



Stadt Herne

Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

**Qualifizierter Mietspiegel 2025
für nicht preisgebundene Wohnungen
in der Stadt Herne**

Gültig ab 1. Januar 2025

Erhebungsstand: 1. Januar 2024

Stadt Herne

Der Oberbürgermeister

Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

in unserer Stadt ist Bewegung. An vielen Stellen entstehen Arbeitsplätze, Nachbarschaften und damit Chancen, um sesshaft zu werden. Diese Entwicklung ist vielen Menschen nicht verborgen geblieben, sodass die Nachfrage nach Wohnraum beständig steigt. Wichtig bei all dieser Dynamik ist ein guter, ausgeglichener Mietmarkt. Eine Aufgabe, der wir uns als Stadt stellen. Das klappt, trotz gestiegener Baukosten auch weiterhin gut – mit einem guten Mix aus freier Finanzierung und sozial gefördertem Wohnraum.

Ein Mietspiegel schafft bei der Wohnungssuche Transparenz über den Mietmarkt und hilft den Beteiligten, faire Mietspreise oder Mieterhöhungen zu vereinbaren.

Der neue, qualifizierte Mietspiegel entlastet Vermieterinnen und Vermieter bei der Mietfestlegung oder Erhöhungsbegründung und schützt Mieterinnen und Mieter vor überzogenen Mietforderungen.

Die Ergebnisse zeigen: Trotz aller Herausforderungen können wir zufrieden sein. Mietsteigerungen lassen sich zwar nicht verhindern, aber zum einen ist es uns gelungen, relativ günstigen und für die Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum anzubieten und zum anderen ist der Herner Wohnungsmarkt auch im Vergleich zu anderen Städten weiterhin attraktiv. Darum bleibt es wichtig weiter zu bauen, zu modernisieren und ein gutes Angebot aufrecht zu erhalten.

Der erste qualifizierte Herner Mietspiegel ist eine wahre Teamleistung. Mein Dank geht daher an die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Mieterschutzverbände, die gemeinsam mit den Kolleginnen und Kollegen aus der Verwaltung und der beauftragten Firma Neitzel Consultants GmbH viele Stunden in dieses Papier investiert haben.

Verstehen Sie dieses Papier als einen Beitrag zu weniger Konflikten und mehr Transparenz auf dem Herner Wohnungsmarkt.

Ihr



Dr. Frank Dudda



Foto: Frank Dieper, Stadt Herne.

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung des „Arbeitskreises Mietspiegel Herne“. Mitglieder dieses Arbeitskreises waren folgende Organisationen:

Mieterschutzbund e.V.,

Kunibertstr. 34, 45657 Recklinghausen

Büro Herne: Bahnhofplatz 15, 44629 Herne.

Mieterverein Herne 2 e.V., Geschäftsstelle Wanne-Eickel

Overhofstr. 11, 44649 Herne.

Mieterschutzverein Stadtkreis Herne e.V.

Eschstraße 35, 44629 Herne.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Herne e.V.,

Wilhelmstr. 15, 44649 Herne (Wanne).

Arbeitskreis der Herner Wohnungswirtschaft

c/o Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW)

Kirchhofstr. 5, 44623 Herne.

Stadt Herne, Fachbereiche Vermessung und Kataster sowie Umwelt und Stadtplanung

Langekampstr. 36, 44652 Herne.

Grundlage des Herner Mietspiegels 2024 ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von Neitzel Consultants GmbH im Auftrag der Stadt Herne im Jahr 2024 durchgeführt wurde.

Der vorliegende Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und entspricht den Anforderungen der Mietspiegelverordnung (MsV) für die Erstellung von Regressionsmietspiegeln. Er wurde von den vorgenannten Interessenverbänden sowie von der Stadt Herne anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 Satz 1, 2 und 3 BGB) gestellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Januar 2024. Der Mietspiegel ist ein Instrument, mit dem die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ermittelt werden kann.

Der Mietspiegel enthält Angaben für Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen sowie für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser ab 19 m² bis zu 152 m² Wohnfläche.

