

h Heinsberg Mietspiegel *zieht an!*

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 1.1.2026
Stadtgebiet **Heinsberg**

Zusammengestellt bei der Stadt Heinsberg durch:

Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgebung
Aachener Haus & Grund e. V.

im Benehmen mit der Stadt Heinsberg

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte 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. In den einfachen Wohnlagen liegt die Miete bis 10 % unter der mittleren Wohnlage. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die nachstehenden Betriebskosten gem. der Betriebskostenverordnung sind in der Miete nicht enthalten, wie z. B.

- Grundsteuer
- Entwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Schornsteinfeger
- Hauswart
- Müllabfuhr

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung.

2. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und/oder Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien erheblich beeinträchtigt wird.

Mittlere Wohnlagen

Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen Wohngegenden.

Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

Zusätzliche Informationen geben:

Stadt Heinsberg
-Der Bürgermeister-
Apfelstr. 60
52525 Heinsberg
Tel.: 0 24 52/1 40

Für ihre Mitglieder:

Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e. V.
Boxgraben 36a, 52064 Aachen
Tel.: 0241 - 47 47 610
kontakt@HausundGrund-Aachen.de
www.HausundGrund-Aachen.de

Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgegend

Talstraße 2, 52068 Aachen
Tel: 02 41/94 97 90
info@mieterverein-aachen.de
www.mieterverein-aachen.de

- Straßenreinigung
- Gartenpflege
- Wasserversorgung
- Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss
- lfd. Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind.
- Hausreinigung
- Allgemeinbeleuchtung

Das gleiche gilt für Schönheitsreparaturen.

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

Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

3. Besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
- ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche,
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind.

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

4. Modernisierung

Umfassend modernisierte Wohnungen sind jeweils in die nächst höhere Baualtersgruppe einzuordnen. Die Mietwerte von Wohnungen in umfassend modernisierten Altbauten orientieren sich an denen der Gruppe III.

5. Appartements

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

Wohnungen (Mieten in EUR pro m²)

um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

A	5,50 – 6,50	5,60 - 6,60	5,50 – 6,50	5,60 - 6,60	5,50- 6,50	5,60 - 6,60	5,40 – 6,50	5,50 - 6,80
B								

Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

A	5,40 - 6,70	5,50 - 6,80	5,50 - 6,50	5,60 - 6,80	5,50 – 6,60	5,60 – 6,70	5,40 – 6,50	5,50 – 6,80
B								

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden

A	5,60 – 6,70	5,70 – 7,00	5,60 - 6,70	5,70 – 7,00	5,60 – 6,70	5,70 – 7,00	5,50 – 6,70	5,50 - 6,90
B	5,60 – 7,00	5,70 - 6,90	5,60 – 7,00	5,70 – 7,30	5,60 - 7,00	5,60 – 7,30	5,50 - 7,00	6,00 – 7,00

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2005 bezugsfertig wurden

A	5,70 – 7,10	6,00 – 7,30	5,70 – 7,10	6,00 – 7,40	5,70 – 7,10	6,00 – 7,40	5,30- 7,10	5,80 – 7,00
B	6,10 - 7,00	6,20 - 7,80	6,10 – 7,40	6,20 – 7,60	6,10 – 7,40	6,20 - 7,70	6,00 – 7,30	6,00 – 7,40

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 2006 bis 2014 bezugsfertig wurden

A	5,80 – 7,20	5,80 – 7,40	5,80 – 7,20	5,80 – 7,50	5,80 - 7,20	6,10 – 7,60	5,50- 7,20	6,00-7,10
B	6,20 – 7,40	6,10 - 7,90	6,20 – 7,50	6,10 - 7,80	6,20 – 7,60	6,30 - 7,80	6,10 – 7,50	6,10-7,50

Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die von 2014 bis 2022 bezugsfertig wurden

A	5,60 – 7,50	6,00 - 7,90	5,60 – 7,40	6,00 - 7,80	5,60 – 7,30	5,80 – 7,60	5,40- 7,30	5,60 – 7,60
B	6,20 – 7,60	6,20 - 7,80	6,20 – 7,70	6,20 – 8,00	5,60 – 7,60	6,20 - 7,90	5,60 – 7,30	6,00-7,80

Gruppe VII Wohnungen in Gebäuden, die ab 2023 bezugsfertig wurden

Für Wohnungen der Gruppen VII lag noch kein ausreichendes Datenmaterial vor.

A - mit Heizung, Bad/WC

B - mit besonderer Ausstattung

Bei Wohnungen ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad ist ein Abschlag von 0,50 € pro Quadratmeter anzusetzen.

Bei Einfamilienhäusern fällt ein Zuschlag von bis zu 10% an, abhängig vom jeweiligen Einzelfall.