



Hattingen hat spiegelklare Preise.

Mietspiegel
für nicht preisgebundene Wohnungen
im Gebiet der Stadt Hattingen

Stand: 1. Juni 2023



**Zuverlässig an
Ihrer Seite**

hwg Richtig zuhause

Telefon: 02324 5009-0
www.hwg.de

1. Allgemeines

Der mit Stand 01.06.2021 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 2023 wurde gemäß § 558 d Abs. 2 BGB mittels einer Stichprobenermittlung fortgeschrieben.

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.



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.



**Fragen zu
Immobilien? Dann bin
ich Ihr Mann!**

Wertermittlung, Verkauf,
Kauf, Finanzierung und mehr...

Marc Wimmers
Leiter Immobilien-
und BausparCenter

☎ 02324 20 31 35

 **S Immobilien**

3. Erläuterungen zur Liste der Zu- und Abschläge

3.1 Definierte Zu- und Abschläge

Folgende Merkmale führen zu definierten Zu- und Abschlägen:

Zuschläge:

- | | |
|---|------------------|
| a) Dachgeschoss | + 0,17 Euro / qm |
| b) wohnortnahe gute Infrastruktur
(Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Infrastruktur,
Gesundheitsinfrastruktur, Verkehrsverbindungen –
mindestens zwei Kriterien erfüllt; Wohnortnähe liegt
vor bei Entfernungen bis 500 Metern) | + 0,32 Euro / qm |
| c) gute Energieeffizienz
(wärmegeämmte Fenster, wärmegeämmte
Aussenwände, wärmegeämmtes Dach,
wärmegeämmte Kellerdecke,
Rolläden (mindestens 2/3 der Fensterflächen),
Wärmepumpe, Lüftungsanlage mit
Wärmerückgewinnung – mindestens zwei Kriterien
erfüllt) | + 0,34 Euro / qm |
| d) besondere Heizungsformen
(Brennwerttechnik, Pelletheizung, Blockheizkraftwerk,
Fußbodenheizung, Solaranlage, Wärmecontracting –
mindestens eine Form vorhanden) | + 0,26 Euro / qm |

Die richtige Vermarktung ist die halbe Miete.

- Mietpreiseinschätzung
- Besichtigungsservice
- Vertragsempfehlung
- Übergabe/Rücknahme



Jetzt kostenfreien Termin vereinbaren:
02324 / 5 52 52 | info@stalter-immobilien.de

STALTER IMMOBILIEN
SEIT 1995



e) gehoben ausgestatteter Bodenbelag (Parkett, Kork, Echtholz, Naturstein, hochwertige Fliesen, hochwertiger Teppichboden, Design-CV-Belag – in Wohnbereichen überwiegend vorhandener Bodenbelag)	+ 0,81 Euro /qm
f) gehoben ausgestattetes Bad (insbesondere großzügiger Schnitt, hochwertige Materialien, Wanne und Dusche, mehrere Waschbecken – mindestens zwei Kriterien erfüllt)	+ 0,14 Euro /qm
g) Balkon	+ 0,29 Euro /qm
h) Terrasse	+ 0,26 Euro /qm
i) Einbruchschutz (z.B. Pilzkopfverriegelung Fenster/ Balkontür, Mehrfachverriegelung Wohnungseingangstür, verstärkte Schließbleche Wohnungseingangstür, verstärkte Bänder Wohnungseingangstür, einbruchssichere Verglasung, Panzerquerriegel etc. - mindestens zwei Kriterien erfüllt)	+ 0,11 Euro /qm



volksbank-sprockhoevel.de

Tapetenwechsel

Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

Mit unserer Baufinanzierung
Gemeinsam planen wir Ihren Immobilienbau oder
-kauf sowie den Verkauf Ihrer Immobilie.
Nutzen Sie unsere Genossenschaftliche Beratung.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 02324 901256.

Volksbank Sprockhövel eG 

Abschläge:

- a) Erdgeschoss
- b) keine Heizung
- c) unmodernes Bad
(alter Ölsockel, einfaches Waschbecken mit Fliesenspiegel und WC, alte Wanne, beengt – mindestens drei Kriterien erfüllt)

- 0,05 Euro / qm
- 1,48 Euro / qm
- 0,24 Euro / qm

Haus-, Grund- und Wohnungseigentümergeverein 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

3.2 Undefinierte Zu- und Abschläge

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

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

Bei Unterschreitung von Mindeststandards sind weitere Abschläge vorzunehmen:

kein Bad; keine oder unzureichend ausgestattete Küche (keine Warmwasserversorgung, keine Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine); Einfachverglasung; WC außerhalb der Wohnung; kein Keller oder Abstellraum; fehlender Wohnungsabschluss; keine Warmwasserversorgung; Lage im Souterrain. Weitere Zu- und Abschläge sind nicht zulässig.



Kompetente und freundliche Beratung, direkt in der Altstadt! In unserem Kundenzentrum helfen Ihnen Frau Ciobanu, Herr Kuhlmann und Frau Weiße bei allen Fragen rund um Ihre Energieversorgung weiter. Ein Service, der uns am Herzen liegt und den unsere Kunden sehr zu schätzen wissen.

Stadtwerke Hattingen Kundenzentrum

Mo-Mi: 8-16 Uhr
Do: 8-18 Uhr
Fr: 8-13 Uhr

Kundenservice unter 02324 5001-55

Mo-Fr: 8-18 Uhr

www.stadtwerke-hattingen.de

  @stadtwerkehattingen

Stadtwerke
Hattingen® 

4. Laufzeit

Der Mietspiegel wird bis spätestens zum 01.06.2025 von den Herausgebern fortgeschrieben oder neu erstellt.



Miete zu hoch?

Nicht ärgern.
Beraten lassen.

Bürozeiten:
Di 9-12, 13-18 U
Do 9-12, 13-15 U

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

Bahnhofstraße 37 · 45525 Hattingen
T: 02324. 52524 · F: 0234. 96114 - 11
E: hattingen@mvbo.de · www.mieterverein-bochum.de



Mieterverein
Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

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 2023 2000 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 2023

Preisangaben in Euro

Baujahr	Größe	qm-Miete	Spanne von - bis
bis 1959	bis 89 qm	6,05	6,01 - 6,09
	ab 90 qm	6,44	6,36 - 6,53
1960 - 1979	bis 89 qm	5,57	5,53 - 5,62
	ab 90 qm	5,96	5,88 - 6,05
1980 - 2014	bis 89 qm	6,23	6,16 - 6,31
	ab 90 qm	6,63	6,52 - 6,73
ab 2015	bis 89 qm	7,89	7,79 - 7,99
	ab 90 qm	8,28	8,17 - 8,40

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird ermittelt in Anwendung der Mietspiegel-tabelle in Verbindung mit den Preisspannen sowie den definierten und unde-finierten 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

Erdgeschoss:	-0,05
keine Heizung:	-1,48
unmodernes Bad:	-0,24

Zuschläge pro qm

Dachgeschoss:	+0,17
wohntnahe gute Infrastruktur:	+0,32
gute Energieeffizienz:	+0,34
besondere Heizungsformen:	+0,26
gehoben ausgestatteter Bodenbelag:	+0,81
gehoben ausgestattetes Bad:	+0,14
Balkon:	+0,29
Terrasse:	+0,26
Einbruchschutz:	+0,11