Der Mietspiegel enthält keine Angaben zu

- freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Penthousewohnungen,
- Wohnungen im Staffelgeschoss
- oder Wohnungen ohne Bad und/oder ohne WC.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte können für diese Arten von Wohnungen als Orientierung verwendet werden.

Der qualifizierte Mietspiegel für das Gebiet der Stadt Herne hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2026.

2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Herne

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten (Betrieb, Reinigung, Wartung sowie Messungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz), Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne/Sat-Anschluss, Winterdienst, Kosten der Wäschepflegeeinrichtung, sonstige Betriebskosten.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilklausivmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden durchschnittliche Betriebskostensätze herangezogen. Da im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung auch Betriebskosten für die Wohnungen abgefragt wurden, konnten diese Durchschnittswerte ebenfalls repräsentativ ermittelt werden.

3. Erläuterungen zur Basistabelle

3.1. Baualters- und Wohnungsgrößenklassen

Das Alter und die Größe einer Wohnung bestimmen maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund neun Baualtersklassen und acht Wohnungsgrößenklassen aus.

Zur Einordnung ist neben der Wohnungsgröße das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Auch bei Wohnungen, die mit einzelnen Maßnahmen modernisiert worden sind, richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Eine Kernsanierung der Wohnung rechtfertigt die Einordnung in den Baualtersbereich des Jahres, in dem die Maßnahme fertiggestellt worden ist. Dabei wird die gesamte Wohnung in einen nahezu neuwertigen Zustand entsprechend dem Jahr der Durchführung der Maßnahme gebracht.

3.2. Merkmale einer Referenzwohnung

Die in der Basistabelle angegebene Basismiete spiegelt die Mieten von Referenzwohnungen wider, nämlich Wohnungen, die u.a. folgende Merkmale aufweisen:

- Die Wohnung ist abgeschlossen / sie hat eine eigene Wohnungseingangstür,
- Beheizung über eine Etagenheizung,
- Badezimmer mit Warmwasser (mit Badewanne und/oder Dusche) und WC sind vorhanden,
- die Fenster sind isolierverglast (Zwei-Scheiben-Isolierverglasung),
- die Wohnung wird ohne Oberboden vermietet,
- die Wohnung verfügt über keinen Balkon/keine Loggia und
- die Wohnung liegt in Wohnlage 1.

Soweit einzelne Merkmale nicht erfüllt sind, führt dies nicht automatisch zu Abschlägen. Für mehrere Wohnwertmerkmale konnte ein Einfluss sicher festgestellt werden. Zu- und Abschläge für diese Merkmale sind in den Abschnitten 5 und 6 aufgeführt.

Weitere Wohnwertmerkmale sind auf ihren Einfluss hin geprüft worden. Sie können unter Umständen in der Mietspanne berücksichtigt werden (vergleiche Abschnitt 7).

4. Basistabelle

Die Grundmiete einer Wohnung kann entsprechend dem Jahr der Fertigstellung einer Wohnung und der Wohnungsgröße der folgenden Basistabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Basistabelle für die Wohngrößenklassen und die Baualtersbereiche bis 2021

Angaben in €/m ²	Baualtersbereich				
Wohnungsgröße	bis 1907	1908 bis 1939	1940 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979
kleiner als 30 m ²	6,09	6,07	6,28	6,42	6,28
30 bis unter 35 m ²	5,96	5,94	6,15	6,29	6,15
35 bis unter 40 m ²	5,88	5,86	6,07	6,21	6,07
40 bis unter 55 m ²	5,47	5,45	5,66	5,80	5,66
55 bis unter 60 m ²	5,36	5,34	5,55	5,69	5,55
60 bis unter 115 m ²	5,21	5,19	5,40	5,54	5,40
115 bis unter 130 m ²	4,83	4,81	5,02	5,16	5,02
130 m ² und größer	4,45	4,43	4,64	4,78	4,64

Angaben in €/m ²	Baualtersbereich			
Wohnungsgröße	1980 bis 1984	1985 bis 1999	2000 bis 2014	2015 bis 2021
kleiner als 30 m ²	6,64	7,05	7,78	8,74
30 bis unter 35 m ²	6,51	6,92	7,65	8,61
35 bis unter 40 m ²	6,43	6,84	7,57	8,53
40 bis unter 55 m ²	6,02	6,43	7,16	8,12
55 bis unter 60 m ²	5,91	6,32	7,05	8,01
60 bis unter 115 m ²	5,76	6,17	6,90	7,86
115 bis unter 130 m ²	5,38	5,79	6,52	7,48
130 m ² und größer	5,00	5,41	6,14	7,10

Wohnungen ab dem Baujahr 2022 sind nicht Teil des Mietspiegels. Zur Einstufung dieser Wohnungen können die Mieten des Baualtersbereichs 2015 bis 2021 als Orientierung dienen und darüber hinausgehen.

