



Hattingen hat spiegelklare Preise.

Mietspiegel
für nicht preisgebundene Wohnungen
im Gebiet der Stadt Hattingen

Stand: 1. Juni 2011



Richtig zuhause

hwg

Ihre Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG
Telefon: 02324 5009-0 www.hwg.de



1. Allgemeines

Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsüblichen nicht preisgebundenen Vergleichsmieten im Stadtgebiet Hattingen für Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern dar.

Er ist eine Orientierungshilfe, die es den Mietvertragsparteien ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

Neues Zuhause gesucht?



Wir bieten Ihnen deutschlandweit Wohnungen zur Miete und zum Kauf, ergänzt um kundenorientierte Serviceleistungen.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe gehört mit rund 220.000 vermieteten und verwalteten Wohnungen zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen.

Gerne informieren wir Sie über Angebote in Ihrer Nähe. Rufen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie.

Tel.: 01801-12 12 12*

* 3,9 Cent/Minute aus dem dt. Festnetz, höchstens 42 Cent/Minute aus Mobilfunknetzen.

Deutsche Annington Kundenservice GmbH
Postfach · 44784 Bochum
www.deutsche-annington.com

 **DEUTSCHE
ANNINGTON**
Schön, hier zu wohnen.

Herausgeber: Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Hattingen e.V.
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Stadt Hattingen - Die Bürgermeisterin - FB50

Gestaltung: Stadt Hattingen, R01
Druck: onlineprinters GmbH, Neustadt a.d.Aisch (Umschlag); Stadt Hattingen, Stadtdruckerei, FB10 (Innenteil)

Alle Angaben nach bestem Wissen, aber ohne Gewähr
Juni 2011 5000 Exemplare

2. Ortsübliche Vergleichsmiete, Betriebs- und Nebenkosten

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** ist das Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums **ohne alle Betriebs- und Nebenkosten** im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (Nettokaltmiete).

Sollte eine Brutto- oder Teilinklusive miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle **Betriebs- und Nebenkosten** bereits enthalten sind, so erhöhen sich die Werte der Mietpreistabelle um die Höhe der Betriebs- und Nebenkosten, die in der Miete enthalten sind, umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche. Hierunter fallen nach der Betriebskostenverordnung insbesondere folgende Kosten:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Wasser und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornstein- und Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Waschmaschine, Hauswart, Gemeinschaftsantenne, Satellitenanlage und Breitbandverkabelung.

Wir beraten Sie als Mitglied in allen das Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum betreffenden Fragen.

Wir informieren über aktuelle Vorschriften und Gesetzesänderungen im

- Grundstücksrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Mietrecht
- Nachbarschaftsrecht
- Erbrecht u.a.



Wir erstellen für Sie gegen geringe Gebühren

- Mieterhöhungsverlangen
- Kostenmietberechnungen
- Schriftverkehr in allen Belangen rund um das Eigentum

Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer-Verein Hattingen e.V.

Geschäftsstelle: Wülfingstr. 3, 45525 Hattingen,

Tel.: 02324/22210 u. 22184

E-Mail: info@hug-hattingen.de

www.hug-hattingen.de

3. Erläuterungen zur Mietpreistabelle und zur Liste der Zu- und Abschläge

3.1 Die Mietpreistabelle

Die Tabelle berücksichtigt die Hauptmerkmale **Baujahr und Wohnungsgröße** und weist hierzu einen Mittelwert sowie eine Spanne aus.

Der Mittelwert berücksichtigt die Standardwohnung mit folgenden Merkmalen: ein- bis zweigeschossiges Gebäude, abgeschlossene Wohnung im Obergeschoss mit Bad, Heizung und Isolierfenstern. Bei Abweichungen vom Standard sind ausgehend vom jeweiligen Mittelwert Zuschläge und / oder Abschläge zu berechnen.



*Ihre Immobilie liegt
uns am Herzen.*

CENTRONA
HAUSVERWALTUNG GMBH
Am Büchenschütz 20 • 45527 Hattingen
Tel.: 0 23 24 / 6 86 45-0
www.centrona.de

- Wohnungseigentums-/Mietverwaltung mit bautechnischer Fachberatung
- Energetische Gebäudemodernisierung
- Mietersuche mit Bonitätsprüfung und Vertragsverhandlung
- ... und wir erstellen auch Mieterhöhungen!

