

## Mietspiegel 2019/2020

BREMERHAVEN



für nicht preisgebundene Wohnungen  
nach dem Stand vom 01.01.2019

## **Erläuterungen und Anwendungshinweise:**

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

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

Der Mietspiegel Bremerhaven 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 vom 01.01.2019.

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 für Schönheitsreparaturen.

## **Besondere Merkmale:**

### **Beschaffenheit:**

Die Beschaffenheit wird über die Baualtersgruppe/ Bezugsfertigkeit des Hauses bzw. der Wohnung beurteilt. Hier spielt die Bauweise, Zuschnitt, der bauliche und energetische Zustand eine Rolle.

Wohnungen der Gruppe I und der Gruppe II, die aufgrund von Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten der Gruppe III zugeordnet werden sollen, müssen weitestgehend dem Standard einer nach 1984 errichteten Wohnung entsprechen, d.h.: nachhaltige Verbesserung der energetischen Eigenschaften, neuzeitliche Badverfließung und Sanitäreinrichtungen, Haustür-/ Schließ-/ Wechselsprechanlage, Kabelanschluss oder Vergleichbares, Balkon/ Loggia, E-Installation nach gültigen VDE-Vorschriften.

Liegt eine grundlegende und vollständige Modernisierung (Kernsanierung, Komplettumbau) vor, ist abweichend vom Baujahr eine Zuordnung in die Gruppe IV möglich. Von einer grundlegenden Modernisierung ist aber nur dann auszugehen, wenn zum Zeitpunkt der Modernisierung die Wohnung überwiegend dem Standard eines vergleichbaren Neubaus entspricht.

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

## **Größe:**

Über die Wohnungsgröße können unterschiedliche Wohnungsteilmärkte voneinander abgegrenzt werden. Die Abgrenzung wird über die entsprechenden Wohnflächenklassen gebildet.

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der m<sup>2</sup>-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:**

Die Wohnlage umschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes, in dem die Wohnung liegt. Für Bremerhaven hat sich die Unterteilung in die mittlere und die gute Wohnlage bewährt.

### **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:**

Allgemein ist diese Wohnlage durch ein gepflegtes und bevorzugtes Wohnumfeld gekennzeichnet. 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 Geschosszahl.

### **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.

# Mietrahmen

## - mittlere Wohnlage -

| Gruppe                               |                         | I                | II                  | III   |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------|---------------------|---|
| Baualtersgruppe/<br>Bezugsfertigkeit |                         | bis 1969         | 1970<br>bis<br>1984 | 1985 bis 1999,<br>Gruppe I & II<br>modernisiert |
|                                      |                         | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup>    | €/m <sup>2</sup>                                |
| Wohnfläche                           | ≈ 50 m <sup>2</sup>     | 4,00– 4,90       | 4,20 – 5,40         | 4,80 – 6,30                                     |
|                                      | ≈ 80 m <sup>2</sup>     | 3,90 – 4,90      | 4,10 – 5,30         | 4,70 – 6,20                                     |
|                                      | ≈ 100 m <sup>2</sup> *) | 3,80 – 4,80      | 4,00 – 5,20         | 4,60 – 6,10                                     |

| Gruppe                               |                         | IV   | V                |
|--------------------------------------|-------------------------|--|------------------|
| Baualtersgruppe/<br>Bezugsfertigkeit |                         | 2000 bis 2008,<br>Gruppe I & II<br>kernsaniert | ab 2009          |
|                                      |                         | €/m <sup>2</sup>                               | €/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche                           | ≈ 50 m <sup>2</sup>     | 6,10 – 7,60                                    | 7,10 – 9,60      |
|                                      | ≈ 80 m <sup>2</sup>     | 5,90 – 7,60                                    | 7,10 – 9,10      |
|                                      | ≈ 100 m <sup>2</sup> *) | 5,70 – 7,40                                    | 7,10 – 8,60      |

\*) Mit zunehmender Wohnungsgröße sind entsprechende Abschläge vorzunehmen, die auch die Eckwerte unterschreiten können.

