



Mietspiegel Hamm 2021

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Gestaltung und Design:

 kcm.one

Kleeschulte Creative
Manufacturing GbR
Email: info@kcm.one
Web: www.kcm.one
Paderborn, Germany

Umschlag-Fotografie:

Moritz Kaufmann Fotografie
Smetanastraße 4
59069 Hamm
www.moritzkaufmann.de

Erstellt durch:

Haus & Grund Hamm e.V.

Oststraße 30, 59065 Hamm

Telefon: (02381) 20090; Fax: 436100

www.hausundgrund-hamm.de

Mieter-Verein Hamm und Umgebung e.V.

Chattanooga-Platz 2 - 4, 59065 Hamm

Telefon: (02381) 20056; Fax: 20058

www.dmb-hamm.de



**Mieterverein Hamm
und Umgebung e.V.**



Haus & Grund® Hamm e.V.
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

1. Allgemeines

Der vorliegende Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsüblichen, angemessenen, nicht preisgebundenen **Vergleichsmieten** im Stadtgebiet Hamm für Wohnungen vergleichbarer Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Der Mietspiegel bietet den Vertragsparteien die Möglichkeit, im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB in eigener Verantwortung zu ermitteln.

Bei Neuvermietungen, die grundsätzlich frei vereinbart werden können, steht der Mietspiegel als angemessene Orientierungshilfe zur Verfügung.

Die nachfolgenden Tabellen-Werte sind **Netto-Kaltmieten** für frei vermietbaren, nicht preisgebundenen und nicht möblierten Wohnraum. Sie enthalten nicht die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrkV) sowie Kosten der Schönheitsreparaturen und sonstige Nebenleistungen.

Die Spannbreiten der Mieten sind auf objektiv nicht messbare Qualitätsunterschiede zurückzuführen. Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten wird empfohlen, den Mittelwert der jeweiligen Spanne als Basismiete für die im Folgenden beschriebenen Zu- und Abschläge anzusetzen.

Bei Abweichungen in Bezug auf Lage, Art und Wohnungsgröße sowie Ausstattungs- und Modernisierungsaufwand können die Tabellenwerte durch entsprechende Zu- und Abschläge über- oder unterschritten werden.

2. Mietwert-Tabelle (Stand 01.01.2021)

(in Euro/m² Wohnfläche)

Wohnungen mit Standardausstattung der entsprechenden Baualterklasse, Wohnungsgröße 60 m² bis 90 m²

| Baualterklasse und Wohnlage | Mit WC, mit Bad oder mit Heizung A | Mit WC, mit Bad und mit Heizung B |
|-----------------------------|---|--|
| 1. ...bis 1948 | | |
| 1.1 einfach | 3,25 – 3,95 | 4,20 – 4,90 |
| 1.2 mittel | 3,40 – 4,10 | 4,40 – 5,10 |
| 1.3 gut | 3,60 – 4,30 | 4,75 – 5,45 |
| 2. von 1949 bis 1960 | | |
| 2.1 einfach | 3,45 – 4,15 | 4,45 – 5,15 |
| 2.2 mittel | 3,65 – 4,35 | 4,65 – 5,35 |
| 2.3 gut | 3,85 – 4,55 | 5,05 – 5,75 |
| 3. von 1961 bis 1970 | | |
| 3.1 einfach | 3,90 – 4,60 | 4,65 – 5,35 |
| 3.2 mittel | 4,15 – 4,85 | 4,85 – 5,55 |
| 3.3 gut | 4,35 – 5,05 | 5,25 – 5,95 |
| 4. von 1971 bis 1980 | | |
| 4.1 einfach | | 4,95 – 5,65 |
| 4.2 mittel | | 5,15 – 5,85 |
| 4.3 gut | | 5,60 – 6,30 |
| 5. von 1981 bis 1990 | | |
| 5.1 einfach | | 5,20 – 5,90 |
| 5.2 mittel | | 5,45 – 6,15 |
| 5.3 gut | | 5,90 – 6,60 |
| 6. von 1991 bis 2000 | | |
| 6.1 einfach | | 5,60 – 6,30 |
| 6.2 mittel | | 5,85 – 6,55 |
| 6.3 gut | | 6,35 – 7,05 |
| 7. von 2001 bis 2010 | | |
| 7.1 einfach | | 5,80 – 6,50 |
| 7.2 mittel | | 6,05 – 6,75 |
| 7.3 gut | | 6,55 – 7,25 |
| 8. ab 2011 | | |
| 8.1 einfach | | 6,50 – 7,20 |
| 8.2 mittel | | 6,75 – 7,45 |
| 8.3 gut | | 7,30 – 8,00 |

