



STADT HATTINGEN



Hattingen hat faire Mieten.

Mietspiegel
für nicht preisgebundene Wohnungen
im Gebiet der Stadt Hattingen

Stand: 1. Juni 2025



Mieterverein
Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



RICHTIG FAIR

**Wir schaffen bezahlbaren
Wohnraum in Hattingen.**

hwg Richtig zuhause

www.hwg.de/soziale-verantwortung

Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Allgemeines

Der Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Datenerhebung zum Stichtag 31.12.2024 unter Hattinger Vermieter*innen. Er wurde von den genannten Herausgebern als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anerkannt.

Er bietet eine Übersicht über die ortsüblichen, nicht preisgebundenen Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet Hattingen. Der Mietspiegel dient Mietvertragsparteien als Orientierungshilfe zur Festlegung der Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage sowie der energetischen Eigenschaften der Wohnung.

Ziel des Mietspiegels ist es, eine sachliche und eigenverantwortliche Mietpreisbildung zu unterstützen.

2. Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete bezeichnet das Entgelt für die Überlassung von Wohnraum ohne Betriebskosten im Sinne der derzeit gültigen Betriebskostenverordnung. Sie wird auch als **Nettokaltmiete** bezeichnet.

Wird eine Brutto- oder Teilinklusivmiete vereinbart – also eine Miete, in der einige oder alle Betriebskosten bereits enthalten sind – muss die Mietpreistabelle entsprechend angepasst werden. Die enthaltenen Betriebs- und Nebenkosten sind dann anteilig auf den Quadratmeter Wohnfläche umzulegen.

3. Betriebs- und Nebenkosten

Laut § 2 der Betriebskostenverordnung zählen unter anderem folgende Kostenarten zu den umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten:

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.



AVU...

Energie
für mich

Folge uns auf  

An Eurer Seite
avu.de



4. Erläuterung zur Liste der Zuschläge

4.1 Definierte Zuschläge

Im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels wurden alle Ausstattungsmerkmale sorgfältig geprüft; jedoch führen nur die folgenden Merkmale zu einem definierten Zuschlag, während keine signifikanten Abschläge festgestellt wurden.

Merkmal	Zuschlag pro m ²	Kriterien / Details
Dachgeschosswohnung	+ 0,22 €/m ²	Wohnung im obersten Geschoss eines Gebäudes
Zweites WC	+ 0,20 €/m ²	Zusätzliches Gäste-WC vorhanden
Balkon und/oder Loggia	+ 0,20 €/m ²	eigener Balkon/Loggia
Terrasse	+ 0,26 €/m ²	eigene Terrasse
Alleinige Gartennutzung	+ 0,33 €/m ²	eigener Garten
Gehobener Fußbodenbelag	+ 1,18 €/m ²	in Wohnbereichen überwiegend vorhanden: Parkett, Kork, Echtholz, Naturstein, hochwertige Fliesen, Vinyl
Rollläden	+ 0,50 €/m ²	min. 2/3 der Fensterflächen mit Rollläden ausgestattet
Energiewert unter 100	+ 0,44 €/m ²	Energieeffizienzklasse C (Gebäude mit Standards nach Wärmeschutzverordnung 1995), oder besser

Hinweis:

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat die Wohnlagen im Stadtgebiet untersucht. Die Auswertung ergab jedoch keine signifikanten Preisunterschiede in Abhängigkeit von der Wohnlage. Aus diesem Grund wurden im Mietspiegel keine unterschiedlichen Wohnlagen ausgewiesen.

4.2 undefinierte Zu- und Abschläge

Weitere Zuschläge sind vorzunehmen, wenn eine oder mehrere der folgenden Eigenschaften zutreffen: Einfamilienhaus; zweites Bad (mindestens WC und Badewanne oder Dusche); Sonderausstattung (z. B. Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum); barrierefrei gemäß DIN 18025; verstärkter Einbruchschutz (mindestens zwei Maßnahmen: Pilzkopfverriegelung, Mehrfachverriegelung, verstärkte Schließbleche oder Bänder, einbruchssichere Verglasung, Panzerquerriegel).

Bei Unterschreitung von Mindeststandards sind Abschläge vorzunehmen: kein Bad; keine oder nicht vom Vermieter gestellte Heizung, 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.

5. Laufzeit

Der Mietspiegel tritt mit Wirkung zu 01.06.2025 in Kraft und wird bis spätestens zum 01.06.2027 von den Herausgebern fortgeschrieben oder neu erstellt.



**Die richtige Vermarktung
ist die halbe Miete**

Jetzt Termin für ein unverbindliches
Erstgespräch vereinbaren.

