

Der neue Mietspiegel für Aachen

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung €/qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung €/qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung €/qm
Zeile/Spalte		1	2	3
Baujahr bis 1960	einfache A	-----	-----	4,70 – 5,00
	mittlere B	2,50 – 4,20	3,40 – 4,70	3,60 – 7,60
	gute C	-----	-----	5,30 – 8,90
Baujahr 1961-1971	einfache D	-----	-----	3,20 – 6,00
	mittlere E	-----	3,70 – 4,90	3,50 – 6,30
	gute F	-----	-----	6,00 – 8,10
Baujahr 1972-1982	einfache G	-----	-----	4,20 – 5,80
	mittlere H	-----	-----	3,80 – 7,80
	gute I	-----	-----	6,40 – 8,80
Baujahr 1983-1993	einfache J	-----	-----	-----
	mittlere K	-----	-----	4,50 – 10,40
	gute L	-----	-----	6,40 – 10,00
Baujahr 1994-2002	einfache M	-----	-----	-----
	mittlere N	-----	-----	4,90 – 8,70
	gute O	-----	-----	6,30 – 9,50
Baujahr ab 2003	einfache P	-----	-----	-----
	mittlere Q	-----	-----	4,60 – 10,80
	gute R	-----	-----	5,40 – 8,60

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 11.906 Datensätzen zugrunde.
Für die mit ----- gekennzeichneten Felder lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.

Der Mietspiegel für 2016 ist am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. An der Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen, dem Haus & Grundbesitzerverein und dem Mieterschutzverein für die Erstellung des Mietspiegels hat erstmalig die Initiative Aachen auf Wunsch des Haus & Grundbesitzervereins teilgenommen. 11.900 Daten wurden ausgewertet und hiermit die Grundlage des neu erstellten Mietspiegels geschaffen, der wiederum für ein Jahr in Kraft getreten ist. Im Vergleich zu den Vorjahren sind erhebliche größere Preisspannungen in den meisten Segmenten des Wohnungsmarktes aufgetreten. Es wird somit bestätigt, dass die Wohnsituation in Aachen extrem angespannt ist.

Dies stellt auch Hans Körfer, Leiter des Wohnungsamtes, fest. Tendenziell gehen die Preise weiter nach oben. Die Wohnungsknappheit in Aachen wirkt sich dahingehend aus, dass Höchstmieten bei Neuvermietungen verlangt werden und dies sich im Mietspiegel auch widerspiegelt. Die jeweiligen Höchstpreise sind bis auf eine Ausnahme (Baujahr 1994 bis 2002 bei guter Ausstattung und Lage) in allen Kategorien teils als erhebliche Steigerungen aufgetreten. So liegen die Maximalwerte für Wohnungen mittlerer Ausstattung, die zwischen 1983 und 1993 gebaut wurden, aktuell bei stolzen 10,40 Euro pro Quadratmeter. Diese Wohnungen haben im Vergleich

zum letzten Mietspiegel höchstens 8,50 Euro gekostet. Bei einem etwaigen Mieterhöhungsbegehren sollte jeder Mieter vorsichtig das Mieterhöhungsbegehren prüfen und eine Beratung in unserem Hause durchführen lassen. Für den Mieter ist sicherlich hilfreich, dass die Kappungsgrenze für Aachen für drei Jahre 15 Prozent beträgt. Auch wäre es sicherlich sinnvoll, frühzeitig die Beratung wahrzunehmen, da bekanntlich der Mieter im Rahmen eines Mieterhöhungsbegehrens eine Zustimmungsfrist von zwei Monaten hat, so dass gegebenenfalls Argumente gefunden werden können, um erfolgreich eine Mieterhöhung abzuwehren.

Der Mietspiegel wurde nur für ein Jahr beschlossen, da die Bundesregierung plant, Änderungen im Jahre 2016 für die rechtlichen Grundlagen des Mietspiegels zu verkünden. Die Datenbreite soll ausgeweitet werden, da derzeit nur die letzten vier Jahre Grundlage für Mietpreisspannen sind. Diese Grundlage soll auf zehn Jahre erweitert werden. In diesem Zusammenhang weist der Mieterverein darauf hin, dass es sinnvoll ist, frühzeitig den Mieterverein über Mieterhöhungen oder auch Zustimmungen zur Mieterhöhung zu informieren, um somit genug Zahlenmaterial für die nächsten nunmehr anstehenden Verhandlungen für den Mietspiegel 2017 zur Verfügung zu haben. ■

Mehr als 6.000 Wohnungen fehlen

Durch das Landesbaumministerium und die NRW-Bank wurden Marktanalysen für die Städte in Nordrhein-Westfalen erstellt. Aufgrund des nunmehr vorliegenden Wohnungsmarktprofils 2015 wurden der Wohnungsbestand, die Entwicklungen sowie die Bevölkerung und der Arbeitsmarkt statistisch aufbereitet. Die entsprechenden Wohnungsmarktprofile für alle Städte des Landes NRW sind über die NRW-Bank kostenlos erhältlich. Der Mieterverein Aachen verweist auf die entsprechende Internetseite www.nrwbank.de. Für Aachen lässt sich aus dem Bericht schließen, dass mehr als

