



STADT HATTINGEN

Hattingen hat spiegelklare Preise.

Mietspiegel
für nicht preisgebundene Wohnungen
im Gebiet der Stadt Hattingen

Stand: 1. Juni 2019



Mieten ist herrlich.

Jedenfalls, wenn Sie bei uns wohnen:

Denn bei der hwg bieten wir Ihnen wirklich passende, modern ausgestattete Wohnungen und sogar ein lebenslanges Wohnrecht – einfach so, ohne Haken. Und falls Sie noch mehr Gründe brauchen, um Mieten herrlich zu finden: www.hwg.de

hwg Richtig zuhause

1. Allgemeines

Der mit Stand 01.06.2017 erstellte Mietspiegel basiert auf den Daten einer umfangreichen Umfrage bei Hattinger Vermieterinnen und Vermietern sowie den örtlichen Wohnungsunternehmen. Er ist von den genannten Herausgebern als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anerkannt worden.

Der vorliegende Mietspiegel 2019 wurde gemäß § 558 d Abs. 2 BGB um den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortgeschrieben. Darüber hinaus wurden die konkretisierenden Ergänzungen der Herausgeber in die jeweiligen Erläuterungen eingefügt. Der Inhalt des Mietspiegels 2017 behält ansonsten seine volle Gültigkeit.

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 sowie der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

Haus-, Grund- und Wohnungseigentümergeinschaft Hattingen e.V.



Eine Mitgliedschaft, die sich lohnt.

Die Mitgliedschaft bei Haus & Grund Hattingen. Wir sind die Interessenvertretung und Immobilien-Dienstleister der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hattingen mit weit über 600 Mitgliedern.

Die Mitgliedschaft lohnt sich für Sie immer, egal ob Sie:

- kaufen oder bauen wollen
- Vermieter sind
- ein Eigenheim besitzen
- eine Eigentumswohnung bewohnen oder diese vermieten

Geschäftsstelle:
Wülfingstr. 3, 45525 Hattingen
Tel.: 02324 / 22210 und 22184
E-Mail: info@hug-hattingen.de
www.hug-hattingen.de



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Hattingen

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 Teilklausivmiete 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, Wasserversorgung, Entwässerung, Betrieb der zentralen Heizungs- und Abgasanlage, Brennstoffversorgungsanlage, Reinigung und Wartung von Heizungsanlagen, Warmwasserversorgungsanlage, Lieferung von Wärme und Warmwasser, Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Personen- oder Lastenaufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne, Satellitenanlage und Breitbandverkabelung, Einrichtungen für Wäschepflege und sonstige Betriebskosten.

„Tapetenwechsel!“

Machen Sie Schluss mit Ihrem Vermieter. Eigentum statt Miete!

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Investieren Sie doch heute schon in Ihre Freiheit von morgen. Lassen Sie sich von uns beraten, wie Sie Ihren Traum von der eigenen Immobilie realisieren können. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 02324-901256.

www.volksbank-sprockhoevel.de

Wir machen den Weg frei.

Volksbank
Sprockhövel eG

3. Erläuterungen zur Liste der Zu- und Abschläge

3.1 Definierte Zu- und Abschläge

Folgende Merkmale führen zu definierten Zu- und Abschlägen:

Zuschläge:

- a) maximal zwei Mietwohnungen im Gebäude
- b) Dachgeschoss
- c) aufgelockerte grüne Wohnumgebung
(wenn alle folgenden Kriterien erfüllt sind: wohnortnahe Erholungsflächen*, niedrige Umweltbelastung und aufgelockerte Bebauung)
- d) gute fußläufige Nahversorgung
(wenn alle folgenden Kriterien erfüllt sind: gute Verkehrsverbindungen, wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten* und wohnortnahe Gesundheitsinfrastruktur*)

+ 26 Cent / qm
+ 10 Cent / qm
+ 19 Cent / qm

+ 11 Cent / qm



Miete zu hoch?

Nicht ärgern.
Beraten lassen.

