

VERGLEICHSMIETENTABELLE

Stadt Herdecke Stadt Wetter Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V.	Haus & Grund Wetter e. V. Karlstr. 22 58300 Wetter Tel: 02335 – 96 76 16 4 Fax: 02335 – 96 76 16 3 www.hausundgrund-wetter.de Mail: hausundgrundwetter@web.de	Haus & Grund Herdecke u. Ende e. V. Ostender Weg 19 58313 Herdecke Tel: 02330– 97 36 31	Mieterverein Herdecke u. Wetter e. V. Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen Tel: 02331 – 20 43 6-0 Fax: 02331 – 20 43 6-29 www.mietervereine-hagen.de Mail:info@mietervereine-hagen.de
--	---	--	---

in Euro/m2

Bei den Mietwerten sind die Mieten i. S. der BetriebskostenVO nicht berücksichtigt.

Erläuterungen:

- a) = einfache Wohnlage
- b) = mittlere Wohnlage
- c) = gute Wohnlage

BAUJAHRE

gültig ab 01.12.2024

Baujahre:	bis 1949	1950 - 1967	1968 - 1983	1984 – 1999	2000 – 2015	ab 2016
Ausstattung:	a) 5,50 € 4,90 € – 6,10 €	a) 5,80 € 5,30 € – 6,30 €	a) 6,10 € 5,45 € – 6,50 €	a) 6,70 € 6,05 € – 7,30 €	a) 7,50 € 6,70 € – 8,30 €	a) 8,60 € 7,70 € – 9,50 €
* mit Bad/ WC und Heizung in der Wohnung	b) 5,70 € 5,00 € – 6,40 €	b) 5,90 € 5,30 € – 6,50 €	b) 6,30 € 5,70 € – 6,90 €	b) 7,00 € 6,40 € – 7,60 €	b) 7,90 € 7,10 € – 8,70 €	b) 8,95 € 8,00 € – 9,90 €
	c) 5,90 € 5,55 € – 6,35 €	c) 6,00 € 5,40 € – 6,60 €	c) 6,50 € 5,80 € – 7,20 €	c) 7,50 € 6,80 € – 8,20 €	c) 8,40 € 7,50 € – 9,30 €	c) 9,50 € 8,60 € – 10,40 €

* Es muss sich hier um eine Wohnung mit eingebauter Wanne und gefliestem Bad oder Dusche handeln (ansonsten erfolgt 8 %iger Abzug).

Zuschläge	
a) Isolierverglasung Fenster ab 2015	10 %
b) Fassadendämmung ab 2015	10 %
c) Dämmung des Daches ab 2015	10 %
Zusätzliche Toilette / Gäste-WC	5 %
alleinige Gartennutzung	2 %
Garten-Mitbenutzung	1 %
Balkon- oder Terrasse mindestens 4 m ² , soweit von Wohnfläche nicht umfasst	2 %
Dusche und Wanne getrennt	2 %
Parkettfußboden oder hochwertige Bodenfliesen	3 %
Kleinwohnungen (Appartements) bis 30 m ²	25 %
Kleinwohnungen (Appartements) bis 35 m ²	15 %
Kleinwohnungen (Appartements) bis 40 m ²	10 %
Kleinwohnungen (Appartements) bis 45 m ²	5 %

Abschläge	
Wohnfläche größer als 100 m ²	5 %
Wohnfläche größer als 120 m ²	10 %
fehlende Heizung	25 %
WC außerhalb der Wohnung	25 %
einfache Verglasung	5 %
fehlender Kellerraum	3 %
gewerbliche Wärmelieferung	0,15 € / m ²

a, b, c nur, soweit keine Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB vorgenommen wird

Erläuterungen zur Tabelle über Vergleichsmieten:

I. Allgemeine Erläuterungen:

Die Tabelle über Vergleichsmieten (Mietspiegel) für nicht öffentlich geförderte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Sie bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

II. Zu- und Abschläge:

Zu- und Abschläge sind nach der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf der Grundlage des jeweiligen Mittelwertes der Mietzinsspanne vorzunehmen.

III. Größe:

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage.

Die Größe ist nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung zu berechnen.

Lage des Gebäudes:

Einfache Wohnlagen:

Sind gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung in unmittelbarer Nähe von Fabrik- und Gewerbeanlagen.

Mittlere Wohnlagen:

Sind allgemeine Wohngebiete auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum bei ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen mit nicht überhöhtem Geräuschpegel des üblichen Straßenverkehrs. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen Wohngebieten. Solche Wohngebiete sind zumindest dicht bebaut.

Gute Wohnlagen:

Sind Wohnanlagen in durchgrünten Gärten, aufgelockerten Straßen mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum.

Dokumentation gemäß § 4 Mietspiegelverordnung

Die ab dem 01.12.2024 gültige Vergleichsmietentabelle wurde als einfacher Mietspiegel auf der Grundlage durch Haus & Grund Wetter e. V., Haus und Grund Herdecke und Ende e. V. sowie dem Mieterverein Herdecke und Wetter e. V. an die Mitglieder der Vereine verschickten Fragebögen erstellt.

Die Versendung der Fragebögen erfolgte durch die Städte Wetter und Herdecke.

Mit den Fragebögen wurden die Werte der im Betrachtungszeitraum vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2023 (durch die Neufassung von §558 Abs. 2 BGB wurde der Betrachtungszeitraum von 4 Jahren auf 6 Jahre verlängert) vereinbarten oder veränderten Nettomieten sowie einzelne, den Kriterien der Vergleichsmietentabelle entsprechende Daten erfragt.

Sämtliche der verschickten Fragebögen entsprechend dem in der Anlage beigefügten Fragebogen von Haus & Grund Wetter e. V..

Ausgewertet wurden die Fragebögen mit den Werten von insgesamt 2007 Wohnungen durch Haus & Grund Wetter e. V..

Die beteiligten Vereine sowie die Städte Wetter und Herdecke haben den Mietspiegel anerkannt, er hat eine Laufzeit von vier Jahren und soll nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden (§558 Buchst. c Abs. 3 BGB).