



# Mietspiegel Hamm 2019

für nicht preisgebundenen Wohnraum



Erstellt durch:

**Haus & Grund Hamm e.V.**

Oststraße 30, 59065 Hamm

Telefon: (02381) 20090; Fax: 436100

[www.hausundgrund-hamm.de](http://www.hausundgrund-hamm.de)

**Mieter-Verein Hamm und Umgebung e.V.**

Chattanooga-Platz 2 - 4, 59065 Hamm

Telefon: (02381) 20056; Fax: 20058

[www.dmb-hamm.de](http://www.dmb-hamm.de)



Mieterverein Hamm  
und Umgebung e.V.



**Haus & Grund® Hamm e.V.**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# 1. Allgemeines

Der vorliegende Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsüblichen, angemessenen, nicht preisgebundenen Vergleichsmieten im Stadtgebiet Hamm für Wohnungen vergleichbarer Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Der Mietspiegel bietet den Vertragsparteien die Möglichkeit, im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB in eigener Verantwortung zu ermitteln.

Bei Neuvermietungen, die grundsätzlich frei vereinbart werden können, steht der Mietspiegel als angemessene Orientierungshilfe zur Verfügung.

Die nachfolgenden Tabellen-Werte sind Netto-Kaltmieten für frei vermietbaren, nicht preisgebundenen und nicht möblierten Wohnraum. Sie enthalten nicht die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrkV) sowie Kosten der Schönheitsreparaturen und sonstige Nebenleistungen.

Die Spannbreiten der Mieten sind auf objektiv nicht messbare Qualitätsunterschiede zurückzuführen. Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten wird empfohlen, den Mittelwert der jeweiligen Spanne als Basismiete für die im Folgenden beschriebenen Zu- und Abschläge anzusetzen.

Bei Abweichungen in Bezug auf Lage, Art und Wohnungsgröße sowie Ausstattungs- und Modernisierungsaufwand können die Tabellenwerte durch entsprechende Zu- und Abschläge über- oder unterschritten werden.

## 2. Mietwert-Tabelle (Stand 01.01.2019)

(in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Wohnungen mit Standardausstattung der entsprechenden Baualterklasse, Wohnungsgröße 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>

Baualterklasse und Wohnlage	Mit WC, mit Bad oder mit Heizung <b>A</b>	Mit WC, mit Bad und mit Heizung <b>B</b>
1. ...bis 1948		
1.1 einfach	3,25 – 3,95	4,20 – 4,90
1.2 mittel	3,40 – 4,10	4,40 – 5,10
1.3 gut	3,60 – 4,30	4,75 – 5,45
2. von 1949 bis 1960		
2.1 einfach	3,45 – 4,15	4,45 – 5,15
2.2 mittel	3,65 – 4,35	4,65 – 5,35
2.3 gut	3,85 – 4,55	5,05 – 5,75
3. von 1961 bis 1970		
3.1 einfach	3,90 – 4,60	4,65 – 5,35
3.2 mittel	4,15 – 4,85	4,85 – 5,55
3.3 gut	4,35 – 5,05	5,25 – 5,95
4. von 1971 bis 1980		
4.1 einfach		4,95 – 5,65
4.2 mittel		5,15 – 5,85
4.3 gut		5,60 – 6,30
5. von 1981 bis 1990		
5.1 einfach		5,20 – 5,90
5.2 mittel		5,45 – 6,15
5.3 gut		5,90 – 6,60
6. von 1991 bis 2000		
6.1 einfach		5,60 – 6,30
6.2 mittel		5,85 – 6,55
6.3 gut		6,35 – 7,05
7. von 2001 bis 2010		
7.1 einfach		5,80 – 6,50
7.2 mittel		6,05 – 6,75
7.3 gut		6,55 – 7,25
8. ab 2011		
8.1 einfach		6,50 – 7,20
8.2 mittel		6,75 – 7,45
8.3 gut		7,30 – 8,00

### 3. Zu- und Abschläge für unterschiedliche Ausstattungsniveaus, Qualitäts- und Modernisierungsstandards und Wohnungsgrößen

