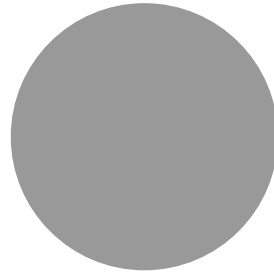
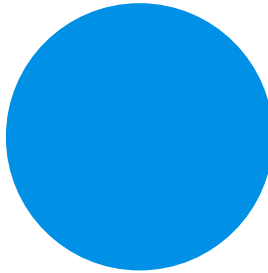
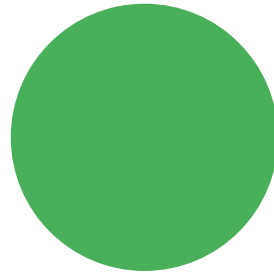
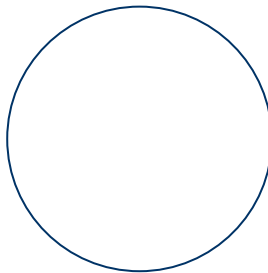


Stadt Aachen

Mietspiegel 2026

26.11.2025



Auftraggeber

Stadt Aachen

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Gasstraße 10
22761 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 4850 098 – 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 – 98

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Geltungsbereich	1
3	Konzeption der Erhebung	2
3.1	Erhebungsablauf	2
3.2	Datenschutz	3
3.3	Grundgesamtheit	3
3.4	Stichprobe	4
4	Datenaufbereitung und -auswertung	5
4.1	Ausschöpfung	5
4.2	Auswertung	6
5	Fortschreibungsergebnis	8
5.1	Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale.....	9
5.2	Mietpreisspanne.....	10
	Anlage: Fragebogen	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Rücklaufstatistik	5
Tabelle 2	Verteilung der Vermietertypen nach Erhebungsjahren	6
Tabelle 3	Verteilung der Wohnlagen nach Erhebungsjahren	6
Tabelle 4	Statistische Kennzahlen der Netto-Kaltmieten in €/m ²	7
Tabelle 5	Welch'scher t-Test für zwei unabhängige Stichproben	7
Tabelle 6	Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche	8
Tabelle 7	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Fragebogen – Seite 1	11
Abbildung 2	Fragebogen – Seite 2	12

1 Einleitung

Im Jahr 2024 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Aachen erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der Erhebungs-Stichtag war der 01.06.2023.

Nach der Mietrechtsreform 2022 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die entsprechende rechtliche Grundlage ist in § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber in 558d Abs. 2 BGB zwei Methoden vor. Zum einen kann die Fortschreibung auf Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ erfolgen. Zum anderen besteht die Möglichkeit, auf Basis einer erneuten Stichprobe die Werte zu aktualisieren. Diese Vorschrift schlägt sich ebenfalls in der Mietspiegelverordnung (MsV) in den § 22 f. MsV nieder.

Der Mietspiegel 2024 der Stadt Aachen wird im Jahr 2026 auf Basis einer Stichprobe zum Stichtag 01.06.2025 fortgeschrieben.

2 Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 15 m² und 140 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),

- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

3 Konzeption der Erhebung

3.1 Erhebungsablauf

Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Aachen erfolgt mittels einer Stichprobe. Im Zeitraum von Juni 2025 bis September 2025 wurde eine Erhebung über eine schriftlich-postalische Befragung von privaten und institutionellen Vermietern durchgeführt. Die Stichprobe wurde von der DOMUS Consult mithilfe der Grundsteuerveranlagung sowie den Meldedaten der Stadt Aachen festgelegt. Eine genaue Beschreibung der Stichprobenziehung folgt in Abschnitt 3.4. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungstichtag 01.06.2025 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Von 721 Vermietern wurden die Mietwerte von 1.000 Haushalten erfragt. In einem ersten Anschreiben wurden die Befragten um eine Teilnahme an der Befragung bis zum 08.07.2025 gebeten. Mitte Juli 2025 wurden zusätzlich Erinnerungsschreiben an die Eigentümer versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht an der Befragung teilgenommen hatten. Die Rückmeldefrist wurde hier auf den 04.08.2025 gelegt.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von der DOMUS Consult erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Ein offizielles Anschreiben der Stadt Aachen sowie ein Informationsblatt wurden zusammen mit dem Fragebogen in Papierform sowie einem Zugangsschlüssel zur online-Befragung an die Befragungsteilnehmer versendet. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, wurde den Befragten ebenfalls die Möglichkeit geboten, den Fragebogen über eine Excel-Datei zu beantworten.

