

# M i e t s p i e g e l

für freifinanzierte Wohnungen, steuerbegünstigte Wohnungen und Altbauten  
im Stadtgebiet Stolberg (Rhld.)  
für die Zeit ab 01.01.2026

Herausgeber: Kupferstadt Stolberg (Rhld.)  
52220 Stolberg

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit dem Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Konrad-Adenauer-Str. 95, 52223 Stolberg, und dem Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e. V., Talstr. 2, 52068 Aachen erstellt.

Baujahr/ Wohnlage	€/m <sup>2</sup>
<u>Baujahr bis 1960</u> einfache mittlere gute	 3,95 – 4,90 4,15 – 5,30 4,80 – 5,60
<u>Baujahr von 1961 - 1970</u> einfache mittlere gute	 4,60 – 5,70 4,70 – 6,00 4,80 – 6,20
<u>Baujahr von 1971 - 1980</u> einfache mittlere gute	 5,00 – 6,50 5,20 – 6,90 5,30 – 7,10
<u>Baujahr von 1981 - 1990</u> einfache mittlere gute	 5,20 – 6,65 5,80 – 7,35 6,00 – 7,60
<u>Baujahr 1991 - 2000</u> einfache mittlere gute	 6,50 – 8,00 7,20 – 8,40 7,70 – 9,20
<u>Baujahr 2001 - 2010</u> einfache mittlere gute	 6,80 – 8,10 7,80 – 9,30 8,50 – 9,70
<u>Baujahr 2011 - 2020</u> einfache mittlere gute	 7,00 – 8,20 8,10 – 9,90 8,60 – 11,10
<u>Baujahr ab 2021</u>	Es gilt die auf dem Wohnungsmarkt erzielbare Miete.

## 1. Lagemerkmale

### 1.1 Einfache Wohnlage

Im Bereich von Industrieanlagen, starke Verkehrsbelastigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen.

### 1.2 Mittlere Wohnlage

Wohnstraßen bzw. -gegend ohne Lagevorteile, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 5 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorort, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr.

### 1.3 Gute Wohnlage

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) in der Nähe bzw. gut erreichbar.

**Aufgrund dieser Lagemerkmale ist der überwiegende Teil des Stolberger Wohnungsbestandes einer mittleren Wohnlage zuzuordnen.**

## 2. Einstufung innerhalb des Mietspiegels

Die Einstufung einzelner Wohnungen innerhalb dieser Tabelle hängt u. a. von der Beschaffenheit des Hauses, der Ausstattung sowie dem Gebrauchswert der sanitären Anlagen oder Heizung (z. B. Zentralheizung, Etagenheizung) ab. Ferner ist die Wohnraumaufteilung von besonderer Bedeutung.

## 3. Wertmindernde Ausstattungsmerkmale

Z. B. nicht abgeschlossene Wohnungen, WC zu mehreren Mietparteien, WC und Bad außerhalb der Wohnung, Einfachverglasung, Nachtspeicher- oder Elektroöfen, kein Abstellraum außerhalb der Wohnung sowie unzureichende Absicherung der Stromversorgung.

## 4. Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale

z. B. Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (Bidet, zweites Waschbecken im Bad, 2 Toiletten, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne) Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke, Barrierefreiheit (bodengleiche Dusche, überbreite Türen) sowie Garten zur Nutzung durch mehrere Parteien. Isolierglasfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrestypisch sind.

## 5. Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel zwischen 45 und 90 m<sup>2</sup> groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m<sup>2</sup> mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag von bis zu 30 % wie folgt möglich:

bis 25 m <sup>2</sup> = 30 %, über 25 m <sup>2</sup> bis 35 m <sup>2</sup> = 20 %, über 35 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup> = 10 %
--

Weil bei größeren Wohnungen die Ausbauteile in einem geringeren Verhältnis zur Wohnfläche stehen, sind nachfolgende Abschläge möglich:

von 91 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup> = - 10 %, von 101 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup> = - 20 %, über 110 m <sup>2</sup> = - 30 %
---

Der Abschlag ist nur für die über 90 m<sup>2</sup> hinausgehende Wohnfläche zu ermitteln.

Bei Wohnungen die nicht über ein eigenes Bad/Dusche oder eine Heizung verfügen, ist ein Mietzins bis maximal dem Baujahr bis 1960 und der einfachen Wohnlage anzusetzen.

## 6. Eigenheime

Für vermietete Eigenheime gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 15% möglich ist. Ein Großwohnabschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens, einer Garage bzw. eines Garagenstellplatzes und ähnliches werden durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen. Verfügt ein Eigenheim über keine zur Wohnung gehörende Garage/Einstellplatz, ist der Mietwert angemessen zu reduzieren.