3. Zu- und Abschläge für unterschiedliche Ausstattungs-, Qualitäts- und Modernisierungsstandards und Wohnungsgrößen

| Fassade | ohne Wärmedämmung, Putzfassade, Sicht- oder Klinkermauerwerk | Mit Wärmedämmung, z. B. Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade, Stuckornamentfassade | Mit Wärmedämmung, vorgehängte Fassade, Wärmedämmverbundsystem nach 2005 | Prozentzahlen für die bewertete Wohnung |
|--------------------------------------|--|--|--|---|
| bis 1961 nach 1961 nach 1981 | 0% 0% -4% | 5% 4% 0% | 9% 8% 4% | |
| Treppenhaus | Linoleum-, PVC-Böden, Ölsockel, einfacher Putz, Holztreppe in einfacher Ausführung | teilweise Plattierung, Strukturputz, Massivtreppe in normaler Ausführung mit Kunststeinbelag | hochwertige Bodenbeläge und Treppengeländer sowie Wohnungseingangstüren, aufwändige Haustür, Gegensprechanlage | |
| bis 1961 nach 1961 | 0% -2% | 2% 0% | 4% 2% | |
| Fenster | Einfachverglasung | Isolierverglasung zweifach | zweifach oder dreifach Wärmeschutzverglasung (U-Wert unter 1) | |
| bis 1981 nach 1981 | 0% -4% | 4% 0% | 8% 4% | |
| Heizungsanlage | Fernwärme, Elektrospeicherheizung | Niedertemperaturkessel bei Gasetagenheizung oder Zentralheizung | Brennwertheizung mit Solar Pelletheizung | |
| bis 1961 nach 1961 nach 1991 | 0% -2% -4% | 6% 4% 0% | 10% 8% 4% | 2% 2% 2% |
| Elektroanlage | Deckenlampenanschlüsse, Schalter und Steckdosen in geringer Anzahl | Deckenlampenanschlüsse, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl | anspruchsvolle Installation und Ausführung, neue Stromverteilung | |
| bis 1961 nach 1961 | 0% -2% | 2% 0% | 4% 2% | |
| Sanitärinstallation in Bad/WC | Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, insges. schlechte Ausführung | Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken, insges. Standardausführung | Badewanne und Dusche, Hänge-WC, Mischarmaturen, hochwertige Ausführung oder | |

Alle Zu- und Abschläge variieren je nach Baujahr (jeweils aufgeführt)

| | | | | |
|--|--|---|--|-----------|
| bis 1961 nach 1961 | 0% -3% | 3% 0% | Komplettenerneuerung nicht älter als 15 Jahre | 6% 3% |
| Wandfliesen in Bad und Küche | Bad: keine oder geringfügige Verfliesung Küche: ohne Verfliesung | Bad: umlaufende Verfliesung, Küche: Fliesenspiegel | Bad, Gäste-WC und Küche mit großzügiger und neuwertiger Wandplattierung oder Kompletterneuerung nicht älter als 15 Jahre | |
| bis 1961 nach 1961 | 0% -2% | 2% 0% | | 4% 2% |
| Fußboden- beläge | ohne Beläge, Holzdielen | überwiegend Linoleum oder PVC, Teppichboden, Laminat | überwiegend Fliesen, Naturstein, Vinylboden, Parkett, hochwertiger Teppichboden | |
| bis 1961 nach 1961 | 0% -1% | 1% 0% | | 2% 1% |
| Wohnungs- innentüren | einfache, gestrichene Holztüren | holz- oder kunststoffurnierte Türen | hochwertige oder neue Naturholztüren, hochwertige Beschläge, Glastüren | |
| bis 1961 nach 1961 | 0% -2% | 2% 0% | | 4% 2% |
| | ohne Balkon | mit Balkon/Terrasse | mit Loggia/Dachterrasse | 5% 5% |
| | -5% | 0% | | |
| Zusätzliches Gäste-WC | | | | |
| barrierefreie Ausstattung | | | | |
| alleinige Gartennutzung (nicht für Einfamilienhäuser) | | | | |
| nicht abgeschlossene Wohnung | | | | |
| Einfamilienhaus | | | | |
| Wohnungs- größe | bis 40 m ² | | | |
| | 41 - 50 m ² | | | mind. 20% |
| | 51 - 60 m ² | | | 15% |
| | 61 - 90 m ² | | | 7% |
| (nicht für Einfamilien- häuser) | 91 - 100 m ² | | | 0% |
| | 101 - 120 m ² | | | -2% |
| | 121 m ² und größer | | | -5% |
| mind. -10% | | | | |
| Summe der Zu- und Abschläge in % des Ausgangswertes | | | | |

4. Baualtersklassen

Die Tabellenwerte gelten für Wohnanlagen mit einer Standardausstattung der entsprechenden Baualtersklasse. Das Herstellungsjahr stellt dabei nur einen allgemeinen Anhalt für die Einordnung in die entsprechende Baualtersklasse dar. Insbesondere sind die Übergangsbereiche zwischen den einzelnen Baujahrseinstufungen als fließend anzusehen.

Wird der Standard einer neueren Baualtersklasse erreicht, dann begrenzt die Mietangabe für die neuere Baualtersklasse die Summe der Zuschläge zur vorhandenen Baualtersklasse.

