



Mietspiegel Herzogenrath

01.01.2026 – 31.12.2027

für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Herzogenrath als Übersicht über die üblichen Entgelte gemäß §§ 558 – 558 e) BGB

Baujahr und Wohnlage	Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung €/m²
<u>Baujahre – 1970</u>	
einfache	4,00 - 5,20
mittlere	4,30 - 5,80
gute	4,60 - 6,20
<u>Baujahre 1971 – 1980</u>	
einfache	4,60 - 6,20
mittlere	4,80 - 6,60
gute	5,00 - 7,10
<u>Baujahre 1981 – 1990</u>	
einfache	4,80 - 6,50
mittlere	5,30 - 7,10
gute	5,60 - 7,80
<u>Baujahre 1991 – 2000</u>	
einfache	6,10 - 8,20
mittlere	6,70 - 8,80
gute	7,20 - 9,40
<u>Baujahre 2001 – 2010</u>	
einfach	6,90 - 8,50
mittlere	7,40 - 9,10
gute	8,30 - 9,50
<u>Baujahre 2011 – 2020</u>	
einfach	7,40 - 9,00
mittlere	7,90 - 9,60
gute	8,80 - 10,60

Mieten für Wohnungen, die nach dem 31.12.2020 bezugsfertig wurden, sind in dem Mietspiegel nicht erfasst, da kein Datenmaterial vorlag. Es wird empfohlen, sich an tatsächlichen Mieten vergleichbarer Objekte zu orientieren.

Erläuterungen 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:

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 Fassade, 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.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (zwei Toiletten, zweites Waschbecken im Bad, Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke, Türgegensprechanlage.

Isolierglasfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrestypisch sind (ab Baujahreskategorie 1981 ist von Baujahrestypik auszugehen).

Wertmindernde Ausstattungsmerkmale:

Nicht abgeschlossene Wohnung, WC und Sanitärbereich für mehrere Mietparteien, fehlende Heizung, keine Türöffneranlage, unzureichende Absicherung der Stromversorgung, fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung, fehlender privater Freibereich (Terrasse, Balkon, Loggia).

Wohnungsgröße:

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen zwischen 45 qm und 90 qm Wohnfläche aufweisen. Bei Kleinwohnungen unter 45 qm Wohnfläche ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag bis zu 30 % möglich. Für größere Wohnungen ist ein Abschlag anwendbar. Die Zu- bzw. Abschlagsrechnung soll sich an nachfolgender Aufstellung orientieren:

Wohnfläche	bis 25 qm	=	+ 30 %
"	26 qm - 35 qm	=	+ 20 %
"	36 qm – 45 qm	=	+ 10 %
"	91 qm - 100 qm	=	- 10 %
"	101 qm – 110 qm	=	- 20 %
"	über 110 qm	=	- 30 %.

Der Großwohnungszuschlag ist nur für die über 90 qm hinausgehende Wohnfläche 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 Großwohnabschlag erfolgt nicht.

Die Vergütung für die Nutzung des Gartens und Nutzflächen wie Keller, Dachgeschoss, Anbauten oder Schuppen werden durch den Zuschlag abgegolten. Es ist zu prüfen und ggfls. zu berücksichtigen, wenn das Objekt eine (Voll-) Unterkellerung aufweist. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen (z. B. die Objektarten freistehendes (großzügiges) Einfamilienhaus, Reihenendhaus/ 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:

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 umlagefähigen Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346).

Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (BetrKV):

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. Die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und

Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebes einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebes einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderen Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und Betriebsraums oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a,

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebs-

bereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 4 Buchstabe a oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe a oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe a und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 Buchstabe c und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe d und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nr. 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nm. 2 - 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms. die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Der Mietspiegel wurde erstellt durch:

Haus- & Wohnungseigentümerverschein Nordkreis Aachen e. V.,
Morlaixplatz 27, 52146 Würselen

Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.,
Talstraße 2, 52068 Aachen

Haus & Grund Würselen/Herzogenrath e.V.,
Postfach 11 10, 52135 Würselen

unter Mitwirkung der Stadt Herzogenrath, Rathausplatz 1, 52134 Herzogenrath

und ist bei den Vorgenannten erhältlich.

Zusätzliche Informationen erteilen die oben genannten Interessenverbände für ihre Mitglieder.