Mit der Excel-Datei wurde insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit gegeben, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen.

3.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die DOMUS Consult verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung der Lage des Mietobjektes notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Es wurden zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

3.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für die Fortschreibung des Mietspiegels Aachen bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2022 verfügte die Stadt Aachen über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt ca. 108.800 Wohneinheiten.

Die Grundgesamtheit ließe sich abschätzen, indem zu diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2025 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 2) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit unterhalb von 108.800 Wohneinheiten liegen.

3.4 Stichprobe

Für die Befragung wurde eine reine, nicht geschichtete Zufallsstichprobe von 1.000 Haushalten gezogen. Jeder Haushalt steht dabei stellvertretend für eine Wohneinheit.

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten der Stadt Aachen. Aus den Meldedaten wurden auf Grundlage der Nachnamen und der Einzugsdaten Haushalte generiert. Dabei wurden Personen, welche an der gleichen Adresse gemeldet waren und den gleichen Nachnamen trugen oder für die das gleiche Einzugsdatum hinterlegt war, zu einem Haushalt zusammengefasst. Außerdem wurden die Meldedaten mit den Grundsteuerdaten verknüpft, so dass überprüft werden konnte, ob ein Haushalt in Wohneigentum lebt. Diese sind aus der Grundgesamtheit ausgeschlossen worden. Ausgeschlossen wurden weiterhin Heimunterkünfte, insbesondere Seniorenwohnanlagen.

Jede Wohneinheit hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gezogen zu werden. Leichte Unschärfen aufgrund der Haushaltsgenerierung wurden im Sinne der Durchführbarkeit einer solchen in Kauf genommen. Insgesamt wurden 721 Eigentümer zu 1.000 Haushalten der Stichprobe angeschrieben. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Aachen repräsentative Stichprobe zu erstellen.

4 Datenaufbereitung und -auswertung

4.1 Ausschöpfung

Insgesamt konnten 833 Rückläufer in Bezug auf die Haushalte verzeichnet werden. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Von den 833 Datensätzen wurden zunächst solche mit fehlenden gültigen Fallnummern, für deren Fallnummer bereits ein Datensatz vorlag sowie solche, deren zugehörige Wohnung bereits unter einer anderen Fallnummer erfasst war, ausgeschlossen. Anschließend wurden nicht mietspiegelrelevante und unvollständige Fragebögen ausgeschlossen. Bereinigt wurden Mietdaten um Daten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete oder dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung. Weiterhin von der Auswertung ausgeschlossen wurden Daten mit offensichtlich nichtzutreffenden bzw. unplausiblen Angaben sowie Wohnungen, die dem Substandard zugeordnet werden können, da sie nicht über eine Heizung oder sanitäre Einrichtungen verfügen. Wohnungen, für die andere Adressen als die den jeweiligen Fallnummer zugeordneten angegeben wurden und somit nicht Teilmenge der Stichprobe waren, wurden von der Auswertung ausgeschlossen. Ebenfalls wurden Wohnungen ausgeschlossen, für die eine Inklusivmiete entrichtet wird. Wohnungen mit Wohnflächen unter 15 m² und über 140 m² wurden entfernt, da diese außerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels 2024 der Stadt Aachen liegen. Es verblieb zunächst eine Datengrundlage von 574 Mietwohnungen. Von dieser Größe sind anschließend 74 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, die nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst wurden.

Im Ergebnis standen 500 Mietwerte für die Auswertung zur Verfügung. Die Rücklaufstatistik ist in Tabelle 1 aufgelistet.

Tabelle 1 Rücklaufstatistik	
	Fallzahlen
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	1.000
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	833
Ausschlussgrund angegeben	165
Unvollständig ausgefüllter Fragebogen	17
Duplikat oder nicht in der Stichprobe	40
Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden	4
Wohnfläche unter 15 m ² oder über 140 m ²	11
Substandard	5
unplausible Angaben	2
Mehrfamilienhaus	15
Überschreiten der 6-Jahresregel	74
Ergebnisstichprobe (relevante Daten)	500
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Aachen 2026	

4.2 Auswertung

Während die Fortschreibung des Mietspiegels die Übernahme der Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale sowie der Spanne des Mietspiegels 2024 vorsieht, müssen die Basismieten der Entwicklung der Netto-Kaltmieten in der Stadt Aachen angepasst werden. Somit ist das Ziel der Auswertung der Ergebnisstichprobe die Herleitung eines Fortschreibungsindex, welcher auf die im Mietspiegel 2024 ausgewiesenen Basismieten angewandt wird.