 **LEISTUNGSGARANTIE**
5 Jahre

STALTER IMMOBILIEN
SEIT 1995

0 23 24 / 5 52 52 | info@stalter-immobilien.de



Miete zu hoch?

Nicht ärgern.
Beraten lassen.

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

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

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



Mieterverein
Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Wir beraten,
helfen und
optimieren!

Für unsere Kunden. Für Sie.
Für Hattingen.



ENERGIE VOM PROFI.

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

Kundenservice unter 02324 5001-55

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

Mo-Fr: 8-18 Uhr

www.stadtwerke-hattingen.de
f @stadtwerkehattingen

**Stadtwerke
Hattingen®**



Hattingen hat Wohnraum mit Weitblick.



Ob Fragen, Anträge oder Beratung – wir helfen weiter

Stadt Hattingen
Fachbereich Soziales & 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

- Gewährung von Wohngeld
- Erteilung von Wohnberechtigungsbescheinigungen
- Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen
- Bestands- und Besetzungskontrolle bei öffentlich geförderten Wohnungen
- Mietspiegelangelegenheiten
- Überprüfung von Mietpreisen und Zweckentfremdungen bei öffentlich geförderten Wohnungen
- Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Wohnraumstärkungsgesetz



Fragen zu Immobilien? Dann bin ich Ihr Mann!

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

Marc Wimmers
Leiter Immobilien- und
BausparCenter

☎ 02324 20 31 35

Ihr Team fürs Eigenheim

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.



Marc Pusch
Immobilien spezialist
Tel. 0 23 24 - 901 228
Marc.Pusch@vbspr.de



Engin Yaprak
Baufinanzierungsspezialist
Tel. 0 23 24 - 901 235
Engin.Yaprak@vbspr.de



Britta Becker
Vertriebsassistentin
Tel. 0 23 24 - 901 256
Britta.Becker@vbspr.de



Sabrina Jaeschke
Teamleitung „Bauen & Wohnen“
Tel. 0 23 24 - 901 220
Sabrina.Jaeschke@vbspr.de



Jörg Schmidt
Immobilien spezialist
Tel. 0 23 24 - 901 141
Joerg.Schmidt@vbspr.de



Frank Gerisch
Baufinanzierungsspezialist
Tel. 0 23 24 - 901 115
Frank.Gerisch@vbspr.de



Christian Bräutigam
Baufinanzierungsspezialist
Tel. 0 23 24 - 901 112
Christian.Braeutigam@vbspr.de

Haus-, Grund- und Wohnungseigentümerverschein 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

Gartenstadt Hüttenau

Mehr als Wohnen



Nachhaltig wohnen
in der Region

Thingstr. 15 | 45527 Hattingen
02324 9630-0 | www.gartenstadt.de

Klimabewusst.
Zukunftssicher.
Gemeinsam.

**Haus (ver)kaufen?
Hier sind Sie
RICHTIG
gut aufgehoben:**

hwg Richtig gut beraten



www.hwg-immobilien.de

Mietspiegeltabelle Stand 01.06.2025

Baujahr	Bis 34 m ²	35–49 m ²	50–109 m ²	Ab 110 m ²
Bis 1924	6,05 €	6,28 €	6,05 €	6,51 €
1925–1964	6,31 €	6,54 €	6,31 €	6,77 €
1965–1979	5,81 €	6,04 €	5,81 €	6,27 €
1980–1994	6,31 €	6,54 €	6,31 €	6,77 €
1995–2009	6,77 €	7,00 €	6,77 €	7,23 €
2010–2019	7,17 €	7,40 €	7,17 €	7,63 €
Ab 2020	8,78 €	9,01 €	8,78 €	9,24 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird ermittelt in Anwendung der Mietspiegel-tabelle in Verbindung mit den definierten und undefinierten Zu- und Abschlägen.

Zuschläge:

Dachgeschosswohnung	+ 0,22 €/m ²
Zweites WC	+ 0,20 €/m ²
Balkon und/oder Loggia	+ 0,20 €/m ²
Terrasse	+ 0,26 €/m ²
Alleinige Gartennutzung	+ 0,33 €/m ²
Gehobener Fußbodenbelag	+ 1,18 €/m ²
Rollläden an 2/3 der Fenster	+ 0,50 €/m ²
Energiewert unter 100	+ 0,44 €/m ²

Herausgeber:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Hattingen e. V.
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
Stadt Hattingen – Der Bürgermeister – FB50

Gestaltung: hwg und Stadt Hattingen

Druck: Onlineprinters GmbH

Auflage: 1.800 Exemplare

Alle Angaben nach bestem Wissen, aber ohne Gewähr.

Juni 2025