



# Bremerhaven Mietspiegel 2015/16

für nicht preisgebundene Wohnungen  
nach dem Stand vom 01.01.2015

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

Ring Deutscher Makler, Fachverband Bremerhaven e. V.  
Alsumer Straße 1  
27632 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)

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)

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)

## **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 vom 01.01.2015.

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.

Modernisierte Wohnungen der Gruppe III müssen im Wohnwert weitgehend dem Standard der in den Jahren nach 1984 errichteten Wohnungen 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.

# Mietrahmen

## - mittlere Wohnlage -

Gruppe		I	II	III
Baualtersgruppe/ Bezugsfertigkeit		bis 1969	1970 bis 1984	bis 1984, modernisiert
Wohnfläche	≈ 50 m <sup>2</sup>	3,40 – 4,10	4,00 – 5,30	4,50 – 5,90
	≈ 80 m <sup>2</sup>	3,30 – 4,00	4,00 – 5,20	4,40 – 5,80
	≈ 100 m <sup>2</sup>	3,20 – 3,90	3,90 – 5,10	4,30 – 5,70
	> 110 m <sup>2</sup> *)	3,10 – 3,80	3,80 – 5,00	4,20 – 5,60

Gruppe		IV	V	VI
Baualtersgruppe/ Bezugsfertigkeit		1985 bis 1999	2000 bis 2006	ab 2007
Wohnfläche	≈ 50 m <sup>2</sup>	5,00 – 6,30	6,00 – 7,00	6,50 – 9,00
	≈ 80 m <sup>2</sup>	5,00 – 6,20	5,90 – 6,90	6,50 – 8,50
	≈ 100 m <sup>2</sup>	5,00 – 6,10	5,80 – 6,80	6,50 – 8,50
	> 110 m <sup>2</sup> *)	5,00 – 6,00	5,70 – 6,70	6,50 – 8,50

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

# Mietrahmen

## - gute Wohnlage -

Gruppe		I	II	III
Baualtersgruppe/ Bezugsfertigkeit		bis 1969	1970 bis 1984	bis 1984, modernisiert
Wohnfläche	≈ 50 m <sup>2</sup>	3,60 – 4,60	4,50 – 5,90	5,00 – 6,60
	≈ 80 m <sup>2</sup>	3,60 – 4,50	4,50 – 5,80	5,00 – 6,60
	≈ 100 m <sup>2</sup>	3,60 – 4,40	4,30 – 5,70	4,80 – 6,30
	> 110 m <sup>2</sup> *)	3,60 – 4,30	4,10 -5,50	4,60 – 6,20

Gruppe		IV	V	VI
Baualtersgruppe/ Bezugsfertigkeit		1985 bis 1999	2000 bis 2006	ab 2007
Wohnfläche	≈ 50 m <sup>2</sup>	5,80 – 7,00	7,00 – 7,50	8,00 – 11,00
	≈ 80 m <sup>2</sup>	5,80 – 7,00	7,00 – 7,50	7,50 – 11,00
	≈ 100 m <sup>2</sup>	5,70 – 6,70	6,70 – 7,50	7,50 - 11,00
	> 110 m <sup>2</sup> *)	5,60 – 6,60	6,60 – 7,30	7,50 – 11,00

\*) 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 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:**

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.

### **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 Geschoszahl.

## **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 Treppenhausestrich;
- 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.

### 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. 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

## **Notizen:**