

MIETWERTTABELLE

für nicht preisgebundenen Wohnraum im **Stadtgebiet WÜRSELEN** für den Zeitraum

01.02.2026 - 31.01.2028

Herausgeber: Haus- und Wohnungseigentümerverein Nordkreis Aachen e.V.
Mieterschutzverein Aachen und Umgegend e.V.
Haus & Grund Würselen/Herzogenrath e.V.

Mitwirkung: Stadt Würselen / Stadtentwicklung Würselen

Baujahr Wohnlage	Bad/Dusche und Heizung
Baujahr bis 1970	
einfache	4,10 € - 5,40 €
mittlere	4,60 € - 6,00 €
gute	4,80 € - 6,40 €
Baujahr 1971 – 1980	
einfache	4,80 € - 6,40 €
mittlere	5,20 € - 6,90 €
gute	5,40 € - 7,30 €
Baujahr 1981 – 1990	
einfache	5,20 € - 6,60 €
mittlere	5,50 € - 7,20 €
gute	5,70 € - 7,90 €
Baujahr 1991- 2000	
einfache	6,60 € - 8,00 €
mittlere	7,20 € - 8,50 €
gute	7,80 € - 9,10 €
Baujahr 2001 – 2010	
einfache	7,20 € - 8,90 €
mittlere	7,70 € - 9,40 €
gute	8,40 € - 9,90 €
Baujahr 2011 – 2020 (neu)	
einfache	7,70 € - 9,20 €
mittlere	8,20 € - 9,90 €
gute	9,10 € - 12,00 €

Mieten für Wohnungen, die nach dem 31.12.2020 bezugsfertig wurden,
sind in dem Mietspiegel nicht berücksichtigt.

Mangels weitergehender Datengrundlagen wird empfohlen,
sich an tatsächlichen Mieten vergleichbarer Objekte zu orientieren.

Erläuterung zum Mietspiegel

Lagemerkmale:

a) einfache Wohnlage:

Beeinträchtigungen des Wohnens u.a. durch Handwerks- und Gewerbebetriebe (Mischgebiete). Fehlen von Frei- oder Grünflächen, Wohnumfeld geprägt von starker Verkehrsbelästigung, wenig Licht, Luft und Sonne. Keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, schwächere Verkehrsanbindung, starke Staub- und Geruchsbelästigungen. Wohnungen in Randlagen und abgelegene Wohngegenden, die aufgrund der vorgenannten oder aufgrund anderer Kriterien erheblich beeinträchtigt sind.

b) mittlere Wohnlage:

Wohnstraße bzw.- Wohngegenden ohne größere lagebedingte Vor- oder Nachteile. Wohn- und Wohn-/Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr in allgemeinen Wohngebieten oder in Mischgebieten. Mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen sowie übliche Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, je bis rd. 5 bis 10 Minuten Fußweg. Meist Wohnungen ohne oder mit nur eingeschränkter Begrünung. Sowohl Innenstadt als auch ruhigere Vorortlage.

c) gute Wohnlage:

Bevorzugte, ruhige und durchgrünte Wohnviertel/nachgefragte Wohnquartiere in verkehrsgünstiger Lage, Gärten bzw. Vorgärten bzw. in der Nähe von Grünanlagen o.ä. mit aufgelockerter Bebauung, nahe den Hauptzentren. Überwiegend geprägt von Anliegerverkehr. Gute Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sowie gut erreichbares Angebot öffentlicher Einrichtungen (Bildung, Kultur, Verwaltung und Freizeit) Kindergärten, Schulen. Öffentliche Verkehrsmittel ebenfalls gut erreichbar.

Einstufung innerhalb des Mietspiegels:

Es handelt sich hierbei um beispielhafte, nicht abschließende Aufzählungen von Ausstattungsmerkmalen.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

Fußbodenheizung, offener Kamin, komfortable Sanitärausstattung (zwei Toiletten, zweites Waschbecken im Bad, Dusche und Wanne), Barrierefreiheit, Parkett-, Feinstein- oder Natursteinfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke, Türsprechanlage. Isolierglasfenster und andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrtypisch sind (ab Baujahreskategorie 1981 ist von Baujahrestypik auszugehen).

Wertmindernde Ausstattungsmerkmale:

Nicht abgeschlossene Wohnung, WC und Sanitärbereich für mehrere Mietparteien, Einfachverglasung, fehlende Heizung, kein zeitgemäßer Grundriss (z.B. gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer), fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung, fehlender privater Freibereich (Terrasse, Balkon, Loggia).