6.000 Wohnungen in Aachen fehlen. Hierbei sind die derzeitigen Reaktionen der Politiker im Rat der Stadt Aachen unterschiedlich zu bewerten. Die Koalition aus schwarzen und roten Ratsvertretern will das wenige Geld, das die Stadt noch hat, lieber in den Bildungsbereich investieren. Man vertraut darauf, dass gegebenenfalls durch die Gewoge neuer Wohnraum geschaffen wird und private Investoren überzeugt werden, in den sozialen Wohnungsmarkt zu investieren. Die Grünen haben einen Antrag gestellt, dass circa acht Millionen Euro im Jahr für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden, damit auch die Stadt Aa-

chen selbst als Bauherr, wie in der Vergangenheit, auftritt und die Zahl der Sozialwohnungen erhöht. Das Geld könnte etwa aus Stiftungsmitteln kommen oder auch durch Aufnahme von zinsgünstigen Krediten, die derzeit langfristig zu guten Bedingungen zu erhalten sind. Die Ratsfraktion der Linken wiederum fordert auch, dass die Stadt mehr Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt entfaltet und zusätzlich gegen den Leerstand von Wohnungen vorgeht und gegebenenfalls durch eine entsprechende Verordnung für die Stadt Aachen zusätzlichen Wohnraum schafft. Anfang Januar feierte die Gewoge als ehemalige städtische Wohnungsbaugesellschaft ihren 125. Geburtstag. Umfangreiche Veröffentlichungen nahmen

dies zum Thema in den Aachener Zeitungen. Es wurde verkündet, dass 400 neue Wohnungen bis 2018 durch die Gewoge geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang sollte berücksichtigt werden, dass das generationenübergreifende Wohnprojekt an der Stolberger Straße seit vielen Jahren mehrfach Thema im Rat der Stadt Aachen war. Es wird daran erinnert, dass für die Neubaumaßnahmen andere alte Wohnungen beseitigt worden sind. Interessant in diesem Zusammenhang ist, dass trotz der durch die Gewoge propagierten umfangreichen Baumaßnahmen 2,8 Millionen Euro an die Anteilseigner ausgeschüttet werden können.

Der Mieterschutzverein wird in den nächsten Wochen versuchen, durch Gespräche mit den verschiedenen Ratsfraktionen die Interessen der Mieter stärker in den Mittelpunkt zu stellen. ■

Vortrag: Schimmelpilz – Entstehung und Vermeidung

Tritt in einer Wohnung Schimmel auf, so ist das für alle Beteiligten ärgerlich. Bei der Suche nach der Ursache ist sachkundiger Rat gefordert: Hängt das Problem mit dem Lüftungsverhalten des Mieters zusammen, tritt von irgendwo Feuchtigkeit ein oder liegt die Ursache doch eher im schlechten Dämmstandard des Gebäudes? Häufig ist ein Zusammentreffen ver-

schiedener Komponenten für die Entstehung von Schimmelpilz verantwortlich. Das Seminar wendet sich an Mieter. Es informiert zum einen über Entstehung, Vermeidung und Beseitigung von Schimmelpilz, zum anderen erfahren Mieter, welche Rechte und Pflichten sie im Zusammenhang mit dem Erscheinen von Schimmelpilz haben.

Termin: Montag, 7. März 2016, 19.00 Uhr

Ort: Verbraucherzentrale NRW, Beratungsstelle Aachen, Konferenzraum, Aachen-Münchener-Platz 7

Referentinnen: Dipl.-Ing. Maria Feldhaus, Energieberaterin der Verbraucherzentrale NRW, und Rechtsanwältin Insa Leurs, Mieterschutzverein

Anmeldung erbeten: Energieberatung, Telefon 02 41/46 30 26-06, Fax 02 41/46 30 26-10, E-Mail: aachen.energie@vz-nrw.de



Foto: imago

Mietrechtsberatung in Ihrer Nähe

Nach vorheriger Terminabsprache ist eine persönliche Mietrechtsberatung in den Geschäftsstellen des Mietervereins Aachen möglich. Der Verein weist darauf hin, dass eine Voranmeldung entweder telefonisch unter 02 41/9 49 79-20, über Fax unter 02 41/9 49 79-15 oder über die E-Mail-Adresse info@mieterverein-aachen.de vorgenommen werden kann.

- **In der Hauptgeschäftsstelle**, Jakobstraße 64 in 52064 Aachen
- **In Alsdorf** (Luisenpassage), Otto-Wels-Straße 2 b: Jeden Dienstag von 13.00 bis 16.00 Uhr
- **In Eschweiler** (GTC, alte Polizeikaserne, Raum Nummer 1), Gartenstraße 38: Jeden Mittwoch von 13.00 bis 16.00 Uhr
- **In Geilenkirchen**, altes Hauptgebäude des Rathauses Zimmer 1: Jeden ersten und dritten Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr
- **In Hückelhoven** (SPD-Büro), Martin-Luther-Straße 2 a (Hintereingang): Jeden zweiten und vierten Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr
- **In Stolberg** (SPD-Büro), Steinweg 20: Jeden Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr
- **In Herzogenrath** (Stadtverwaltung), Rathausplatz: Jeden Dienstag von 9.00 bis 12.00 Uhr