Zunächst wurde die Vergleichbarkeit der Befragungen aus dem Jahr 2023 und dem Jahr 2025 anhand ausgewählter erhobener Merkmale überprüft. Die Häufigkeitsverteilungen der Merkmale „Vermieter-typ“ und „Wohnlage“ sind Tabelle 2 und Tabelle 3 dargestellt:

Tabelle 2 Verteilung der Vermietertypen nach Erhebungsjahren				
Vermieter-typ	Erhebung 2023		Erhebung 2025	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Kommunales Wohnungsunternehmen	270	8 %	42	8 %
Privates Wohnungsunternehmen	492	14 %	87	17 %
Privater Vermieter	2.720	77 %	368	74 %
Sonstige Vermieter	34	1 %	3	1 %
Summe	3.516	100 %	500	100 %

Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024 und 2026





Tabelle 3 Verteilung der Wohnlagen nach Erhebungsjahren				
Wohnlage	Erhebung 2023		Erhebung 2025	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Sehr gut	30	1 %	7	1 %
Gut	390	11 %	56	11 %
Mittel	2.930	83 %	419	84 %
(Sehr) einfach	164	5 %	15	3 %
Keine Zuordnung möglich	2	0 %	3	1 %
Summe	3.516	100 %	500	100 %


Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024 und 2026



Die dargestellten Häufigkeitsverteilungen des Merkmals „Vermieter-typ“ sowie des Merkmals „Wohn-lage“ weisen auf keine Verzerrungen in der Stichprobe hin.


Für die Ermittlung des Fortschreibungsindex wurde die prozentuale Entwicklung der arithmetischen Mittel der Nettokaltmieten zwischen den Stichtagen 01.06.2023 und 01.06.2025 herangezogen. Die arithmetischen Mittel sind neben weiteren statistischen Kennzahlen der Erhebungen aus den Jahren 2023 und 2025 in der Tabelle 4 dargestellt.

Tabelle 4 Statistische Kennzahlen der Netto-Kaltmieten in €/m²			
Kennzahl	Erhebung 2023	Erhebung 2025	Veränderung in %
Minimum	2,70	2,76	2,2 %
Median	8,06	8,56	6,2 %
Arithmetisches Mittel	8,30	8,82	6,3 %
Maximum	19,39	18,61	-4,0 %

Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024 und 2026 

Auf die Netto-Kaltmieten im Quadrat der beiden Erhebungen wurde ein Welch'scher t-Test für zwei unabhängige Stichproben durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Tests sind in Tabelle 5 dargestellt und bestätigen die Annahme, dass ein signifikanter Unterschied der arithmetischen Mittelwerte vorliegt.

Tabelle 5 Welch'scher t-Test für zwei unabhängige Stichproben	
Teststatistik	Wert
t (Welch)	4,858
Freiheitsgrade (df)	617,32
p-Wert	<0,001
95%-Konfidenzintervall	[0,31; 0,73]
Differenz der Mittelwerte	0,52

Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024 und 2026 


5 Fortschreibungsergebnis

Die Fortschreibung erfolgt, indem die prozentuale Preisveränderung des arithmetischen Mittelwerts der Netto-Kaltmieten in den jeweiligen Basismieten des Mietspiegels 2024 übertragen wird. Somit wird ein Multiplikationsfaktor von 1,063 angesetzt. Die resultierenden Basismieten des Mietspiegels 2026 sind in Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹					
Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²
15 - 16	13,66	57 - 58	7,89	99 - 100	7,87
17 - 18	12,64	59 - 60	7,86	101 - 102	7,89
19 - 20	11,85	61 - 62	7,83	103 - 104	7,91
21 - 22	11,21	63 - 64	7,80	105 - 106	7,94
23 - 24	10,68	65 - 66	7,78	107 - 108	7,96
25 - 26	10,25	67 - 68	7,77	109 - 110	7,98
27 - 28	9,89	69 - 70	7,75	111 - 112	8,01
29 - 30	9,58	71 - 72	7,74	113 - 114	8,04
31 - 32	9,32	73 - 74	7,74	115 - 116	8,06
33 - 34	9,10	75 - 76	7,74	117 - 118	8,09
35 - 36	8,90	77 - 78	7,74	119 - 120	8,12
37 - 38	8,73	79 - 80	7,74	121 - 122	8,15
39 - 40	8,59	81 - 82	7,74	123 - 124	8,18
41 - 42	8,46	83 - 84	7,75	125 - 126	8,21
43 - 44	8,35	85 - 86	7,76	127 - 128	8,24
45 - 46	8,26	87 - 88	7,77	129 - 130	8,28
47 - 48	8,17	89 - 90	7,79	131 - 132	8,31
49 - 50	8,09	91 - 92	7,80	133 - 134	8,34
51 - 52	8,03	93 - 94	7,81	135 - 136	8,37
53 - 54	7,98	95 - 96	7,83	137 - 138	8,41
55 - 56	7,93	97 - 98	7,85	139 - 140	8,44

