

**Mietspiegel  
für nicht öffentlich geförderte Wohnungen  
im Gemeindegebiet GANGELT**

Herausgegeben von der Gemeinde Gangelt unter Mitwirkung des  
Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e.V. und des  
Mieterschutzvereins Aachen e.V.

	bis 1969 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>	von 1970 – 1979 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>	von 1980 – 1989 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>	von 1990 – 2005 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>	von 2006 – 2014 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>	ab 2015 bezugsfertig mittlere Wohnlage Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohnungen um 40 m<sup>2</sup> Größe mit Heizung, Bad, Dusche, WC</b>	4,10 – 5,80	4,80 – 6,00	5,20 – 6,30	5,70 – 6,70	6,00 – 7,20	6,10 - 7,60
<b>Wohnungen um 60 m<sup>2</sup> Größe mit Heizung, Bad, Dusche, WC</b>	4,00 – 5,90	4,60 – 6,00	5,10 – 6,10	5,50 – 6,50	5,80 – 7,00	6,10 - 7,70
<b>Wohnungen um 80 m<sup>2</sup> Größe mit Heizung, Bad, Dusche, WC</b>	3,90 – 5,90	4,40 – 5,90	5,00 – 6,00	5,30 – 6,40	5,60 - 6,90	6,10 - 7,40
<b>Wohnungen um 100 m<sup>2</sup> Größe mit Heizung, Bad, Dusche, WC</b>	3,70 – 5,80	4,30 – 5,90	4,90 – 6,00	5,30 – 6,30	5,70 - 6,80	6,10 - 7,40

## **Allgemeine Erläuterungen**

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. In Altbauwohnungen von vor 1948 ermäßigt sich die Miete um ca. 10 %. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich insbesondere in Ortsteilen ohne ausreichende Verkehrsanbindung und örtliche Nahversorgung sowie in Wohnlagen, die im erheblichen Umfang von der mittleren Wohnlage abweichen. Höhere Mieten können sich bei besonderer Ausstattung und grundlegender Modernisierung ergeben. Es handelt sich um Kaltmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche ausschließlich der Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung wie zum Beispiel: Grundsteuer; Wasserversorgung; Entwässerung; Betrieb der Heizung und Warmwasserversorgung; Betrieb des Aufzugs; Müllabfuhr; Straßenreinigung; Hausreinigung; Gartenpflege; Allgemeinbeleuchtung; Schornsteinfeger; Gebäude- und Haftpflichtversicherung; Hauswart; Betrieb einer Gemeinschaftsantenne; Kabelanschluss; Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung; Betrieb von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind sowie Schönheitsreparaturen.

Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Sofern die Parteien Kosten für die hier ausgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

## **Besondere Erläuterungen**

Die im Mietspiegel verwendeten Begriffe werden wie folgt erläutert:

1. Größe der Wohnung  
Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und Terrassenflächen mit maximal der Hälfte der Fläche angerechnet werden.
2. Lage der Wohnung; Mittlere Wohnlage  
Bei diesen Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die überwiegende Zahl der Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in diesen Wohngegenden. Solche Wohngebiete weisen keine kontinuierlichen erheblich beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.
3. Modernisierung  
Umfassend modernisierte Wohnungen sind jeweils in die nächst höhere Baualtersklasse einzuordnen.

**Gemeinde Gangelt, Burgstraße 10, 52538 Gangelt,  
Tel. 02454/588-0**

## **Zusätzliche Informationen für ihre Mitglieder geben:**

Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.  
Talstraße 2  
52068 Aachen, Tel.: 0241/94979-0  
[www.mieterverein-aachen.de](http://www.mieterverein-aachen.de)

Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e.V.  
Boxgraben 36 a  
52064 Aachen, Tel.: 0241 - 47 47 610  
[www.HausundGrund-Aachen.de](http://www.HausundGrund-Aachen.de)