Modernisierung:

Vollmodernisierung:

Nach einer Vollmodernisierung kann das Gebäude in höhere Baujahreskategorien aufrücken (maximal jedoch in die Baujahreskategorie 2011 – 2020). Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn wesentliche bauliche Veränderungen durchgeführt werden, die Wohnung hinsichtlich Grundriss, Ausstattung und energetischem Zustand aktuellen Wohnansprüchen angenähert wird und der Gesamtstandard des Gebäudes ebenfalls aktuellen Wohnansprüchen angenähert wird, jedoch keinen Neubauansprüchen entspricht.

Teilmodernisierung:

Eine teilmodernisierte Wohnung liegt vor, wenn diese durch umfassendere Maßnahmen aktuellen Wohnansprüchen angenähert wird. Hierzu müssen mindestens drei relevante Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein. Darunter fallen beispielsweise:

- Die Erneuerung der Sanitäranlagen (Erneuerung von Fliesen und Porzellan)
- Die Verstärkung der Elektroinstallation
- Die Erneuerung der Heizungsanlage (zentral oder dezentral)
- Die Dämmung der Außenfassade, des Daches oder der Kellerdecke
- Die energetische Verbesserung der Fenster und Außentüren

Bei Teilmodernisierungen rücken Wohnungen der Baujahre bis 1970, in die Baujahreskategorie 1971 - 1980 auf und Wohnungen späterer Baujahre ebenfalls mindestens in die nächsthöhere Baujahreskategorie, oder der Eigentümer kann die bisherige Miete um einen Modernisierungszuschlag von bis zu 8 % jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Wohnungsgröße:

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen zwischen 45 qm und 90 qm Wohnflächen aufweisen. Bei Kleinwohnungen unter 45 qm ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag bis zu 30 % möglich.

Für größere Wohnungen ist ein Abschlag anwendbar. Die Zu- bzw. Abschlagsberechnungen sollen sich an folgender Aufstellung orientieren:

Wohnflächen bis	25 qm	=	+ 30 %
„	über 25 qm - 35 qm	=	+ 20 %
„	über 35 qm - 45 qm	=	+ 10 %
„	über 90 qm - 100 qm	=	- 10 %
„	über 100 qm - 110 qm	=	- 20 %
„	über 110 qm	=	- 30 %

Der Großwohnungsabzug ist nur für die über 90 qm hinausgehenden Wohnflächen anzusetzen.

Eigenheime:

Für vermietete Eigenheime in einer Größenordnung von 80 - 120 qm gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag bis zu 15 % möglich ist. Ein Großwohnungsabzug erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens und Nutzflächen im Dachgeschoss, Anbauten oder Schuppen werden durch den Zuschlag abgegolten. Es ist zu prüfen und ggfls. zu berücksichtigen, wenn das Objekt eine (Voll-) Unterkellerung aufweist, in Abhängigkeit des Ausstattungsstandards. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen (z. B. die Objektarten freistehendes (großzügiges) Einfamilienhaus, Reihendhaus/ Doppelhaushälfte, Reihemittelhaus).

Die Vergütung für eine Garage/ eines Carports/Stellplatzes bedarf einer Betrachtung im Einzelfall und ist in der Regel zusätzlich zu der Miete des Eigenheims zu entrichten.

Betriebskosten und Schönheitsreparaturen:

Die Mieten sind reine Nettomieten. Kosten für Schönheitsreparaturen sowie die Betriebskosten sind nicht in den Werten des Mietspiegels enthalten.

Betriebskosten können erhoben werden, soweit der Mietvertrag entsprechende Regelungen enthält. Es handelt sich hierbei um die gemäß § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) umlagefähigen Betriebskosten.

Die Mietwerttabelle ist erhältlich bei:

Haus- und Wohnungseigentümerverschein Nordkreis Aachen e. V.
Morlaixplatz 27, 52146 Würselen
www.huw-nordkreis.de

und

Mieterschutzverein Aachen und Umgegend e. V.
Talstr. 2, 52068 Aachen
www.mieterverein-aachen.de

und

Haus & Grund Würselen-Herzogenrath e. V.
Morlaixplatz 19, 52146 Würselen
www.hausundgrund-wuerselen.de

und

Serviceportal der Stadt Würselen
<https://serviceportal.wuerselen.de/>

Zusätzliche Informationen erteilen die oben genannten Interessenverbände für Ihre Mitglieder.

Nachdruck und Vervielfältigungen der Mietwerttabelle ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung gestattet.