

# MIETSPIEGEL ALSDORF

für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Alsdorf als Übersicht über die üblichen Entgelte  
gem. § 558 c BGB

gültig vom 01.01.2026 bis 31.12.2027

Baujahr/ Wohnlage	mit Bad/Dusche oder mit Heizung €/m <sup>2</sup>	mit Bad/Dusche und mit Heizung €/m <sup>2</sup>
----------------------	--	---

## Baujahr bis 1970

### Wohnlage

einfach	3,60 € - 4,40 €	4,30 € - 5,60 €
mittel	3,70 € - 4,60 €	4,70 € - 6,50 €
gut	3,90 € - 4,70 €	5,00 € - 7,00 €

## Baujahr 1971-1980

### Wohnlage

einfach		4,60 € - 5,90 €
mittel		4,90 € - 6,90 €
gut		5,30 € - 7,10 €

## Baujahr 1981-1990

### Wohnlage

einfach		5,00 € - 6,30 €
mittel		5,40 € - 6,90 €
gut		5,50 € - 7,20 €

## Baujahr 1991 bis 2000

### Wohnlage

einfach		5,90 € - 6,80 €
mittel		6,30 € - 7,30 €
gut		6,50 € - 8,10 €

## Baujahr 2001 bis 2010

### Wohnlage

einfach		6,10 € - 7,10 €
mittel		6,60 € - 7,80 €
gut		6,80 € - 8,60 €

## Baujahr 2011 bis 2020

### Wohnlage

einfach		7,10 € - 8,60 €
mittel		7,50 € - 9,00 €
gut		8,20 € - 9,40 €

## Baujahr ab 2021

Mieten für Wohnungen, die ab dem 01.01.2021 bezugsfertig wurden, sind in dem Mietspiegel nicht erfasst, da kein ausreichendes Datenmaterial vorlag. Es wird empfohlen, sich an Mieten vergleichbarer Objekte zu orientieren.

## Erläuterungen zum Mietspiegel

### **Lagemerkmale:**

- a) **Einfache Wohnlage**  
Beeinträchtigung des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelastung, Wohnung mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung;
- b) **Mittlere Wohnlage**  
Wohnstraße bzw. -gegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 10 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage;
- c) **Gute Wohnlage**  
Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

Der weitaus überwiegende Teil des Wohnbestandes ist der mittleren Wohnlage zuzuordnen.

### **Einstufung innerhalb des Mietspiegels:**

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

Abweichungen vom Mittelwert der jeweiligen Einordnungskategorie rechtfertigen sich, wenn wertsteigernde oder wertmindernde Ausstattungsmerkmale vorliegen.

### **Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:**

Z.B. Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (2 Toiletten, Bidet, zweites Waschbecken im Bad, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne), Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke, Türsprechanlage. Isolierfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrstypisch sind.

### **Wertmindernde Ausstattungsmerkmale:**

Z.B. nicht abgeschlossene Wohnung, WC und Sanitärbereich für mehrere Mietparteien, kein Gasanschluß, keine Türöffneranlage, unzureichende Absicherung der Stromversorgung, fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung.

### **Wohnungsgröße:**

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, daß Normalwohnungen i.d.R. bis zu 100 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 bis zu 10, 15 oder 20 % erforderlich.

Wohnfläche	bis	25 m <sup>2</sup>	= + 30 %
	über	25 m <sup>2</sup> - 35 m <sup>2</sup>	= + 20 %
	über	35 m <sup>2</sup> - 45 m <sup>2</sup>	= + 10 %
	über	100 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup>	= - 10 %
	über	110 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	= - 15 %
	über	120 m <sup>2</sup>	= - 20 %

Für größere Wohnungen ist der Abschlag von der Gesamtwohnfläche zu berechnen. Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

### **Nebenkosten:**

Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten ohne Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen. Die Erhebungsart richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Unberücksichtigt bleiben Vergütung und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

Betriebskosten gem. § 2 BetrKV sind bspw.:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten der Wasserversorgung, Kosten der Entwässerung, Kosten für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Kosten des Betriebs eines maschinellen Personen- und Lastenaufzuges, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Kosten der Gartenpflege, Kosten der Allgemeinbeleuchtung,

Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Kosten für den Hauswart, Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung. Die Umlagemöglichkeit richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Nach § 560, Abs. 4 BGB dürfen für Betriebskosten im Sinne von § 2 BetrKV Vorauszahlungen nur in einer angemessenen Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, das Anstreichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten des Mietspiegels enthalten.

