

MIETSPIEGEL HERNE

Stand: 1. Januar 2021

Herausgeber:

- Stadt Herne - Fachbereich Vermessung und Kataster, Langekampstraße 36, 44652 Herne, Telefon 0 23 23 / 16 46 09, Telefax 0 23 23 / 16 12 33 46 09, E-Mail fb-vermessung-und-kataster@herne.de
- Arbeitskreis der Herner Wohnungswirtschaft, Kirchhofstraße 5, 44623 Herne, Telefon 0 23 23 / 1 90 90, Telefax 0 23 23 / 19 09 99
- Mieterverein Herne 2 e.V., Overhofstraße 11, 44649 Herne, Telefon 0 23 25 / 7 15 39 und 0 23 23 / 5 00 78, Telefax 0 23 25 / 79 55 04, Internet www.mieterverein-herne.de
- Mieterschutzverein Stadtkreis Herne e.V., Eschstraße 35, 44629 Herne, Telefon 0 23 23 / 5 17 46, Telefax 0 23 23 / 5 17 45, Internet www.mieterschutz-herne.de
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein e.V., Overhofstraße 17, 44649 Herne, Telefon 0 23 25 / 7 09 97, Telefax 0 23 25 / 7 19 11, E-Mail HuG-herne@t-online.de
- Mieterschutzbund e.V., Kunibertstraße 34, 45657 Recklinghausen, Telefon 0 23 61 / 2 40 77, Telefax 0 23 61 / 1 79 37, E-Mail office@mieterschutzbund.de, Internet www.mieterschutzbund.de, Büro Herne: Bahnhofplatz 15, 44629 Herne, Telefon 0 23 23 / 94 30 30, Telefax 0 23 23 / 94 30 32

1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Dieser Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern soll den Mietvertragspartnern den Überblick über die Mietentgelte erleichtern und zur Versachlichung bei der eigenverantwortlichen Vereinbarung von Mieten beitragen.
- 1.2. Die Angaben in der **Tabelle** stellen eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“ im Sinne von §§ 558, 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar und enthalten Mietwerte je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, gestaffelt nach Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit (Baujahr) und Ausstattung der Wohnungen.
- 1.3. Der Berechnung der Wohnfläche sind die Wohnflächenverordnung (WoFlV) sowie die Betriebskostenverordnung zugrunde zu legen.
- 1.4. Der Mietspiegel soll in der Regel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
- 1.5. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt Herne sowie den vorgenannten Interessenvertretern anerkannt.

2. Begriff der üblichen Entgelte in Herne

- 2.1. Die aufgeführten Mietwerte in der **Tabelle** beziehen sich auf die jeweils angegebene Grundausstattung der Wohnungen. Dabei handelt es sich um statistische **Mittelwerte**, deren normale Streuung nach oben und unten mit circa 10 Prozent angenommen werden kann. Die Mietwerte sind in Euro pro Quadratmeter angegeben. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 40 bis 120 Quadratmetern Wohnfläche dar (Zu- beziehungsweise Abschläge für kleinere beziehungsweise größere Wohnungen siehe Ziffer 3).
 - 2.2. Neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung **beinhaltet** die ortsübliche Miete (Nettokaltemiete) in der **Tabelle** hierbei nur den Betrag für die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. (Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis und Kosten der Instandhaltung mit Ausnahme der Schönheitsreparaturen). **Nicht enthalten** ist das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten im Sinne von § 1 Betriebskostenverordnung. Dies sind: Grundsteuer, Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Entwässerung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Wasser-, Strom- und Gasverbrauch, allgemeine Beleuchtung, Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen, Heizung und Warmwasserversorgung einschließlich Wartung, Hausreinigung, Betrieb eines Aufzuges, Hauswart, Gartenpflege, maschinelle Wascheinrichtung und dergleichen.
 - 2.3. Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.
- ## 3. Zu- und Abschläge
- 3.1. **Abschläge** von den Mietwerten sind berechtigt,
 - wenn der allgemeine Zustand des Mietobjektes über einen längeren Zeitpunkt hinweg, zum Beispiel infolge mangelnder Reparaturen, wesentlich unter dem Normalzustand liegt,
 - wenn zum Beispiel die Grundrissgestaltung wesentlich vom Normalfall abweicht, Nebenraumflächen fehlen oder nicht im angemessenen Verhältnis zur gesamten Wohnfläche stehen,
 - wenn zum Beispiel Belichtung und Belüftung augenfällige Mängel aufweisen,
 - wenn zum Beispiel Wohnungen im Dachgeschoss beziehungsweise im Souterrain oder Keller liegen,
 - bei Wohnungen über 120 Quadratmetern Wohnfläche

- bei Wohnungen ohne Bad, wobei der jeweilige Mietwert um 0,50 Euro pro Quadratmeter zu reduzieren ist,
- bei Wohnungen ohne Heizung, wobei der jeweilige Mietwert um 0,30 Euro pro Quadratmeter zu reduzieren ist, und anderes mehr.
- bei Einfachverglasung.

3.2. Zuschläge zu den Mietwerten ergeben sich bei

- besserer Grundausstattung wie zusätzliche sanitäre Einrichtungen und besonderer Ausführung von Fenstern, Türen, Fußböden, Wänden et cetera,
- bei Wärmedämmmaßnahmen der Fassade ist der jeweilige Mietwert der Gruppen III, IV und VI um 0,35 Euro pro Quadratmeter zu erhöhen,
- bei Wärmedämmmaßnahmen des Daches oder des Kellers ist der entsprechende Mietwert der Gruppen III, IV und VI um jeweils 0,10 Euro pro Quadratmeter zu erhöhen,
- zusätzlichen Einrichtungen wie Sauna, Schwimmbad, Hobbyräume et cetera,
- barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen,
- bei barrierearmen Wohnungen ist der jeweilige Mietwert um 0,35 Euro pro Quadratmeter zu erhöhen,
- einem Bündel von Maßnahmen, die zu einer Reduzierung von Barrieren führen, wie zum Beispiel barrierearmer Zugang zur Wohnung, Elektroinstallationen mit einer Einbauhöhe von circa 40 Zentimetern und mehr, schwellenarmes Bad, Türverbreiterung, rutschhemmende Bodenbeläge,
- Kleinwohnungen bis circa 40 Quadratmetern Wohnfläche und anderes mehr.

3.3. 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, zum Beispiel bei guten oder einfachen Wohnlagen sind in der normalen Streuung enthalten.

Gute Wohnlagen liegen unter anderem vor bei: Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung und guter Durchgrünung, günstiger Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr.

Eine **einfache Wohnlage** ist unter anderem gegeben bei: Wohnungen in Lagen ohne wesentliche Begrünung, Beeinträchtigung des Wohnens durch Gewerbe, Verkehr, Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung oder erhebliche Entfernung zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln beziehungsweise zu Einkaufsmöglichkeiten.

4. Erläuterungen zur Grundausstattung

- 4.1. Bei den umseitigen Tabellenwerten handelt es sich um Mietrechtswerte je Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebskosten (siehe Ziffer 2.2) für nicht preisgebundene Wohnungen in Herne in normaler Wohnlage in Euro pro Quadratmeter mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung.
- 4.2. Toiletten in der Wohnung müssen in einem separaten Raum mit Außen- oder entsprechender Innenlüftung installiert sein, der vom Wohnungsflur oder der Diele aus unmittelbar erreichbar ist.
- 4.3. Unter Heizung wird eine Beheizungsart verstanden, die von einer zentralen Stelle aus im Haus oder in der Etage gespeist wird einschließlich der Elektrospeicherheizung.
- 4.4. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mieträume versehen hat (zum Beispiel Heizung, Bad, Teppiche und anderes), bleiben, abgesehen von anderen Vereinbarungen der Vertragspartner, bei der Bemessung der Miete außer Betracht.

5. Modernisierung / Wohnwertverbesserungen

- 5.1. Der Mietspiegel weist für **umfassend modernisierte** Wohnungen der Baualtersklassen bis 1948 (Gruppe II), 1949 - 1965 (Gruppe V) und 1966 - 1990 (Gruppe VIII) 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 und der Zeitpunkt der Modernisierung nicht länger als 30 Jahre zurück liegt. Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (zum Beispiel Verstärkung der Elektrosteigeleitungen im Gebäude), Wärme- und Schallschutz, teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (zum Beispiel Decken, Fußböden).

- 5.2. Bei **Wohnwertverbesserungen** außer den Gruppen II, V und VIII sind entsprechende Zuschläge zu den Mietwerten anzubringen.

Mietrichtwerte je Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebskosten (siehe Ziffer 2.2) für nicht preisgebundene Wohnungen in Herne in normaler Wohnlage in Euro pro Quadratmeter mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung

Wohnungen von 40 bis 120 Quadratmetern Größe

Gruppe I Wohnungen, die bis 1948 bezugsfertig wurden	5,35 Euro	Gruppe VII Wohnungen, die von 1979 bis 1990 bezugsfertig wurden	5,90 Euro
Gruppe II Modernisierte Wohnungen der Gruppe I	6,50 Euro	Gruppe VIII Modernisierte Wohnungen der Gruppen VI und VII	6,80 Euro
Gruppe III Wohnungen, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden	5,40 Euro ¹⁾	Gruppe IX Wohnungen, die von 1991 bis 2000 bezugsfertig wurden	6,40 Euro
Gruppe IV Wohnungen, die von 1957 bis 1965 bezugsfertig wurden	5,45 Euro ¹⁾	Gruppe X Wohnungen, die von 2001 bis 2010 bezugsfertig wurden	8,00 Euro
Gruppe V Modernisierte Wohnungen der Gruppen III und IV	6,55 Euro	Gruppe XI Wohnungen, die von 2011 bis 2016 bezugsfertig wurden	8,20 Euro
Gruppe VI Wohnungen, die von 1966 bis 1978 bezugsfertig wurden	5,35 Euro ¹⁾		

¹⁾ Bei diesen Mietwerten ist Ziffer 3.2 (Wärmedämmung) zu beachten.

HERNE
SPIEGEL
MIET
WIEGE