5. Durchschnittliche Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale **zu dem Basiswert** der jeweils zutreffenden Baualters-/Wohnungsgrößenklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Bei den folgenden Zu- und Abschlagsmerkmalen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals im Mietwohnungsmarkt ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspanne berücksichtigt werden (vergleiche Abschnitt 7).

Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom errechneten Mietwert (Basismiete zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspanne rechtfertigen (vergleiche Abschnitt 7).

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

5.1. Art der Wohnung bzw. des Gebäudes

Für die Art der Wohnung bzw. des Gebäudes können folgende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden:

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Art der Wohnung bzw. des Gebäudes

Merkmal	Zu- und Abschlag pro m² Wohnfläche
Ein- und Zweifamilienhaus als	
Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus (1970 und später errichtet)	0,61 €/m ²
Reihenmittelhaus (1950 und später errichtet)	0,51 €/m ²
Reihenmittelhaus (1949 und früher errichtet)*	- 0,57 €/m ²
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mindestens zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	0,32 €/m ²
Dachgeschosswohnung	- 0,17 €/m ²

* Der Abschlag für ein Reihenmittelhaus betrifft hauptsächlich Gebäude, die in der für die 1920er Jahre typischen Bauweise errichtet worden sind.

5.2. Bad- und Küchenausstattung

Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Mietspiegels sind mit einem Badezimmer (Dusche und/oder Badewanne) und WC ausgestattet und haben eine Küche als separaten Raum. Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen sind nicht Teil des Mietspiegels.

Für Bad- und Küchenausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Tabelle 3: Zuschläge für Bad- und Küchenausstattung

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	0,35 €/m ²
Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität) oder offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess-/ Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal einer offenen Küche)	0,10 €/m ²

5.3. Bodenbeläge

In der Referenzwohnung befindet sich in den Wohn- und Schlafräumen kein Oberboden. Wird ein Bodenbelag zur Verfügung gestellt, so ergeben sich folgende Zuschläge:

Tabelle 4: Zuschläge für Bodenbeläge

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Standardbodenbelag (z.B. Laminat, Teppich, Fliesen, Dielen oder Klick-Vinyl)	0,29 €/m ²
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	0,94 €/m ²

5.4. Verglasung der Fenster und Beheizungsart

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels eine Isolierverglasung (Zwei-Scheiben-Isolierverglasung, Einbau vor 1994) zugrunde.

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels mit bspw. einer Etagenheizung ausgestattet oder werden bspw. über Fernwärme beliefert; sie sind aber nicht mit einer Zentralheizung ausgestattet.

Darüber hinaus gelten folgende Zu- und Abschläge:

Tabelle 5: Zu- und Abschläge für Verglasung der Fenster und Beheizungsart

Merkmal	Zu- und Abschlag pro m² Wohnfläche
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau ca. 1995; U-Wert von 1,1 bis 1,9) und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)	0,15 €/m ²
Zentralheizung	0,11 €/m ²
Gewerblicher Wärmeliefervertrag/Contracting vorhanden (Bei einem Wärmeliefervertrag wird zwischen Gebäudeeigentümer und einem speziellen Dienstleistungsunternehmen ein Vertrag geschlossen, in dem die Einzelheiten der Wärmelieferung festgelegt werden. In der überwiegenden Zahl der Fälle installiert oder modernisiert das Dienstleistungsunternehmen eine neue bzw. die bestehende Heizungsanlage, sorgt für die Finanzierung und betreibt die Heizungsanlage in eigener Regie. Berechnet wird ein Preis für die Abnahme von Wärme und nicht mehr für die Kosten der verbrauchten Brennstoffe wie Öl oder Gas.)	- 0,17 €/m ²