3.2 Die Preisspannen

Innerhalb der Spanne können besondere Merkmale berücksichtigt werden, die bei der Datenauswertung einen Preiseinfluss vermuten ließen, der aber nicht signifikant nachgewiesen werden konnte. Dies sind folgende Merkmale:

- a) einfache Wohnlage, gekennzeichnet durch mindestens zwei der folgenden Kriterien: Lage im Gewerbegebiet, starker Durchgangsverkehr, hohe Bebauungsdichte mit wenig Grün, begrenzte Infrastruktur; z. B. Eickener Straße, Neustraße, Teilabschnitte der Bredenscheider Straße (Abweichung nach unten)
- b) Anzahl der Wohnungen im Hause (mehr als 6 = Abweichung nach unten; weniger als 4 = Abweichung nach oben)
- c) Durchgangszimmer in einer Wohnung mit mehr als drei Räumen (Abweichung nach unten)
- d) Gartenfläche zur alleinigen Nutzung (Abweichung nach oben)



Miete zu hoch?

Nicht ärgern.
Beraten lassen.

Bahnhofstraße 37 · 45525 Hattingen
T: 02324.52524 · F: 0234.96114-11
E: hattingen@mvbo.de
www.mieterverein-bochum.de

Bürozeiten:

Di 9–12, 13–18 Uhr
Mi + Do 9–12, 13–15 Uhr

Termine auch über Büro Bochum:
T: 0234.96114-0



Mieterverein

Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

3.3 Definierte Zu- und Abschläge

Folgende Merkmale führen zu definierten Zu- und Abschlägen:

Zuschläge:

a) Gegensprechanlage	+ 0,15 €/qm
b) Aufzug	+ 0,24 €/qm
c) mind. 2/3 gehobener Fußbodenbelag (Echtholz, Naturstein, hochwertige Fliesen, hochwertiger Teppichboden oder Parkett)	+ 0,56 €/qm
d) gehobenes Bad (z. B. vollständig gefliest, Badewanne und Dusche, mehrere Waschtische, WC, Bidet)	+ 0,21 €/qm

Abschläge:

a) Erdgeschoss	- 0,14 €/qm
b) Souterrain	- 0,22 €/qm
c) Dachgeschoss	- 0,14 €/qm
d) kein Fußbodenbelag (Estrich, unbehandelte Holzdielen)	- 0,36 €/qm
e) keine Heizung	- 1,34 €/qm
f) einfache Heizung (Elektrospeicherheizung)	- 0,43 €/qm
g) drei- und mehrgeschossiges Gebäude (Untergeschoss/Souterrain und Dachgeschoss zählen nicht als Geschoss)	- 0,26 €/qm

3.4 undefinierte Zu- und Abschläge

Weitere Zu- und Abschläge sind möglich, die jedoch nicht beziffert werden können, da die Anzahl der Wohnungen mit diesen Merkmalen in der Stichprobe nicht ausreichend groß war oder das Merkmal nicht erhoben wurde:

Zuschläge:

- a) Einfamilienhaus
- b) Maisonnette
- c) Sonderausstattungen wie Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum etc.
- d) überwiegend Fenster mit Rollläden

Abschläge:

- a) kein Bad oder Schlichtbad (alter Ölsockel, freistehende Wanne, ein Waschtisch, WC)
- b) keine oder unzureichend ausgestattete Küche (keine Warmwasserversorgung, keine Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine)
- c) weniger als 2/3 Isolierverglasung
- d) WC außerhalb der Wohnung
- e) keine Wasch- und Trockenmöglichkeit außerhalb der Wohnung
- f) kein Keller oder Abstellraum
- g) fehlender Wohnungsabschluss
- h) keine Warmwasserversorgung

Guten Tag Hattingen!



Ihre Stadtwerke – immer in Ihrer Nähe:

- ganz persönlich im Beratungszentrum
- rund um die Uhr am Service-Telefon
- aktuell unter www.stadtwerke-hattingen.de



3.5 Keine Zu- und Abschläge

Folgende Merkmale wurden in der Datenerhebung geprüft und dürfen weder zu Zu- oder Abschlägen noch zu Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Preisspanne führen:

- a) Gäste-WC
- b) nicht ausreichende Elektroinstallation
- c) Balkon /Terrasse (dieses Merkmal kann innerhalb der gesetzlichen Grenzen bei der Wohnungsgröße berücksichtigt werden)
- d) Wärmedämmung

Lothar G. Stalter Immobilien

***Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken***

Bahnhofstraße 79 (Alter Bahnhof)
45525 Hattingen
Telefon 0 23 24 / 5 52 52
www.stalter-immobilien.de



4. Laufzeit

Der Mietspiegel wird bis spätestens zum 1.6.2013 von den Herausgebern fortgeschrieben oder neu erstellt.