### Allgemeines:

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Alsdorf. Er bietet den Vertragspartnern die Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Mieten nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Wohnung des Gebäudes zu vereinbaren. Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsgesetz und § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Nach den §§ 558 ff BGB ist bezüglich Mieterhöhungen zu beachten, dass

- die bisherige Miete zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsbegehrens seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhung nach Modernisierung und Erhöhung der Betriebskosten),
- das Mieterhöhungsbegehren, welches schriftlich gestellt werden muß, die ortsüblichen Vergleichsmieten nicht übersteigt,
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht hat.

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.

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

Der Mietspiegel ist erhältlich bei:

 <p><b>Haus &amp; Grund</b><sup>®</sup> Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. Alsdorf und Umgebung</p> <p><a href="mailto:info@HausundGrundAlsdorf.de">info@HausundGrundAlsdorf.de</a> <a href="http://www.HausundGrund-Alsdorf.de">www.HausundGrund-Alsdorf.de</a></p> <p>Burgstraße 13, 52477 Alsdorf tel. 02404 – 59 64 760</p>	 <p><b>DMB</b> MIETERSCHUTZVEREIN E.V. FÜR AACHEN UND UMGEGEND</p> <p><a href="http://www.mietersverein-aachen.de">www.mietersverein-aachen.de</a></p> <p>Talstraße 2, 52068 Aachen tel. 0241 – 94 97 90</p>	 <p>VOLLER ENERGIE <b>Alsdorf</b> WWW.ALSDORF.DE</p> <p><a href="http://www.Alsdorf.de">www.Alsdorf.de</a></p> <p>Hubertusstraße 17, 52477 Alsdorf tel. 02404 - 500</p>
---	---	--

An die  
 Stadt Alsdorf  
 A50 Sozialamt  
 Hubertusstraße 17  
  
 52477 Alsdorf

Im Falle von weiteren Fragen und Auskünften zur Mietpreisumfrage wenden Sie sich bitte an:

**Stadt Alsdorf**  
[wohngeldstelle@alsdorf.de](mailto:wohngeldstelle@alsdorf.de)

**Mieterschutzverein e.V. für Aachen**  
[info@mieterverein-aachen.de](mailto:info@mieterverein-aachen.de)

**Haus & Grund Alsdorf und Umgebung e.V.**  
[info@HausundGrund-Alsdorf.de](mailto:info@HausundGrund-Alsdorf.de)

## Mietpreisumfrage für das Stadtgebiet Alsdorf

Teilen Sie uns bitte jede Mietänderung mit, die Sie durch Neuvermietung, Mieterhöhung oder Staffelmietvereinbarung in den vergangenen 6 Jahren vorgenommen haben.

Bitte füllen Sie den Umfragebogen **vollständig** aus, da **nur vollständige Datensätze** in unsere Datenbank einfließen können.

Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich und anonym behandelt!

- ⇒ Unterschrift und Namensangabe sind nicht erforderlich.
- ⇒ Straße und Hausnummer sind unbedingt zwecks Zuordnung der Wohnlage zu benennen.

1.	Ort in dem das Objekt belegen ist:	
2.	Straße <u>und</u> Hausnummer des Objektes:	
3.	Größe der Wohnung ca.	_____
4.	Die Wohnung ist vollständig/teilweise möbliert (auch Pantry-Küche).	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
5.	<b><u>Ursprüngliches</u></b> Baujahr des Hauses:  <u>Zusätzlich:</u> Es wurde eine <b><u>Modernisierung</u></b> durchgeführt zuletzt im Jahr: (Erneuerung Badausstattung <u>oder</u> isolierverglaste Fenster <u>oder</u> vergleichbare Maßnahmen.) oder Es wurde eine <b><u>vollständige Sanierung</u></b> durchgeführt im Jahr: (Erneuerung der Installationen <u>und</u> Erstellung von zeitgemäßen Grundrissen <u>und</u> Verbesserung der Holzdecken und des Schallschutzes <u>und</u> energetische Maßnahmen, z.B. isolierverglaste Fenster und Fassaden-dämmung (letzteres nur bei nicht denkmalgeschützten Fassaden).)	_____ _____ _____
6.	Ausstattung der Wohnung (bitte ankreuzen)  - nur WC (ohne Bad/Dusche/Heizung) - mit Bad/Dusche oder Heizung - mit Bad/Dusche und Heizung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
7.	Angaben zur Miete:  - Nettomiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ca.  - Betriebskosten ca.  - Heizkosten (falls diese an den Eigentümer gezahlt werden) ca.	_____ € _____ € _____ €
8.	Gesamtmiete = Nettomiete zzgl. Betriebs- und Heizkosten ohne Garage oder Stellplatzmiete	_____ €
9.	Diese Miete wird gezahlt seit: _____ Datum	_____

**Vielen Dank für Ihre freundliche Mithilfe!**