100 Jahre
Mieterverein

Bürozeiten:
Di 9-12, 13-18 Uhr
Mi + Do 9-12, 13-15 Uhr

Termine auch über Büro Bochum:
T: 0234. 96114 - 0

Bahnhofstraße 37 · 45255 Hattingen
T: 02324. 52524 · F: 0234. 96114 - 11
E: hattingenmvbo.de · www.mieterverein-bochum.de

 **Mieterverein**
Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

- | | |
|---|----------------|
| e) gehobener Grundriss
(z.B. moderner Grundriss mit offenem Wohn- Essbereich) | + 9 Cent / qm |
| f) gehoben ausgestatteter Fußbodenbelag
(z.B. Parkett, Echtholz, Naturstein, hochwertige Fliesen,
hochwertiger Teppichboden, Design-CV-Belag) | + 77 Cent / qm |
| g) Trittschalldämmung
(Vorhandensein eines trittschalldämmenden Estrichs
(Trockenestrich, Gussasphalt oder schwimmender
Estrich ohne Verbindung zu Wand- und Deckenkon-
struktion, kein Verbundestrich) oder von Trockenbau-
elementen zur Trittschalldämmung) | + 38 Cent / qm |
| h) gehoben ausgestattetes Bad
(insbesondere großzügiger Schnitt, hochwertig gefliest,
Wanne und Dusche, mehrere Waschbecken - mindestens
zwei Kriterien vorhanden) | + 20 Cent / qm |
| i) Gäste-WC | + 14 Cent / qm |
| j) Rollläden
(mindestens 2/3 der Fensterfläche mit Rollläden aus-
gestattet) | + 19 Cent / qm |



STALTER IMMOBILIEN
SEIT 1995
GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGE & MAKLER

✓ **VERMIETUNG** von Wohn- & Gewerbeimmobilien

✓ **VERKAUF** von Wohn- & Gewerbeimmobilien

✓ **Wertermittlung & Gutachten**

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung.

Vereinbaren Sie jetzt ein **KOSTENFREIES** und **UNVERBINDLICHES** Gespräch.

www.stalter-immobilien.de | 02324 / 5 52 52

Abschläge:

- a) mehr als acht Mietwohnungen im Gebäude
- b) Erdgeschoss
- c) unzeitgemäße Elektroinstallation
(z.B. alte Drehsicherungen, 2-adrige Leitungen)

- 13 Cent / qm
- 6 Cent / qm
- 10 Cent / qm



The advertisement features a family of four (a man, a woman, and two children) standing next to a white boiler. The boiler has the Stadtwerke Hattingen logo and a flame icon. The text 'Mieten statt kaufen.' is written on the boiler. To the right, the slogan 'Gut versorgt mit Wärme aus Hattingen.' is displayed in large white letters. Below the slogan, the phrase 'ENERGIE VOM PROFI.' is written in white capital letters on a dark orange background.

Mieten statt kaufen! Bei den Stadtwerken Hattingen können Sie ab sofort Ihre neue Heizungsanlage mieten, ohne die Anlage selbst zu planen und den Betrieb zu gewährleisten. Wir kümmern uns um die Installation, den Betrieb, die Wartung und alle Reparaturen über die vereinbarte Vertragslaufzeit zwischen 10 und 15 Jahren.

Nähere Auskünfte im Internet
oder unter 02324 5001-55.
www.stadtwerke-hattingen.de

Stadtwerke
Hattingen® 

3.2 Undefinierte Zu- und Abschläge

Weitere Zuschläge sind möglich, wenn eine oder mehrere der folgenden Eigenschaften zutreffen:

Einfamilienhaus, Gartennutzung, zweites Bad, Fußbodenheizung, Sonderausstattung (z.B. Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum).