Hattingen hat Zeit für Sie.

Unsere Dienstleistungen und Aufgaben:

- Gewährung von Wohngeld
- Erteilung von Wohnberechtigungsbescheinigungen
- Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen
- Bestands- und Besetzungskontrolle bei öffentlich geförderten Wohnungen
- Förderung des Wohnungsbaus, der Wohnungsmodernisierung und der Energieeinsparung
- Mietspiegelangelegenheiten
- Überprüfung von Mietpreisen und Zweckentfremdungen bei öffentlich geförderten Wohnungen
- Moderation des Aktionsbündnisses Wohnen Hattingen



Stadt Hattingen

Fachbereich Soziales und Wohnen, Abteilung Wohnen

Hüttenstraße 43, Postfach 80 04 56, 45504 Hattingen

Abteilungsleiter: Werner Homann

Tel.: (0 23 24) 204 5540, Fax: (0 23 24) 204 5558

E-Mail: fb50@hattingen.de, Internet: www.hattingen.de

Gartenstadt Hüttenau 

Gartenstadt Hüttenau eG

Thingstraße 15
45527 Hattingen

Telefon (02324) 9630-0
gh@gartenstadt.de
www.gartenstadt.de

**NEUBAU
VERMIETUNG
VERWALTUNG
BERATUNG
SERVICE**



Mietspiegeltablelle, Stand: 1. Juni 2011

Preisangaben in Euro

Baujahr	Größe	qm-Miete	Spanne von - bis
bis 1947	bis 45 qm	5,52	5,44 - 5,60
	über 45 - 60 qm	5,47	5,39 - 5,55
	über 60 - 75 qm	5,04	4,96 - 5,12
	über 75 - 90 qm	5,20	5,12 - 5,28
	über 90 qm	5,12	5,04 - 5,20
1948 - 1977	bis 45 qm	5,47	5,39 - 5,55
	über 45 - 60 qm	5,42	5,34 - 5,50
	über 60 - 75 qm	4,99	4,92 - 5,06
	über 75 - 90 qm	5,15	5,07 - 5,23
	über 90 qm	5,07	4,99 - 5,15
1978 - 1983	bis 45 qm	6,31	6,22 - 6,40
	über 45 - 60 qm	6,26	6,17 - 6,35
	über 60 - 75 qm	5,83	5,74 - 5,92
	über 75 - 90 qm	5,99	5,90 - 6,08
	über 90 qm	5,91	5,82 - 6,00
1984 - 1994	bis 45 qm	6,52	6,42 - 6,62
	über 45 - 60 qm	6,47	6,37 - 6,57
	über 60 - 75 qm	6,04	5,95 - 6,13
	über 75 - 90 qm	6,21	6,12 - 6,30
	über 90 qm	6,13	6,04 - 6,22
1995 - 2001	bis 45 qm	6,69	6,59 - 6,79
	über 45 - 60 qm	6,64	6,54 - 6,74
	über 60 - 75 qm	6,21	6,12 - 6,30
	über 75 - 90 qm	6,37	6,27 - 6,47
	über 90 qm	6,29	6,20 - 6,38
ab 2002	bis 45 qm	6,75	6,65 - 6,85
	über 45 - 60 qm	6,70	6,60 - 6,80
	über 60 - 75 qm	6,27	6,18 - 6,36
	über 75 - 90 qm	6,43	6,33 - 6,53
	über 90 qm	6,35	6,25 - 6,45

Abschläge	Zuschläge		
Erdgeschoss:	-0,14	Gegensprechanlage:	+0,15
Souterrain:	-0,22	Aufzug:	+0,24
Dachgeschoss:	-0,14	gehobener Fußbodenbelag:	+0,56
kein Fußbodenbelag:	-0,36	gehobenes Bad:	+0,21
keine Heizung:	-1,34		
einfache Heizung:	-0,43		
drei- und mehrgeschossige Gebäude:	-0,26		