5.5. Nutzbare Außenflächen

Die Referenzwohnungen sind ohne Balkon (oder Loggia) ausgestattet. Für das Vorhandensein eines Balkons (oder Loggia) oder einer Terrasse bzw. Dachterrasse ergeben sich folgende Zuschläge:

Tabelle 6: Zuschläge für nutzbare Außenflächen

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) (Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen.)	0,19 €/m ²
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	0,51 €/m ²

5.6. Barrierearme Wohnungen

Für barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnungen kann ein Zuschlag angesetzt werden:

Tabelle 7: Zuschlag für barrierearme Wohnung

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung (Es sind mehrere Maßnahmen erfolgt zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren: z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.)	0,20 €/m ²

5.7. Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden. Für folgende Modernisierungsmaßnahmen haben sich Zuschläge ergeben. Sie sind für Gebäude mit Baujahr vor 1985 anwendbar.

Tabelle 8: Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Die folgenden Zuschläge sind nur für Gebäude mit Baujahr vor 1985 anwendbar.	
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper) in den Jahren ab 2019	0,28 €/m ²
Erneuerung aller Fenster in den Jahren ab 2017	0,24 €/m ²
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	
In den Jahren von 2008 bis 2018 einschließlich	0,22 €/m ²
In den Jahren ab 2019	0,27 €/m ²
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung der Außenwände in den Jahren ab 2016	0,15 €/m ²
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation	
in den Jahren von 2003 bis 2018 einschließlich	0,10 €/m ²
in den Jahren ab 2019	0,28 €/m ²
Neugestaltung der Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung	
in den Jahren von 2008 bis 2017 einschließlich	0,29 €/m ²
in den Jahren ab 2018	0,44 €/m ²

6. Wohnlage

Die in der Basistabelle (vergleiche Tabelle 1 in Abschnitt 6) dargestellten Basiswerte beziehen sich auf Wohnungen der Wohnlage 1.

Wohnlagenbedingt ergeben sich für die anderen Lagen folgende durchschnittliche Zuschläge:

Tabelle 9: Zuschläge für Wohnlage

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Wohnlage 1	Referenzlage
Wohnlage 2	0,07 €/m ²
Wohnlage 3	0,28 €/m ²

Die Wohnlage einer konkreten Wohnung kann dem Wohnlagenverzeichnis in Abschnitt 9 entnommen werden.

7. Ausweis einer Mietspanne und deren Anwendung

Das Ausweisen einer Mietspanne ist notwendig, weil nicht sämtliche für die Mietpreisbildung entscheidenden Faktoren regelmäßig erhoben werden können. Besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, die in Einzelfällen vorkommen können (wie bspw. eine besonders hochwertige Badausstattung), oder eine besonders hohe Materialqualität, können im Rahmen empirischer Erhebungen nicht mit der Abbildungsgüte erhoben werden, wie sie in der Praxis tatsächlich zu beobachten sind.

In der Mietspanne können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/berücksichtigt wurden bzw. deren Einfluss nicht eindeutig war,
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikrolage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst werden.

Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Die Mietspanne beträgt für den Mietspiegel Herne minus 13,4 bis plus 13,8 Prozent um die jeweils für eine Wohnung unter Berücksichtigung aller Wohnwertmerkmale errechnete Miete. Es handelt sich um eine Zwei-Drittel-Spanne.

Bei der Anwendung der Mietspanne ist zu beachten:

Die Merkmale Nachstromspeicherheizung/Elektroheizung, Wohnung nur teilweise beheizt und Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt, waren nicht in ausreichender Fallzahl in der Erhebung vorhanden, sodass kein Ergebnis festgestellt werden konnte. Sie können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Mietspanne berücksichtigt werden.

