



## Hattingen hat spiegelklare Preise.

Mietspiegel  
für nicht preisgebundene Wohnungen  
im Gebiet der Stadt Hattingen

Stand: 1. Juni 2009



*„Heute bleib  
ich Zuhause.“*

hwg



Wir freuen uns auf Sie.

[www.hwg.de](http://www.hwg.de)

hwg

## 1. Allgemeines

Dieser Mietspiegel basiert auf den Daten einer Vollerhebung bei Hattinger Hauseigentümern. Er ist von den vorgenannten drei Herausgebern als **qualifizierter Mietspiegel** gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anerkannt worden.

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

Der Mietspiegel 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.

### **Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:**

a) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel, z. B. die Benennung von drei Vergleichswohnungen stützen möchte (§ 558 a Abs. 3 BGB).

b) Es gilt auch im gerichtlichen Verfahren die gesetzliche Vermutung, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB). Der Beweis des Gegenteils ist beiden Parteien möglich.

---

Herausgeber: Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet 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)

## 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 (Nettokaltniete).

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](mailto:info@hug-hattingen.de)

[www.hug-hattingen.de](http://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.*

Wir kümmern uns gerne um Ihre Haus-, Miet-, Sondereigentums- oder Gewerbeimmobilienverwaltung.

Profitieren Sie dabei von unseren Großkundenkonditionen bei Handwerkern, technischen Services durch erfahrene Bauingenieure und unserer Partnerschaft mit der HWG eG.

Nehmen Sie doch einfach mit uns Kontakt auf oder informieren Sie sich über unsere Website.

**CENTRONA**  
HAUSVERWALTUNG GMBH

Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen  
Telefon: 0 23 24/5009 509  
[www.centrona.de](http://www.centrona.de)

### 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)

## Mieterverein Bochum Hattingen und Umgegend e. V.

### Kontakt:

Bahnhofstraße 37  
45525 Hattingen

Fon: 52 52 4

Fax: 95 03 49

Mail: [info@mvbo.de](mailto:info@mvbo.de)

Internet: [www.mvbo.de](http://www.mvbo.de)

### Geschäftszeiten:

di: 9 - 12 + 13 - 18 Uhr

mi + do: 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Termine auch über Büro

Bochum: 0234 / 96 11 40

**Einfach  
sicher  
wohnen.**



### 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.
- b) 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



Wohngebäudeversicherungschutz nach Maß

## ImmoGuard

Top-Leistungen für die versicherten Gefahren  
Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel

Ihre Vorteile:

- 24-Stunden-Notrufservice
- Zuverlässige Sicherheit im Schadenfall
- Vorsorgeversicherung nach Um-/Ausbauten

Für unsere Großkunden haben wir ein besonderes  
Deckungskonzept: „ImmoGrande“

Prämisse: mindestens 20 Gebäude oder 100 Wohn- bzw.  
Gewerbeeinheiten.

Sprechen Sie mich an

Generalagentur Eckhard Klein  
Raabestr. 38a, 45525 Hattingen  
Tel. 02324 52999  
eckhard.klein@continentale.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

## 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](http://www.stadtwerke-hattingen.de)



Beratungszentrum Augustastraße 10, Telefon 02332 73823  
[www.stadtwerke-hattingen.de](http://www.stadtwerke-hattingen.de), Service-Telefon 5001-0

## 4. Laufzeit

Der Mietspiegel wird bis spätestens zum 1. 6. 2011 gemäß § 558 d Abs. 2 BGB 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 von Wohnraum



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  
Thingstr. 15  
45527 Hattingen

Telefon: 02324 96 30-0  
[www.gartenstadt.de](http://www.gartenstadt.de)  
[gh@gartenstadt.de](mailto:gh@gartenstadt.de)

NEUBAU  
VERMIETUNG  
VERWALTUNG  
BERATUNG  
SERVICE



# Mietspiegeltablelle, Stand: 1. Juni 2009

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:	Gegensprechanlage:
Souterrain:	Aufzug:
Dachgeschoss:	gehobener Fußbodenbelag:
kein Fußbodenbelag:	gehobenes Bad:
keine Heizung:	
einfache Heizung:	
drei- und mehrge-	
schoßige Gebäude:	