

# MIETWERTTABELLE

für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet WÜRSELEN für den Zeitraum

**01.05.2021-30.04.2023**

Herausgeber: Mieterschutzverein Aachen und Umgebung e. V.  
 Haus- und Wohnungseigentümerversverein Nordkreis Aachen e. V.  
 Haus-Wohnen-West e. V. Würselen  
 Haus & Grund Würselen/Herzogenrath e. V.

Mitwirkung: Stadt Würselen

Baujahr Wohnlage	Bad/Dusche oder Heizung	Bad / Dusche Und Heizung
Baujahr bis 1960		
einfache	3,20 € - 3,70 €	3,60 € - 4,50 €
mittlere	3,30 € - 3,90 €	3,70 € - 5,10 €
gute	3,50 € - 4,20 €	4,10 € - 5,40 €
Baujahr 1961 – 1970		
einfache		3,90 € - 4,90 €
mittlere		4,30 € - 5,40 €
gute		4,50 € - 5,70 €
Baujahr 1971 – 1980		
einfache		4,40 € - 5,50 €
mittlere		4,80 € - 5,90 €
gute		5,00 € - 6,30 €
Baujahr 1981 – 1990		
einfache		4,80 € - 5,70 €
mittlere		5,10 € - 6,20 €
gute		5,30 € - 6,80 €
Baujahr 1991 – 2005		
einfache		6,10 € - 7,30 €
mittlere		6,70 € - 7,80 €
gute		7,30 € - 8,30 €
Baujahr ab 2006		
einfache		6,30 € - 7,70 €
mittlere		6,90 € - 8,10 €
gute		7,60 € - 8,60 €

Mieten für Wohnungen, die nach dem 31.12.2015 bezugsfertig wurden, sind in dem Mietspiegel nicht erfasst, da kein Datenmaterial vorlag.		
---	--	--

## Erläuterung zum Mietspiegel

### **Lagemerkmale:**

a) einfache Wohnlage:

Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, Wohnung mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Staub- und Geruchsbelästigungen;

b) mittlere Wohnlage:

Wohnstraße bzw. –gegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 5 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage;

c) gute Wohnlage:

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

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

#### Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochene komfortable Sanitärausstattung (zwei Toiletten, Bidet, zweites Waschbecken im Bad, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne), Parkett- oder Marmorfußboden, 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, fehlender Abstellraum oder Kellerraum außerhalb der Wohnung.

Es handelt sich hierbei um eine beispielhafte Aufzählung von Ausstattungsmerkmalen.

## **Modernisierung:**

### Vollmodernisierung:

Unter einer Vollmodernisierung kann das Gebäude unter das entsprechende Baujahr eingestuft werden. Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn wesentliche bauliche Veränderungen durchgeführt werden, die Wohnung hinsichtlich Grundriss und Ausstattung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird und der Gesamteindruck des Gebäudes einem vergleichbaren Neubau entspricht.

Ein Bauaufwand ist dann wesentlich, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

### Teilmodernisierung:

Nach einer Teilmodernisierung wird die Wohnung zum heutigen Wohnstandard angepasst und rückt je nach Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahme ggfs. bis zur Baujahresklasse 1971- 1980 in der Mietwerttabelle auf.

### 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 26 qm – 35 qm	=	+ 20 %
„	über 36 qm – 45 qm	=	+ 10 %
„	über 101 qm – 110 qm	=	- 10 %
„	über 111 qm – 120 qm	=	- 20 %
„	über 121 qm	=	- 30 %

Der Großwohnabschlag ist nur für die über 101 qm hinausgehenden Wohnflächen anzusetzen.

### Eigenheime:

Für vermietete Eigenheime gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 10 % möglich ist. Ein Wohnungsabschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens, einer Garage bzw. eines Garagenstellplatzes und ähnliches werden durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen. Verfügt ein Eigentum über keine zur Wohnung gehörende Garage/Einstellplatz ist der Mietwert angemessen zu reduzieren.

### **Betriebskosten und Schönheitsreparaturen:**

Kosten für Schönheitsreparaturen sowie die Betriebskosten sind nicht in den Werten des Mietspiegels enthalten.

Die Mieten sind reine Nettomieten.

Betriebskosten können erhoben werden, soweit der Mietvertrag entsprechende Regelungen enthält. Es handelt sich hierbei um die nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten.

Die Mietwerttabelle ist erhältlich bei:

Haus- und Wohnungseigentümerverschein Nordkreis Aachen e. V.  
Morlaixplatz 27, 52146 Würselen  
[www.hausundwohnung-ac.de](http://www.hausundwohnung-ac.de)

und

Mieterschutzverein Aachen e. V.  
Talstr. 2, 52068 Aachen  
[www.mieterverein-aachen.de](http://www.mieterverein-aachen.de)

und

Haus-Wohnen-West e. V. Würselen  
Morlaixplatz 27, 52146 Würselen

und

Haus & Grund Würselen-Herzogenrath e. V.  
Morlaixplatz 19, 52146 Würselen

Zusätzliche Informationen erteilen die oben genannten Interessenverbände für Ihre Mitglieder.

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