## 7. Modernisierte Wohngebäude

### 7.1 Vollmodernisierung

Eine Vollmodernisierung liegt vor, wenn wesentliche bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden, die Wohnung heutigen Wohnansprüchen entspricht und der Gesamtzustand einem Neubau ähnelt.

Der Bauaufwand gilt als wesentlich, wenn er mindestens ein Drittel der Kosten eines Neubaus erreicht.

Das Gebäude kann dann der Baujahrskategorie der Vollmodernisierung bis zu der vorletzten Baujahreskategorie (2011 – 2020) zugeordnet werden.

### 7.2 Teilmodernisierung

Eine Teilmodernisierung liegt vor, wenn durch mindestens drei Modernisierungsmaßnahmen eine deutliche Verbesserung erreicht wurde, z. B.:

- Erneuerung der Sanitäreinrichtungen (Fliesen, Porzellan),
- Erweiterung der Elektroinstallation,
- Erneuerung der Zentral- oder Gasanlagenheizung,
- Dämmung von Fassade, Dach oder Kellerdecke,
- energetische Verbesserung der Fenster.

Folge:

Wohnungen bis Baujahr 1970 können in die Kategorie 1971–1980 eingestuft werden; bei jüngeren Baujahren erfolgt eine Einordnung in die nächsthöhere Kategorie.

Gemäß § 559 BGB kann der Vermieter nach einer Modernisierung die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, sofern die Maßnahme den Gebrauchswert oder die Energieeffizienz nachhaltig verbessert.

## 8. Mieten und Betriebskosten

Die Mietspiegelmieten sind Nettokaltmieten ohne Betriebskosten.

Betriebskosten können gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) umgelegt werden, soweit dies vertraglich vereinbart ist (§ 556 BGB).

Vorauszahlungen müssen angemessen sein; über sie ist jährlich abzurechnen.

Die Abrechnungsfrist beträgt 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums (§ 556 Abs. 3 BGB).

Einwendungen des Mieters müssen spätestens 12 Monate nach Zugang der Abrechnung erhoben werden.

Nicht umlagefähig sind Kosten für zusätzliche Leistungen außerhalb der Wohnraumüberlassung, z. B. Hausmeisterleistungen, die über den üblichen Umfang hinausgehen.

Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumbenutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden.

## 9. Allgemeines

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Festlegung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet der Kupferstadt Stolberg (Rhld.). Sie soll dazu dienen, Entscheidungen in Mietpreisangelegenheiten im Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern zu erleichtern. Das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand soll hierdurch transparent gemacht werden, um Streitigkeiten, die sich aus Unkenntnis des Preisgefüges ergeben können, zu vermeiden. Sie bietet den Vertragspartnern die Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Mieten nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand des Gebäudes zu vereinbaren.

In Mietprozessen soll der Mietspiegel den Richtern neben den anderen gesetzlich zugelassenen Beweismitteln bei der Urteilsfindung als Entscheidungshilfe dienen. Außerdem sollen die Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten und Gutachten im Einzelfall durch die Anwendung der Mietspiegel eingespart werden.

Gemäß §§ 558 ff BGB ist bezüglich Mieterhöhungen zu beachten, dass

- die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen eine Mieterhöhung nach Modernisierung oder Erhöhung der Betriebskosten),
- das Mieterhöhungsbegehren, welches schriftlich gestellt und begründet werden muss, die ortsüblichen Vergleichsmieten nicht übersteigt,
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen darf.

Die erhöhte Miete kann ab dem 3. Monat nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens beim Mieter verlangt werden. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist von 2 Monaten. Diese beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Mieterhöhungsbegehren zugegangen ist. Verweigert er die Zustimmung, kann der Vermieter innerhalb 3 weiterer Monate auf Zustimmung klagen.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Die in der Tabelle genannten Mietsätze gelten vorbehaltlich außergewöhnlicher Änderungen zunächst bis zum 31.12.2027.

Kupferstadt Stolberg Rhld.

Rathausstr. 11/13

52222 Stolberg

[www.stolberg.de](http://www.stolberg.de)

Mieterschutzverein

für Aachen und Umgegend e.V.

Talstr. 2

52068 Aachen

[www.mieterverein-aachen.de](http://www.mieterverein-aachen.de)

Verein der Haus-, Wohnungs-  
und Grundeigentümer e.V.

Konrad-Adenauer-Str. 95

52223 Stolberg

[www.haus-grund-stolberg.de](http://www.haus-grund-stolberg.de)

