

**MIETSPIEGEL**  
**für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Eschweiler**  
**für den Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2027**

erstellt durch: **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Eschweiler e. V.**  
**und**  
**Mieterschutzverein für Aachen und Umgebung e. V.**  
**unter Mitwirkung der Stadt Eschweiler**

Baujahre/ Wohnlage	A WE mit Bad/Dusche <u>oder</u> mit Heizung	B WE mit Bad/Dusche <u>und</u> mit Heizung
<u>Baujahre bis 1960</u>		
einfache	3,90 – 5,30	4,70 – 6,80
mittlere	4,10 – 5,70	5,00 – 6,90
gute	5,00 – 6,30	5,70 – 7,60
<u>Baujahre 1961 – 1970</u>		
einfache	-	5,30 – 6,80
mittlere	-	5,60 – 6,90
gute	-	5,80 – 7,90
<u>Baujahre 1971 – 1980</u>		
einfache	-	6,00 – 7,00
mittlere	-	6,40 – 7,20
gute	-	6,50 – 8,10
<u>Baujahre 1981 – 1989</u>		
einfache	-	6,10 – 7,30
mittlere	-	6,50 – 7,90
gute	-	6,90 – 8,40
<u>Baujahre 1990 - 2001</u>		
einfache	-	8,00 – 9,30
mittlere	-	8,30 – 9,60
gute	-	9,30 – 10,50
<u>Baujahre 2002 - 2009</u>		
einfache	-	8,10 – 9,50
mittlere	-	9,20 – 10,30
gute	-	9,40 – 10,70
<u>Baujahre 2010 - 2015</u>		
einfache	-	8,50 – 9,80
mittlere	-	9,40 – 10,60
gute	-	9,80 – 11,00

#### Baujahre 2016 – 2019

einfache	-	9,50 – 10,70
mittlere	-	10,80 – 11,30
gute	-	11,30 – 12,00

#### Baujahre 2020 – 2021

einfache	-	10,00 - 11,20
mittlere	-	11,20 - 12,30
gute	-	11,80 - 13,00

#### Baujahre ab 2022

einfache	-	11,40 - 12,40
mittlere	-	12,10 - 13,50
gute	-	12,80 - 14,60

#### **Einstufungen innerhalb des Mietspiegels**

Durch eine Modernisierung, z. b. Einbau von Bad und Heizung wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert. Der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 8 v. H. jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Zuschüsse, Darlehen oder Leistungen von Dritten, die zu einer Mietsenkung führen, müssen entsprechend berücksichtigt werden.

Eine **Vollmodernisierung** mit Änderung der Baujahresgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewendet und die Wohnung aktuellen Ansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand gilt nur als wesentlich, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

#### **Lagemerkmale**

##### einfache Wohnlage

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

##### mittlere Wohnlage

Wohnstraßen bzw. Wohngegend ohne besondere Lagevorteile, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar, sowohl Innenstadt als auch Vorort, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr.

##### gute Wohnlage

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

### **Besondere Ausstattungsmerkmale**

Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (Bidet, zweites Waschbecken im Bad, 2 Toiletten, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne) Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke, Personenaufzug. Isolierglasfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht für das Baujahr typisch sind.

### **Wohnungsgrößen**

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel 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 von 10 % erforderlich.

Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, wobei die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

### **Betriebskosten**

Die Mieten des Mietspiegels sind Kaltmieten ohne Betriebskosten.

Die umlagefähigen Betriebskosten sind gemäß §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung vom 19.10.2023 anzusetzen. Die Umlage richtet sich nach der jeweiligen vertraglichen Vereinbarung. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht im Mietwert enthalten.

Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

Anfallende Betriebskosten:

- die öffentlichen Lasten, z. B. Grundsteuer, Deichgebühr
- die Kosten der Wasserversorgung, einschl. Eichkosten von Wasserzählern
- die Kosten der Entwässerung, insbesondere Abwasser und Oberflächenwasser
- die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage (auch Etagenheizung)
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- die Kosten des Betriebs des maschinellen Personenaufzugs
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- die Kosten der Gartenpflege
- die Kosten der Beleuchtung
- die Kosten der Schornsteinreinigung
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- die Kosten für den Hauswart
- die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
- die Kosten der Wartung, Reinigung und Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystemen, elektrischer Leitungen und Anlagen, Heizungs-/Warmwasserleitungen sowie Gasleitungen
- die Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe.

## **Allgemeines**

1.) Bezüglich der Mieterhöhung gem. § 558 BGB ist zu beachten, dass

- die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen bei Modernisierung oder Erhöhung der Betriebskosten)
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird;
- das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet;
- die Miete sich innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 v. H. erhöht, es sei denn, dass die durch die Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) abgesenkte Kappungsgrenze gilt.

2.) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des 3. Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von 3 weiteren Monaten erhoben werden.

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten.

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

Eschweiler, den 18.12.2025

Für den  
Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümerverein  
Eschweiler e. V.

Johannes Gastreich  
1. Vorsitzender

Englerthstraße 31-33  
52249 Eschweiler  
[www.hausundgrund-eschweiler.de](http://www.hausundgrund-eschweiler.de)

Für den  
Mieterschutzverein für  
Aachen und Umgebung e. V.

Sandra Keilhauer  
Geschäftsführerin

Talstraße 2  
52068 Aachen  
[www.mieterverein-aachen.de](http://www.mieterverein-aachen.de)