



Bremerhaven

Mietspiegel 2011/12

für nicht preisgebundene Wohnungen
nach dem Stand vom 01.01.2011

Für die Bewertung im Einzelfall sind die Daten des Mietrahmens nur in Verbindung mit den Erläuterungen aussagefähig.

Gemeinsam erstellt und herausgegeben von:

Magistrat der Stadt Bremerhaven, Vermessungs- und Katasteramt
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Ring Deutscher Makler, Fachverband Bremerhaven e. V.
Haus & Grund Bremerhaven e. V.
Mieterverein Bremerhaven e. V.

Schutzgebühr € 3,--

Dieser Mietspiegel ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit schriftlicher Genehmigung der Herausgeber. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Adressen für weitere Informationen:

Magistrat der Stadt Bremerhaven, Vermessungs- und Katasteramt
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Technisches Rathaus
Fährstraße 20
27568 Bremerhaven
Tel.: (0471) 590-3334
Fax: (0471) 590-2078
E-Mail: gutachterausschuss@magistrat.bremerhaven.de
Internet: www.gutachterausschuss.bremerhaven.de

Ring Deutscher Makler, Fachverband Bremerhaven e. V.
Bürgermeister-Smidt-Straße 126
27568 Bremerhaven
Tel.: (04742) 92100
Fax: (04742) 92101
E-Mail: mail@rdm-bremerhaven.de
Internet: www.rdm-bremerhaven.de

Haus & Grund Bremerhaven e. V.
Bürgermeister-Smidt-Straße 105
27568 Bremerhaven
Tel.: (0471) 46696
Fax: (0471) 45009
E-Mail: info@haus-und-grund-bremerhaven.de
Internet: www.haus-und-grund-bremerhaven.de

Mieterverein Bremerhaven e. V.
Fritz-Reuter-Straße 7
27576 Bremerhaven
Tel.: (0471) 9549999
Fax: (0471) 9549940
E-Mail: info@mieterverein-bremerhaven.de
Internet: www.mieterverein-bremerhaven.de

Erläuterungen:

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Miethöhe nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Die Angaben im Mietrahmen sind Erfahrungswerte der letzten vier Jahre für den Raum Bremerhaven nach dem Stand von Ende 2010.

In diesen Mieten sind Beträge für vertraglich außer der Miete zu zahlende Nebenkosten nach Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung nicht enthalten. Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten der Schönheitsreparaturen.

Teilmodernisierte Wohnungen der Gruppe II sind durch wesentliche Bestandteile der Gruppe III (z.B. schall-/wärmedämmende Fenster, neuzeitliche Badverfließung und Sanitäreinrichtungen) gekennzeichnet.

Modernisierte Wohnungen der Gruppe III müssen im Wohnwert weitgehend dem Standard der in den letzten 20 Jahren errichteten Wohnungen entsprechen, d. h.: Schall-/ oder wärmedämmende Fenster, neuzeitliche Badverfließung und Sanitäreinrichtungen, Haustür-/Schließ-/Wechselsprechanlage, Kabelanschluss oder Vergleichbares, Balkon/Loggia, E-Installation nach gültigen VDE-Vorschriften zum Zeitpunkt der Modernisierung müssen vorhanden sein.

Bei entsprechender Ausstattung wirken sich bauliche Besonderheiten älterer Bausubstanz (z. B. fehlender Balkon/Loggia) nicht negativ aus.

Mietrahmen

Gruppe I
Wohnungen bis 1969, unmodernisiert
2,00 – 3,00 €/m ² je nach Wohnlage

Gruppe II			
Wohnungen bis 1969, teilmodernisiert			
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²
~ 50 m ²	2,70 - 3,30	3,40 - 4,10	3,60 - 4,60
~ 80 m ²	2,70 - 3,30	3,30 – 4,00	3,60 - 4,50
~ 100 m ²	2,70 - 3,30	3,20 - 3,90	3,60 - 4,40
> 110 m ^{2*})	2,70 - 3,30	3,10 - 3,80	3,60 - 4,30

Gruppe III			
Wohnungen bis 1969, vollmodernisiert			
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²
~ 50 m ²	3,30 – 4,00	4,00 - 4,70	4,50 - 5,00
~ 80 m ²	3,30 – 4,00	4,00 - 4,60	4,50 - 5,00
~ 100 m ²	3,30 - 3,90	3,90 - 4,40	4,30 - 4,80
> 110 m ^{2*})	3,30 - 3,90	3,80 - 4,30	4,10 - 4,60

Gruppe IV			
Wohnungen ab 1970 bis zum 31.12.1984 bezugsfertig			
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²
~ 50 m ²	-	4,20 - 4,80	4,70 - 5,50
~ 80 m ²	-	4,00 - 4,70	4,60 - 5,40
~ 100 m ²	-	4,00 - 4,60	4,50 - 5,30
> 110 m ^{2*})	-	3,90 - 4,50	4,40 - 5,10

Gruppe V			
Wohnungen ab 1985 bis zum 31.12.1999 bezugsfertig			
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²
~ 50 m ²	-	5,00 - 5,70	5,80 - 6,80
~ 80 m ²	-	5,00 - 5,50	5,80 - 6,80
~ 100 m ²	-	5,00 - 5,50	5,70 - 6,70
> 110 m ² *)	-	5,00 - 5,50	5,60 - 6,60