Fassade	ohne Wärmedämmung, Putzfassade, Sicht- oder Klinkermauerwerk	Mit Wärmedämmung, z.B. Warmedamputz, vorgehängte Fassade, Stuckornamentfassade	Mit Wärmedämmung, vorgehängte Fassade, Wärmedämmverbundsystem nach 2005	Prozentzahlen für die bewertete Wohnung
vor 1961 nach 1961 nach 1981	0% 0% -4%	5% 4% 0%	9% 8% 4%	
<b>Treppenhaus</b>	Linoleum-, PVC-Böden, Olsockel, einfacher Putz, Holzterrasse in einfacher Ausführung	teilweise Plattierung, Strukturputz, Massivterrasse in normaler Ausführung mit Kunststeinbelag	hochwertige Bodenbeläge und Treppengeländer sowie Wohnungseingangstüren, aufwendige Haustür, Gegensprechanlage	
vor 1961 nach 1961	0% -2%	2% 0%	4% 2%	
<b>Fenster</b>	Einfachverglasung	Isolierverglasung zweifach	zweifach oder dreifach Warmedammverglasung (U-Wert unter 1)	
vor 1981 nach 1981	0% -4%	4% 0%	8% 4%	
<b>Heizungsanlage</b>	Fernwärme, Elektrospeicherheizung	Niedertemperaturkessel bei Gasetagenheizung oder Zentralheizung	Brennwertheizung mit Solar Pelletheizung	
vor 1961 nach 1961 nach 1991	0% 0% -2%	6% 4% 0%	10% 8% 4%	2% 2% 2%
<b>Elektroanlage</b>	Deckenlampenanschlusse, Schalter und Steckdosen in geringer Anzahl	Deckenlampenanschlusse, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl	anspruchsvolle Installation und Ausführung, neue Stromverteilung	
vor 1961 nach 1961	0% -2%	2% 0%	4% 2%	
<b>Sanitärinstallation in Bad/WC</b>	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, insgesamt schlechte Ausführung	Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken, insgesamt Standardausführung	Badewanne und Dusche, Hänge-WC, Mischarmaturen, hochwertige Ausführung oder	

vor 1961 nach 1961	0% -3%	3% 0%	Komplettenerneuerung nicht älter als 15 Jahre	6% 3%
<b>Wandfliesen in Bad und Küche</b>	Bad: keine oder geringfügige Verfliesung Küche: ohne Verfliesung	Bad: umlaufende Verfliesung, Küche: Fliesenspiegel	Bad, Gäste-WC und Küche mit großzügiger und neu-wertiger Wandplattierung oder Komplettenerneuerung nicht älter als 15 Jahre	
vor 1961 nach 1961	0% -2%	2% 0%		4% 2%
<b>Fußboden- beläge</b>	ohne Beläge, Holzdielen	überwiegend Linoleum oder PVC, Teppichboden, Laminat	überwiegend Fliesen, Naturstein, Vinylboden, Parkett, ho chwertiger Teppichboden	
vor 1961 nach 1961	0% -1%	1% 0%		2% 1%
<b>Wohnungs- innen-türen</b>	einfache, gestrichene Holztüren	holz- oder kunststoffurnierte Türen	hochwertige oder neue Naturholztüren, hochwertige Beschläge, Glasüren	
vor 1961 nach 1961	0% -2%	2% 0%		4% 2%
	ohne Balkon	mit Balkon/Terrasse	mit Loggia/Dachterasse	5% 6%
	-5%	0%		
<b>Zusätzliches Gäste-WC</b>				
<b>barrierefreie Ausstattung</b>				
<b>alleinige Gartennutzung (nicht für Einfamilienhäuser)</b>				
<b>nicht abgeschlossenen Wohnung</b>				
<b>Einfamilienhaus</b>				
<b>Wohnungs- größe</b>  (nicht für Einfamilien- häuser)	bis 40 m <sup>2</sup>			mind. 20%
	41 - 50 m <sup>2</sup>			15%
	51 - 60 m <sup>2</sup>			7%
	61 - 90 m <sup>2</sup>			0%
	91 - 100 m <sup>2</sup>			-2%
101 - 120 m <sup>2</sup>			-5%	
121 m <sup>2</sup> und größer			mind. -10 %	
<b>Summe der Zu- und Abschläge in % des Ausgangswertes</b>				

## 4. Baualtersklassen

Die Tabellenwerte gelten für Wohnanlagen mit einer Standardausstattung der entsprechenden Baualtersklasse. Das Herstellungsjahr stellt dabei nur einen allgemeinen Anhalt für die Einordnung in die entsprechende Baualtersklasse dar. Insbesondere sind die Übergangsbereiche zwischen den einzelnen Baujahrseinstufungen als fließend anzusehen.

Wird der Standard einer neueren Baualtersklasse erreicht, dann begrenzt die Mietangabe für die neuere Baualtersklasse die Summe der Zuschläge zur vorhandenen Baualtersklasse.