¹ Wohnungen von 15,00 m² bis 16,99 m² sind in das Feld 15 - 16 m² einzuordnen

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Aachen 2026




5.1 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und Wohnwertmerkmale aus dem Mietspiegel 2024 werden im Rahmen dieser Fortschreibung unverändert übernommen. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle 7 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen. Die Summe der für eine Wohnung zutreffenden Wohnwertmerkmale entspricht dem Prozentsatz, welcher auf die in Tabelle 6 ausgewiesene Basisrente angewendet wird, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

Tabelle 7 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
Baujahre 1919	+ 10 %
Baujahre 1919 – 1948	+ 8 %
Baujahre 1949 – 1960	+ 8 %
Baujahre 1961 – 1976	± 0 %
Baujahre 1977 – 1981	+ 4 %
Baujahre 1982 – 1993	+ 6 %
Baujahre 1994 – 2006	+ 10 %
Baujahre 2007 – 2015	+ 15 %
Baujahre 2016 – 2023	+ 24 %
Wohnlage	
Wohnlage (sehr) einfach	- 5 %
Wohnlage mittel	± 0 %
Wohnlage gut	+ 6 %
Wohnlage sehr gut	+ 10 %
Modernisierungsmaßnahmen	
Kernsanierung ab 2010	+ 9 %
Fensteraustausch (mind. 50 %) ab 2010 (ohne Kernsanierung)	+ 4 %
Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
Souterrain-Wohnung	- 9 %
Bodengleiche Dusche	+ 2 %
Handtuchtrockner-Heizkörper	+ 2 %
Fußbodenheizung im Bad	+ 2 %
Zweites Bad oder WC	+ 2 %
Die Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar.	+ 3 %
Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2.	+ 7 %
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 8 %
Die Wohnung verfügt überwiegend über hochwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards).	+ 6 %
Die Wohnung verfügt über keinen Balkon, keine Terrasse, keinen Garten.	- 5 %
Die Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer.	- 4 %

Tabelle 7 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Die Wohnung verfügt nur über einen Einzelofen als Heizquelle.	-12 %
Die Wohnung wird über Fernwärme oder Geothermie beheizt.	+ 4 %
Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2026	



5.2 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den Mietspiegel Stadt Aachen 2024 wurde auf Basis der üblichen 2/3-Spanne eine Spannweite von – 17 % bis + 17 % ermittelt. Diese gilt auch für die Fortschreibung 2026 des Mietspiegels.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannweite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).

Anlage: Fragebogen

Abbildung 1 Fragebogen – Seite 1

Mietspiegel Stadt Aachen 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen vermietete(n) Wohnung(en) in der Stadt Aachen auszufüllen. **Die Teilnahme an der Befragung ist nach Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtend.** Der Datenschutz wird gewahrt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **04.08.2025** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse **www.domusconsult.de/mwe** oder über den folgenden QR-Code aufrufen.

Bei mehreren Wohnungen kopieren Sie diesen Fragebogen oder laden Sie ihn unter **www.domusconsult.de/mwe** als Excel-Datei herunter.
Bitte zurücksenden an:
mieten@domusconsult.de

Fallnummer:
(im Merkblatt zu finden)

Anschrift des Objektes

Straße

Nr.

PLZ

Ort

Geschoss

Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Ausschlussgründe

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Eigentümer selbst bewohnt wird.
- Die Wohnung verfügt nicht über eine vom Vermieter gestellte Heizung.
- Die Wohnung verfügt nicht über ein vom Vermieter gestelltes Bad und WC (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut).
- Die Wohnung unter der angegebenen Fallnummer kann nicht identifiziert werden.
- Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studenten-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).
- Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.
- Die Wohnung wurde bereits im Fragebogen mit folgender Fallnummer angefragt:

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen. Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!

Gebäude und Wohnung

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen? . .

2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?
Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten . .

9416117920
Seite 1
© Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2026