Gruppe VI			
Wohnungen ab 2000 bis zum 31.12.2006 bezugsfertig			
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²
~ 50 m ²	-	6,50 - 7,00	7,00 - 7,50
~ 80 m ²	-	6,50 - 7,00	7,00 - 7,50
~ 100 m ²	-	6,30 - 6,80	6,70 - 7,50
> 110 m ² *)	-	6,20 - 6,70	6,60 - 7,30

Gruppe VII			
Wohnungen ab 2007 bezugsfertig			
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²
~ 50 m ²	-	6,50 – 8,50	8,00 – 10,00
~ 80 m ²	-	6,50 – 8,00	7,50 – 10,00
~ 100 m ²	-	6,50 – 8,00	7,50 – 10,00
> 110 m ² *)	-	6,50 – 8,00	7,50 – 10,00

*) Mit zunehmender Wohnungsgröße sind entsprechende Abschläge zu machen, die auch die Eckwerte unterschreiten können.

Besondere Merkmale:

Art:

Die angegebenen Mietspannen beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Heizung, Bad und WC.

Größe:

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der m²-Zahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume. Dazu gehören auch Flur/Diele und Bad/WC, Balkon, Loggia, jedoch nicht Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche und Abseite.

Für die Wohnflächenberechnung gilt die Wohnflächenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Lage:

Wohnungslage im Gebäude: In der Regel haben Erdgeschosswohnungen und Wohnungen vom 3. Obergeschoss an aufwärts einen geringeren Mietpreis als Wohnungen im 1. oder 2. Obergeschoss.

Bei einem Gebäude mit Aufzug ergibt sich eine andere Beurteilung.

Einfache Wohnlage:

Sie ist gekennzeichnet durch außergewöhnliche Belastungen, z. B. erheblicher Lärm, Abgase, Rauch, Geruchsbelästigungen sowie stark beeinträchtigende Verkehrslagen; gravierende Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Lüftung.

Mittlere Wohnlage:

Allgemein sind dies Wohngebiete mit nicht überhöhtem Geräuschpegel des üblichen Stadtverkehrs, die auch bei größerer Entfernung zum Stadtzentrum ausreichende Verkehrsverbindungen zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen haben. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in solchen Wohngegenden, die auch verkehrsberuhigte Bereiche und Fußgängerzonen umfassen, wenn sie überwiegend dicht bebaut sind.

Gute Wohnlage:

Hierbei handelt es sich um durchgrünte und durch Gärten aufgelockerte Wohngebiete mit ein- bis dreigeschossiger Bauweise an Straßen ohne nennenswerten Durchgangsverkehr, die günstige Verkehrsanbindungen zum Zentrum haben.

Darüber hinaus zählen hierzu auch besondere Standorte am Wasser unabhängig von der Geschosshöhe.

Ausstattung:

Die Beurteilung der Ausstattung ergibt sich aus beispielhaft aufgezählten werterhöhenden und wertmindernden Faktoren. Eine auffällige Häufung von der Norm abweichender Faktoren kann zur Über- und Unterschreitung der Eckwerte führen. Hierunter fallen nicht Mängel, auf deren Behebung ein Anspruch besteht.

a) Wertmindernd:

- Die Wohnung liegt im Keller / Souterrain;
- Das Verhältnis von Haupt- und Nebenräumen ist nicht ausgewogen, der Grundriss der Wohnung ist nicht funktionsgerecht;
- Die Raumhöhe erreicht nicht die gesetzliche Mindesthöhe;
- Es fehlen Boden- oder Kellerraum;
- Trockenanlagen sind nicht vorhanden;
- Kabelanschluss oder Vergleichbares fehlt;
- Die Fußböden schwingen übermäßig;
- Die Wohnung erfüllt trotz Modernisierung nicht die zum Zeitpunkt der Modernisierung gültigen Vorschriften;
- Die Wohnung verfügt nicht über einen Balkon/Wintergarten/Loggia/Terrasse;
- Es sind Einzelöfen, elektrische Speicherheizungen älterer Bauart vorhanden;
- Die Warmwasserversorgung erfolgt über Einzelboiler älterer Bauart;
- Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungsstau, wie z.B. mangelhafter Fassaden- und Treppenhausanstrich;
- Der Mieter hat besondere unentgeltliche Verpflichtungen übernommen;
- Beeinträchtigungen sittlicher Natur;

b) Werterhöhend:

- Die Wohnung hat ein Gäste-WC;
- Das Bad verfügt über Wanne und Dusche;
- Das Gebäude weist mindestens einen Standard nach den Empfehlungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) v. 2003 auf;
- Die Wohnung verfügt über einen eigenen unentgeltlichen Einstellplatz/Garage;
- Es sind Außenrollläden vorhanden;
- Die Wohnung verfügt über ein zum Aufenthalt geeignetes, abschließbares Bodenzimmer, soweit nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt;
- Die Wohnung ist barrierearm bzw. barrierefrei;

Notizen: