

Mietspiegel 2006 - Herten

für nicht preisgebundene Wohnungen in Herten

Stand: 01.01.2006

1. Verfahren

Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete typischer freifinanzierter Wohnungen (nicht gewerblich genutzter Räume) im Stadtgebiet Herten wieder. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Der Mietspiegel wird von den Beteiligten alle 2 Jahre überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

2. Ortsübliche Miete in Herten

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Herten neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind: Abschreibung, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis.

Nicht enthalten sind die Betriebskosten der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der 2. Berechnungsverordnung.

Das sind:

- Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, Kosten der Entwässerung, Kosten der Straßenreinigung, Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen.
- Kosten des Betriebs von zentralen Warmwasseranlagen oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege, Kosten der Allgemeinbeleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

3. Erläuterungen zur Mietrichtwerttabelle

3.1 Allgemein

Durch die Gruppen 1 bis 8 der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr, modernisierte Bauten der jeweiligen Baujahre) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst. Die Tabellenwerte sind durchschnittliche Mieten für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklasse. Grundlage sind die festgestellten Mittelwerte der genannten Datenerhebung. Abweichungen vom Mittelwert müssen begründet werden.

Wohnungen des betreuten Wohnens / Service-Wohnungen sind in diesem Mietspiegel nicht erfasst. Hier ist die Miete eventuell auszuhandeln.

3.2 Ausstattung

Bei den ermittelten Werten ist davon auszugehen, daß die Wohnungen einen durchschnittlichen Zustand aufweisen und daß angemessener Nebenraum (Keller/Abstellraum) dazugehört.

Hinsichtlich der Ausstattung enthält die Mietpreistabelle 2 die Ausstattungsklassen:

- **Klasse A:** Abgeschlossene Wohnung, ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad
- **Klasse B:** Abgeschlossene Wohnung, mit Heizung und Bad/WC isolierverglaste Fenster

Maßgeblich für die Einordnung in die jeweilige Ausstattungsklasse ist ausschließlich die Ausstattung, die der Vermieter geschaffen oder bezahlt hat.

3.3 Modernisierung

Der Mietspiegel weist für **umfassend modernisierte Wohnungen** der Baualtersklassen bis 1948 (Gruppe 2) und 1948-1960 (Gruppe 4) eigene Werte aus.

Eine Wohnung ist nur dann **modernisiert**, wenn sich der Wohnwert nach Abschluß der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und baulichen Zustand wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen. Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z. B. Verstärkung der Elektrosteigeleitungen im Gebäude), Wärme und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden).

3.4 Zu- bzw. Abschläge auf Mietrichtwerte

Appartement

Unter einem Appartement ist eine 1-Zimmerwohnung zu verstehen, die in der Regel eine Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist. Hier ist ein Zuschlag möglich, der dem Wert der Möblierung Rechnung trägt.

Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z.B. Keller, Speicher, Waschküche oder Garage maßgebend. Für die Mietwerttabelle der Stadt Herten werden keine Größenklassen berücksichtigt. Zuschläge bei Wohnungen bis 40 qm oder Abschläge bei Wohnungen über 100 qm sind i.H.v. 5% zulässig.

Grundrißgestaltung

Durch den Begriff "Grundrißgestaltung" wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, daß bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

Wohnlage

Die Mietwerte in der Tabelle beziehen sich auf eine **normale Wohnlage**, die für den überaus größten Teil des Stadtgebietes gegeben ist.

Abweichungen zur normalen Wohnlage, z.B. bei guten oder einfachen Wohnlagen, bewirken Zu- bzw. Abschläge bei den Mietwerten, die mit +/- 10 % beziffert werden können. Die unten aufgeführten Kriterien müssen überwiegend erfüllt werden.

- **Gute Wohnlagen** liegen vor bei: Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise, und guter Durchgrünung, günstiger Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr.
- **Einfache Wohnlage** ist gegeben bei: Wohnungen in Lagen ohne wesentliche Begrünung, Beeinträchtigung des Wohnens durch Gewerbe, Verkehr, Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung oder erhebliche Entfernungen zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln bzw. zu Einkaufsmöglichkeiten.

MIETRICHWERTE

in Euro je Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebskosten für Herten in normaler Wohnlage

Baugruppe	Baujahr	Wohnung Kl. A ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	Wohnung Kl. B mit Heizung/Bad/WC
1	bis 1947	2,69 - 2,94 Spannen 3,05 - 3,36 2,82 Mittelwert 3,21	
2	bis 1947 modernisiert	2,97 - 3,29 3,13	3,77 - 4,19 3,98
3	1948-1960	3,57 - 3,93 3,75	3,77 - 4,19 3,98
4	1948-1960 modernisiert	--- ---	4,60 - 50,7 4,84
5	1961-1970	--- ---	4,14 - 4,55 4,35
6	1971-1980	--- ---	4,73 - 5,25 4,99
7	1981-1990	--- ---	4,92 - 5,43 5,18
8	ab 1991	--- ---	5,77 - 6,39 6,08

An der Erstellung haben mitgewirkt:

- **Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft**
- **Emscher-Lippe**, Stöckstraße 22, 44649 Herne, Tel.: 02325 / 95280
- **Mieterschutzbund e.V.**, Kaiserwall 37, 45657 Recklinghausen, Tel.: 02361 / 24077
- **Deutscher Mieterbund**, Castroper Str. 13, 45655 Recklinghausen, Tel.: 02361 / 498911
- **Haus- und Grundeigentümergeverein Recklinghausen e.V.**, Am Lohtor 11, 45657 Recklinghausen, Tel.: 02361 / 22657
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer - Horst - Westerholt e.V.**, Maelostr. 9, 45894 Gelsenkirchen, Tel.: 0209 / 30966

Herausgeber:

Stadt Herten, Soziales- und Bürgerservice, Tel. 02366 / 303-285, Internetadresse: www.herten.de, Rubrik Bürgerservice