# Mietrahmen

## - gute Wohnlage -

| Gruppe                               |                         | I                | II                  | III   |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------|---------------------|---|
| Baualtersgruppe/<br>Bezugsfertigkeit |                         | bis 1969         | 1970<br>bis<br>1984 | 1985 bis 1999,<br>Gruppe I & II<br>modernisiert |
|                                      |                         | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup>    | €/m <sup>2</sup>                                |
| Wohnfläche                           | ≈ 50 m <sup>2</sup>     | 4,50 – 5,60      | 4,70 – 6,00         | 5,40 – 7,10                                     |
|                                      | ≈ 80 m <sup>2</sup>     | 4,40 – 5,50      | 4,60 – 5,90         | 5,30 – 7,10                                     |
|                                      | ≈ 100 m <sup>2</sup> *) | 4,30 – 5,40      | 4,50 – 5,80         | 5,20 – 7,00                                     |

| Gruppe                               |                         | IV   | V                |
|--------------------------------------|-------------------------|--|------------------|
| Baualtersgruppe/<br>Bezugsfertigkeit |                         | 2000 bis 2008,<br>Gruppe I & II<br>kernsaniert | ab 2009          |
|                                      |                         | €/m <sup>2</sup>                               | €/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche                           | ≈ 50 m <sup>2</sup>     | 7,10 – 8,60                                    | 8,00 – 11,00     |
|                                      | ≈ 80 m <sup>2</sup>     | 7,10 – 8,60                                    | 8,00 – 11,00     |
|                                      | ≈ 100 m <sup>2</sup> *) | 7,00 – 8,60                                    | 8,00 – 11,00     |

\*) Mit zunehmender Wohnungsgröße sind entsprechende Abschläge vorzunehmen, die auch die Eckwerte unterschreiten können.

## Art und Ausstattung:

Mit dem Merkmal Art wird die Struktur des Hauses und der Wohnung beschrieben. Es wird u.a. nach abgeschlossener und nicht abgeschlossener Wohnung, Altbau- oder Neubauwohnung, Mehrfamilienhaus, Apartment oder Mehrzimmerwohnung unterschieden. Was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat und wofür der Mieter keine gesonderte Vergütung zahlt, wird unter dem Begriff Ausstattung verstanden. Vom Mieter selbst erbrachte bzw. finanzierte Ausstattungsmerkmale werden nicht berücksichtigt.

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

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) 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. 2002 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;
- herausragende, exklusive Wohnlage

## b) 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;
- Beeinträchtigung durch außergewöhnliche Belastungen, z. B. erheblicher Lärm, Abgase, Rauch, Geruchsbelästigungen sowie stark beeinträchtigende Verkehrslagen; gravierende Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Lüftung.

## **Gemeinsam erstellt und herausgegeben von:**

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](mailto:gutachterausschuss@magistrat.bremerhaven.de)  
Internet: [www.gutachterausschuss.bremerhaven.de](http://www.gutachterausschuss.bremerhaven.de)

Mieterverein Bremerhaven e. V.  
Fritz-Reuter-Straße 7  
27576 Bremerhaven  
Tel.: (0471) 9549999  
Fax: (0471) 9549940  
E-Mail: [info@mieterverein-bremerhaven.de](mailto:info@mieterverein-bremerhaven.de)  
Internet: [www.mieterverein-bremerhaven.de](http://www.mieterverein-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](mailto:info@haus-und-grund-bremerhaven.de)  
Internet: [www.haus-und-grund-bremerhaven.de](http://www.haus-und-grund-bremerhaven.de)

Ring Deutscher Makler, Fachverband Bremerhaven e. V.  
Alsumer Straße 1  
27639 Wurster Nordseeküste, OT Dorum  
Telefon: (04742) 921 00  
Telefax: (04742) 921 01  
E-Mail: [mail@rdm-bremerhaven.de](mailto:mail@rdm-bremerhaven.de)  
Internet: [www.rdm-bremerhaven.de](http://www.rdm-bremerhaven.de)

**Schutzgebühr €3,--**