Altersklassenumstufung

Wenn eine Wohnung in einem voll modernisierten Gebäude liegt und neuzeitlichen Wohnungsansprüchen gerecht wird, dann ist sie der Baualtersgruppe zuzurechnen, in der die Modernisierungsmaßnahme abgeschlossen worden ist.

Notwendige Bau-Instandhaltungsmaßnahmen (erforderliche Reparaturen) allein und Modernisierungen, die durch den Mieter durchgeführt worden sind, bleiben bei der Mietwertermittlung unberücksichtigt.

5. Baumängel

Baumängel, die die Nutzung der Wohnung bzw. des Hauses betreffen und durch Reparaturen behebbar sind, bleiben bei der Mietwertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt. Sie können vom Mieter gesondert, unabhängig vom Mieterhöhungsbegehren des Vermieters, geltend gemacht werden.

Für zukünftige Modernisierungsmaßnahmen bleibt das Recht eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB durchzuführen, unberührt.

6. Wohnlagen

Für die Lagequalität des Hauses / der Wohnung sind die Gegebenheiten des Wohnumfeldes von Bedeutung, wie Bauweise, Bauform, Baudichte, baulicher Zustand, Grün- und Freiflächen, Naherholungsmöglichkeiten, Beeinträchtigung durch Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), Verkehrsanbindungen zur Innenstadt, Lage der Wohnung innerhalb des Stadtgebietes, Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken usw.), Straßenbild sowie Image der Straße oder des Viertels.

Die angegebenen Wohnlagen beschreiben die typischen Qualitäts-Merkmale. Für die entsprechende Einordnung müssen die meisten der genannten oder ähnliche Kriterien zutreffen. Zu berücksichtigen ist, dass jede Wohnlage Vor- und Nachteile aufweist, die gegeneinander abgewogen werden können.

Es ist zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Viertels, einer Straße oder von einer Straßenseite zur anderen Straßenseite wechseln kann. Ecklagen zu anderen Straßen, die schwerpunktmäßig von der anderen Straße beeinflusst werden, können eine Eingruppierung in die Straße rechtfertigen, von der die Wohnung im Wesentlichen beeinflusst wird.

Einfache Wohnlage:

Sie ist gegeben,

- wenn das Wohnen durch überdurchschnittliche Geräusch- und / oder Geruchsbelästigungen und durch besondere Beengung beeinträchtigt wird, insbesondere bei in der Nähe liegenden Industrie- oder Gewerbebetrieben oder Verkehrswegen, z.B. stark belastete Durchgangsstraßen. Außerdem fehlen bei solchen Lagen die entsprechenden Freiflächen.

Mittlere Wohnlage:

Sie ist gegeben

- in der Innenstadt bei Wohnungen an Straßen ohne Lagevorteile mit dichter Bebauung, meist ohne Begrünung und durchschnittlicher Immissionsbelastung,
- Durchmischung mit Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Industrienutzung, teilweise auch beeinträchtigenden Verkehrslagen, mittlere Infrastruktur,
- in Stadtrandgebieten bei Wohnungen an Straßen mit vorwiegend aufgelockertem Geschossbau, in Kleinsiedlungsgebieten mit im Vergleich zur guten Wohnlage weniger ausgeprägtem Grünbezug und weniger gepflegtem Stadtbild,
- in Außenbereichen bzw. Bauernschaften bei Wohnungen an Straßen, an denen sich nur vereinzelt Einfamilienhäuser bzw. Bauernhöfe befinden.

Der überwiegende Teil der Wohnungen im Stadtgebiet ist der normalen Wohnlage zuzuordnen.

Gute Wohnlage:

Sie ist gegeben

- bei Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen und in Vorgärten, im wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, mittlere bis gute Infrastruktur sowie in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage, ohne bedeutenden Durchgangsverkehr,
- bei Wohnungen in der Innenstadt bzw. in Ortskernen in der Regel mit bis zu 4-geschossiger Bauweise mit gepflegtem Straßenbild und Grünbezug, jedoch ohne Beeinträchtigung durch starken Durchgangsverkehr.

Bei Wohnungen in Gebieten überwiegend mit Ein- oder Zweifamilienhäusern in extrem ruhiger Lage mit starkem Grünbezug, jedoch günstigen Verkehrsanbindungen sowie guten Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc.) können entsprechende Zuschläge von bis zu 10% zu den Tabellenwerten gemacht werden.

7. Gültigkeit des Mietspiegels

Da der Mietspiegel 2021 am 31.12.2022 ausgelaufen ist, haben Haus & Grund Hamm und der Mieterverein Hamm die Verlängerung bis zur Veröffentlichung des neuen qualifizierten Mietspiegels der Stadt Hamm vereinbart.

Der Mietspiegel 2021 verliert am Tag der Veröffentlichung des neuen Mietspiegels seine Gültigkeit.



Mieterverein Hamm
und Umgebung e.V.



Haus & Grund® Hamm e.V.
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.