Bei Unterschreitung von Mindeststandards sind weitere Abschläge vorzunehmen:

kein Bad oder einfaches Bad (insbesondere unmodernes Bad mit altem Ölsockel, einfaches Waschbecken mit Fliesen Spiegel und WC, alte Wanne, beengt); keine oder unzureichend ausgestattete Küche (keine Warmwasserversorgung, keine Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine); weniger als 2/3 Isolierverglasung; WC außerhalb der Wohnung; kein Keller oder Abstellraum; fehlender Wohnungsabschluss; keine Warmwasserversorgung; Lage im Souterrain; mieter eigene Heizung.

Weitere Zu- und Abschläge sind nicht zulässig.

4. Laufzeit

Der Mietspiegel wird bis spätestens zum 1.6.2021 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
- Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz



Stadt Hattingen
Fachbereich Soziales und Wohnen
Hüttenstraße 43, 45525 Hattingen
Tel.: (0 23 24) 204 5540, Fax: (0 23 24) 204 5529
E-Mail: fb50@hattingen.de, Internet: www.hattingen.de

Herausgeber: Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Hattingen e.V.
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Stadt Hattingen - Der Bürgermeister - FB50

Gestaltung: Stadt Hattingen
Druck: onlineprinters GmbH, Neustadt a.d.Aisch

Alle Angaben nach bestem Wissen, aber ohne Gewähr
Juni 2019 5000 Exemplare

Wie ist die Lage?



Mit dem richtigen Makler immer bestens.

- ▣ Wir unterstützen Sie professionell beim Erwerben, Verkaufen und Vermieten von Immobilien.
- ▣ Wir verfügen als Tochterunternehmen der hwg eG über wichtige Kontakte und Netzwerke.
- ▣ Wir bieten gute Vorort-Kenntnisse, eine hohe Servicebereitschaft, Fairness und Transparenz.

Richtig gut beraten. Tel: 02324 / 5009-700



Wir sind Mitglied des Immobilienverbands Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen e.V.

hwg immobilien

Mietspiegeltabelle, Stand: 1. Juni 2019

Preisangaben in Euro

Baujahr	Größe	qm-Miete	Spanne von - bis
bis 1949	bis 49 qm	5,76	5,72 - 5,79
	50 - 79 qm	5,54	5,49 - 5,57
	ab 80 qm	5,61	5,57 - 5,66
1950 - 1974	bis 49 qm	5,57	5,54 - 5,60
	50 - 79 qm	5,35	5,33 - 5,38
	ab 80 qm	5,44	5,40 - 5,47
1975 - 1999	bis 49 qm	6,11	6,05 - 6,17
	50 - 79 qm	5,88	5,82 - 5,95
	ab 80 qm	5,97	5,90 - 6,03
ab 2000	bis 49 qm	6,15	6,06 - 6,25
	50 - 79 qm	5,94	5,84 - 6,02
	ab 80 qm	6,02	5,92 - 6,11

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird ermittelt in Anwendung der Mietspiegeltabelle in Verbindung mit den Preisspannen sowie den definierten und undefinierten Zu- und Abschlägen, soweit sie im Einzelfall in Betracht kommen. Grundsätzlich ist vom Mittelwert der Preisspanne auszugehen. Abweichungen vom Mittelwert müssen begründet werden mit Eigenschaften, die nicht bereits Gegenstand eines Zu- oder Abschlags sind.

Abschläge pro qm	Zuschläge pro qm
mehr als 8 Mietwohnungen im Gebäude: -0,13	maximal 2 Mietwohnungen im Gebäude: +0,26
Erdgeschoss: -0,06	Dachgeschoss: +0,10
unzeitgemäße Elektroinstallation: -0,10	aufgelockerte grüne Wohnumgebung: +0,19
	gute fußläufige Nahversorgung: +0,11
	gehobener Grundriss: +0,09
	gehoben ausgestatteter Fußbodenbelag: +0,77
	Trittschalldämmung: +0,38
	gehoben ausgestattetes Bad: +0,20
	Gäste-WC: +0,14
	Rollläden: +0,19
	Aufzug: +0,12
	Balkon: +0,18
	Terrasse: +0,23
	verstärkter Einbruchschutz: +0,14
	gehobene energetische Ausstattung: +0,17