### Altersklassenumstufung

Wenn eine Wohnung in einem voll modernisierten Gebäude liegt und neuzeitlichen Wohnungsansprüchen gerecht wird, dann ist sie der Baualtersgruppe zuzurechnen, in der die Modernisierungsmaßnahme abgeschlossen worden ist.

Notwendige Bau-Instandhaltungsmaßnahmen (erforderliche Reparaturen) allein und Modernisierungen, die durch den Mieter durchgeführt worden sind, bleiben bei der Mietwertermittlung unberücksichtigt.

## 5. Baumängel

Baumängel, die durch Nutzung der Wohnung bzw. des Hauses betreffen und durch Reparaturen behebbar sind, bleiben bei der Mietwertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt. Sie können vom Mieter gesondert, unabhängig vom Mieterhöhungsbegehren des Vermieters, geltend gemacht werden.

Für zukünftige Modernisierungsmaßnahmen bleibt das Recht eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB durchzuführen, unberührt.

## 6. Wohnlagen

Für die Lagequalität des Hauses / der Wohnung sind die Gegebenheiten des Wohnumfeldes von Bedeutung, wie Bauweise, Bauform, Baudichte, baulicher Zustand, Grün- und Freiflächen, Naherholungsmöglichkeiten, Beeinträchtigung durch Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), Verkehrsanbindungen zur Innenstadt, Lage der Wohnung innerhalb des Stadtgebietes, Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken usw.), Straßenbild sowie Image der Straße oder des Viertels.

Die angegebenen Wohnlagen beschreiben die typischen Qualitäts-Merkmale. Für die entsprechende Einordnung müssen die meisten der genannten oder ähnliche Kriterien zutreffen. Zu berücksichtigen ist, dass jede Wohnlage Vor- und Nachteile aufweist, die gegeneinander abgewogen werden können.

Es ist zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Viertels, einer Straße oder von einer Straßenseite zur anderen Straßenseite wechseln kann. Ecklagen zu anderen Straßen, die schwerpunktmäßig von der anderen Straße beeinflusst werden, können eine Eingruppierung in die Straße rechtfertigen, von der die Wohnung im Wesentlichen beeinflusst wird.

### **Einfache Wohnlage:**

Sie ist gegeben,

- Wenn das Wohnen durch überdurchschnittliche Geräusch- und / oder Geruchsbelästigungen und durch besondere Beengung beeinträchtigt wird, insbesondere bei in der Nähe liegenden Industrie- oder Gewerbebetrieben oder Verkehrswegen, z.B. stark belastete Durchgangsstraßen. Außerdem fehlen bei solchen Lagen die entsprechenden Freiflächen.

### **Mittlere Wohnlage:**

Sie ist gegeben

- in der Innenstadt bei Wohnungen an Straßen ohne Lagevorteile mit dichter Bebauung, meist ohne Begrünung und durchschnittlicher Immissionsbelastung,
- Durchmischung mit Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Industrienutzung, teilweise auch beeinträchtigenden Verkehrslagen, mittlere Infrastruktur,
- In Stadtrandgebieten bei Wohnungen an Straßen mit vorwiegend aufgelockertem Geschossbau, in Kleinsiedlungsgebieten mit im Vergleich zur guten Wohnlage weniger ausgeprägtem Grünbezug und weniger gepflegtem Stadtbild
- In Außenbereichen bzw. Bauernschaften bei Wohnungen an Straßen, an denen sich nur vereinzelt Einfamilienhäuser bzw. Bauernhöfe befinden.

Der überwiegende Teil der Wohnungen im Stadtgebiet ist der normalen Wohnlage zuzuordnen.

## **Gute Wohnlage:**

Sie ist gegeben

- bei Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen und in Vorgärten, im wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, mittlere bis gute Infrastruktur sowie in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage, ohne bedeutenden Durchgangsverkehr,
- bei Wohnungen in der Innenstadt bzw. in Ortskernen in der Regel mit bis zu 4-geschossiger Bauweise mit gepflegtem Straßensbild und Grünbezug, jedoch ohne Beeinträchtigung durch starken Durchgangsverkehr.

Bei Wohnungen in Gebieten überwiegend mit Ein- oder Zweifamilienhäusern in extrem ruhiger Lage mit starkem Grünbezug, jedoch günstigen Verkehrsanbindungen sowie guten Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc.) können entsprechende Zuschläge von bis zu 10% zu den Tabellenwerten gemacht werden.

## **7. Gültigkeit des Mietspiegels**

Der Mietspiegel hat Gültigkeit bis zum 31.12.2019

