger Straße	Hedwigstraße	Ligusterstraße	Steinstraße
Am Kirmsichhof	Dionysiusstraße	Heidestraße	Lilienweg	Stephanusstraße
Am Kuhlenhof	Donatusstraße	Heinrich-Heine-Straße	Lindenweg	Stettiner Straße
Am Lohschälerhof	Don-Bosco-Straße	Heinrich-Lersch-Straße	Lisztweg	Stingenhof
Am Rüttersweg	Dorfer Feldweg	Heinrich-Lübke-Straße	Luise-Hensel-Straße	
Am Spinngraben	Drosselweg	Helene-Lange-Straße	Luisenstraße	
Am Sportplatz	Düppeheide	Henri-Dunant-Straße		Tannenstraße
Am Stepprather Hof	Düppeheider Weg	Hermann-Löns-Straße		Theodor-Heuss-Straße
Am Stirkenbend		Hilde-Coppi-Straße	Mainstraße	Theodor-Storm-Straße
Am Taubenschlag		Hoher Weg	Maria-Merian-Straße	Therese-von-
Am Trietenbroich	Edelweißweg	Holunderstraße	Marienkirchstraße	Wüllenweber-Platz
Am Zalfenhof	Edith-Stein-Straße	Hunsrückstraße	Marienstraße	
An der alten Post	Eichendorffstraße		Martin-Luther-King-Str.	
An der Bachaue	Eichenweg		Martin-Luther-Straße	Überseite
An der Blankstraße	Eichhörnchenweg	Igelweg	Martinshütter Weg	Uhlandstraße
An der Kapelle	Eickerender Feld	Im Kamp	Maternusstraße	Ulmenweg
An der Kreuzkapelle	Eifelstraße	Im Kottenkamp	Matthias-Claudius-Str.	
An der Lohe	Elisabeth-Selbert-Str.		Mendelssohnweg	
An der Niers-Aue	Elisabethstraße		Meutersweg	
An der Sandkaule	Engbrück	Jakob-Scheulen-Straße	Mistelweg	Vogtstraße
An der Sandkuhle	Enzianweg	Jan-Pallach-Straße	Moselstraße	von-Bodelschwingh-Str.
An der Synagoge	Erlenweg	Jan-van-Werth-Straße	Mozartweg	von-Galen-Straße
An Heldsmühle	Erika-v.-Brockdorff-Str.	Jane-Addams-Weg	Mutter-Teresa-Straße	
Anne-Frank-Straße	Ernst-Barlach-Straße	Johannes-Büchner-Str.	Mühlenstraße	
Arndtstraße	Eschenweg	Johannes-Wolf-Straße		Wacholderstraße
Asternweg		Johann-Hövel-Weg		Waldmeisterweg
Auf dem Kamp		Josef-Thelen-Straße	Nelkenweg	Waldstraße
Auf den Kempen	Fichtenstraße	Josef-Thory-Straße	Neu-Schanzerhof	Waldweg
Auf der Boom	Finkenweg	Julius-Otto-Straße		Weidenweg
	Fledermausweg		Orchideenweg	Wiesenweg
Bachstraße (bis Kreis-	Forsterstraße			Willi-Hannen-Straße
verkehr)	Franz-Karl-Kremer-Str.	Kaarster Hütte	Pappelweg	Willy-Brandt-Straße
Bärlauchweg	Freiheitsstraße	Käthe-Kollwitz-Straße	Paul-Klee-Straße	Wolfstraße
Baumsweg	Frieda-Kahlo-Straße	Kampgasse	Pestalozzistraße	
Beethovenweg	Friedensstraße	Kantstraße	Peter-Irmen-Straße	Zalfenstraße
			Pfarrer-Fellner-Straße	Zedernweg