Für die folgenden Merkmale konnte ein Einfluss festgestellt werden, der jedoch nicht den statistischen (Mindest-)Anforderungen genügt hat:

- Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes im Erdgeschoss (Abschlag).
- Ein- und Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus 1969 und früher errichtet (Abschlag). Ein etwaiger Abschlag betrifft hauptsächlich Gebäude, die in der für die 1920er Jahre typischen Bauweise errichtet worden sind.
- Zusätzliches zweites WC (Gäste-WC).
- Tageslichtbad (mit Fenster zur Belüftung).
- Wohnungsabschlusstür entspricht mindestens der Widerstandsklasse RC 2 (Wohnungsabschlusstüren werden im Hinblick auf Einbruchschutz in unterschiedliche Klassen eingeteilt. Die Widerstandsklasse bzw. Resistance Class (RC) beschreibt das Maß der Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchversuche. Bei der Resistance Class 2 (RC 2) verhindert das Bauteil – wie eine Tür bzw. ein Fenster – das Aufbrechen mit einfachen Hebelwerkzeugen wie Schraubendreher, Zange oder Keilen über eine Dauer von mindestens drei Minuten (entspricht der früheren Bezeichnung WK).
- Fußbodenheizung (in allen Aufenthaltsräumen wie Wohn- und Schlafräumen).
- Terrasse oder Dachterrasse mit Garten zur alleinigen Nutzung.
- Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiches Neuverfliesen/Verputzen und Streichen der Wände und Erneuern aller Sanitärteile) in den Jahren ab 2012 in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.
- Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Außenwanddämmung in den Jahren von 2009 bis 2015 in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.

Diese Merkmale können in der Regel als Zuschläge in der Mietspanne berücksichtigt werden. Merkmale, für die eine Tendenz zu einem Abschlag ermittelt wurde, sind gekennzeichnet.

Für die folgenden Merkmale konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden:

- Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes in einem Obergeschoss.
- Fenster mit Einfachverglasung oder Doppelkassenfenster.
- Manuell betriebene Roll-/Fensterläden an allen Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen (ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. das Badezimmer) oder nicht an allen Fenstern.
- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien.
- Aufzug, über den Wohnungen zu erreichen sind.

- Erneuerung aller Fenster in den Jahren 2012 bis 2016 in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.
- Erneuerung der Wohnungsabschlusstür in den Jahren ab 2019 in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.

Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles in der Mietspanne berücksichtigt werden.

Für die folgenden Merkmale ergab die Auswertung, dass kein Einfluss existiert:

- Lage der Wohnung im Untergeschoss.
- Badezimmer, die nur über eine Badewanne verfügen.
- Elektrisch betriebene Roll-/Fensterläden an allen Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen (ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. das Badezimmer) oder nicht an allen Fenstern.
- Beheizung der Wohnung über Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister), Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Wärmepumpe oder Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl).
- Warmwasserbereitung in der Küche über Boiler (Strom)(Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5 l, vor der Entnahme) oder Untertischgerät (Strom) (Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird).
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei.
- Wohnungen und Zugänge zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar.
- Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2 erstellt oder modernisiert.
- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper) in den Jahren bis 2018 in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Heizkörper) in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.
- Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiches Neuverfliesen/Verputzen und Streichen der Wände und Erneuern aller Sanitärteile) in den Jahren bis 2011 in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.
- Dämmung der Kellerdecke in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.

Diese Merkmale können auch nicht innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden.

Ergänzender Hinweis zur Anwendung der Mietspanne: Das Vorliegen selbst aller der in diesem Abschnitt genannten Kriterien, die nach den Umständen des Einzelfalles ein Abweichen vom Mittelwert erlauben, rechtfertigt nicht das Ausschöpfen der gesamten Mietspanne. In der Mietspanne kommen weitere Unterschiede zum Ausdruck, die zu Beginn dieses Abschnitts allgemein beschrieben wurden (wie z.B. Art, Umfang und Qualität der Ausstattung).

8. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und Berechnungsbeispiel

8.1. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Vordruck)

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zu- schläge €/m ²	Ab- schläge €/m ²
Zu- und Abschläge für Art der Wohnung bzw. des Gebäudes (Tabelle 2)		
Ein- und Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus (1970 und später errichtet)	+0,61	
Reihenmittelhaus (1950 und später errichtet)	+0,51	
Reihenmittelhaus (1949 und früher errichtet)	-0,57	
Maisonette- oder Galerie-Wohnung	+0,32	
Dachgeschosswohnung	-0,17	
Zuschläge für Bad- und Küchenausstattung (Tabelle 3)		
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	+0,35	
Wohnküche oder offene Küche	+0,10	
Zuschläge für Bodenbeläge (Tabelle 4)		
Standardbodenbelag (z.B. Laminat, Teppich, Fliesen, Dielen oder Klick-Vinyl)	+0,29	
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	+0,94	
Zu- und Abschläge für Verglasung der Fenster und Beheizungsart (Tabelle 5)		
Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung	+0,15	
Zentralheizung	+0,11	
Gewerblicher Wärmeliefervertrag/Contracting vorhanden	-0,17	
Zuschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 6)		
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)	+0,19	
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	+0,51	
Zuschlag für barrierearme Wohnung (Tabelle 7)		
Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung	+0,20	
Zwischensumme der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 7)		

Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985) (Tabelle 8)			
Zwischensumme der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 7) - Übertrag			
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper) in den Jahren ab 2019	+0,28		
Erneuerung aller Fenster in den Jahren ab 2017	+0,24		
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke In den Jahren von 2008 bis 2018 einschließlich In den Jahren ab 2019	+0,22 +0,27		
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung der Außenwände in den Jahren ab 2016	+0,15		
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 2008 (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) in den Jahren von 2003 bis 2018 einschließlich in den Jahren ab 2019	+0,10 +0,28		
Neugestaltung der Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung in den Jahren von 2008 bis 2017 einschließlich in den Jahren ab 2018	+0,29 +0,44		
Zuschläge für Wohnlage (Tabelle 9)			
Wohnlage 2	+0,07		
Wohnlage 3	+0,28		
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 9)			

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung wird danach folgendermaßen berechnet:

Basismiete lt. Tabelle 1 (€/m²)		
Zuzüglich: Summe der Zuschläge (€/m ²)	+	
Abzüglich: Summe der Abschläge (€/m ²)	-	
= Ortsübliche Vergleichsmiete (M) für die Wohnung (Mittelwert, €/m²)	=	
Berechnung der Mietspanne (zur Anwendung der Mietspanne vergleiche Abschnitt 7)		
Untergrenze der Mietspanne (-13,4 %) M * 0,866	Ortsübliche Vergleichsmiete (M)	Obergrenze der Mietspanne (+13,8%) M * 1,138
=	M	=

Ergänzender Hinweis zur Anwendung der Mietspanne: Das Vorliegen selbst aller der in Abschnitt 7 genannten Kriterien, die nach den Umständen des Einzelfalles ein Abweichen vom Mittelwert erlauben, rechtfertigt nicht das Ausschöpfen der gesamten Mietspanne. In der Mietspanne kommen weitere Unterschiede zum Ausdruck, die zu Beginn des Abschnitts 7 allgemein beschrieben wurden (wie z.B. Art, Umfang und Qualität der Ausstattung).

8.2. Beispiel für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anwendungsbeispiel für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, die im Jahr 1955 fertiggestellt werden ist und eine Wohnfläche von 57 qm aufweist. Sie verfügt über die Ausstattung der Referenzwohnung (vergleiche Abschnitt 3.2) sowie verschiedene weitere Ausstattungsmerkmale. Sie liegt in Wohnlage 2.

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für die Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zu- schläge €/m ²	Ab- schläge €/m ²
Zu- und Abschläge für Art der Wohnung bzw. des Gebäudes (Tabelle 2)		
Ein- und Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus (1970 und später errichtet)	+0,61	
Reihenmittelhaus (1950 und später errichtet)	+0,51	
Reihenmittelhaus (1949 und früher errichtet)	-0,57	
Maisonette- oder Galerie-Wohnung	+0,32	
Dachgeschosswohnung	-0,17	
Zuschläge für Bad- und Küchenausstattung (Tabelle 3)		
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	+0,35	
Wohnküche oder offene Küche	+0,10	0,10
Zuschläge für Bodenbeläge (Tabelle 4)		
Standardbodenbelag (z.B. Laminat, Teppich, Fliesen, Dielen oder Klick-Vinyl)	+0,29	
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	+0,94	
Zu- und Abschläge für Verglasung der Fenster und Beheizungsart (Tabelle 5)		
Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung	+0,15	
Zentralheizung	+0,11	0,11
Gewerblicher Wärmeliefervertrag/Contracting vorhanden	-0,17	
Zuschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 6)		
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)	+0,19	0,19
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	+0,51	
Zuschlag für barrierearme Wohnung (Tabelle 7)		
Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung	+0,20	
Zwischensumme der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 7)		0,40

Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985) (Tabelle 8)			
Zwischensumme der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 7) - Übertrag		0,40	
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper) in den Jahren ab 2019	+0,28		
Erneuerung aller Fenster in den Jahren ab 2017	+0,24		
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke In den Jahren von 2008 bis 2018 einschließlich In den Jahren ab 2019	+0,22 +0,27		
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung der Außenwände in den Jahren ab 2016	+0,15		
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 2008 (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) in den Jahren von 2003 bis 2018 einschließlich in den Jahren ab 2019	+0,10 +0,28		
Neugestaltung der Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung in den Jahren von 2008 bis 2017 einschließlich in den Jahren ab 2018	+0,29 +0,44		
Zuschläge für Wohnlage (Tabelle 9)			
Wohnlage 2	+0,07	0,07	
Wohnlage 3	+0,28		
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 9)		0,47	

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung wird danach folgendermaßen berechnet:

Basismiete lt. Tabelle 1 (€/m²)		5,55
Zuzüglich: Summe der Zuschläge (€/m ²)	+	0,47
Abzüglich: Summe der Abschläge (€/m ²)	-	0,00
= Ortsübliche Vergleichsmiete (M) für die Wohnung (Mittelwert, €/m²)	=	6,02
Berechnung der Mietspanne (zur Anwendung der Mietspanne vergleiche Abschnitt 7)		
Untergrenze der Mietspanne (-13,4 %) M * 0,866	Ortsübliche Vergleichsmiete (M)	Obergrenze der Mietspanne (+13,8%) M * 1,138
= 5,21 €/m²	6,02 €/m²	= 6,85 €/m²

Ergänzender Hinweis zur Anwendung der Mietspanne: Das Vorliegen selbst aller der in Abschnitt 7 genannten Kriterien, die nach den Umständen des Einzelfalles ein Abweichen vom Mittelwert erlauben, rechtfertigt nicht das Ausschöpfen der gesamten Mietspanne. In der Mietspanne kommen weitere Unterschiede zum Ausdruck, die zu Beginn des Abschnitts 7 allgemein beschrieben wurden (wie z.B. Art, Umfang und Qualität der Ausstattung).

9. Darstellung der Wohnlagen

Um die Wohnlage eines Gebäudes innerhalb des Stadtgebietes von Herne zu ermitteln, kann das adressgenaue Wohnlagenverzeichnis verwendet werden.

Grundsätzlich ist für Gebäude im Herner Stadtgebiet von Wohnlage 1 auszugehen. Gebäude, die in die Wohnlagen 2 und 3 eingeordnet sind, sind im Wohnlagenverzeichnis dargestellt.

Wohnlagenverzeichnis

Straßenname	Hausnr. ungerade	Hausnr. gerade	Wohn- lage				
				Auf der Wilbe	1 - 55	2 - 58	2
				Auf'm Kolm	1 a - 37 d	12 - 66	3
Ahornweg	5 - 11	2 - 10	2	Baarestraße	1 - 63	2 - 60	2
Albert-Kelterbaum-Straße	1 - 21	2 - 18	2	Bachstraße	1 - 47	8 - 54	2
Alfredstraße	1	2	2	Bahnhofstraße		8 a - 26	2
Altenhöfener Straße	1 - 135	2 - 138	2	Bahnhofstraße	1 - 89	28 - 98	3
Althoffstraße	1 - 5	2 - 8	2	Barbarastraße	3 - 45	16 a - 44	2
Am Alten Hof	1 a - 25	2 a - 28	2	Baueracker		6 - 22	3
Am Böckenbusch		2 - 6	2	Baumstraße	1	6 - 8	3
Am Bollwerk	1 - 37 b	2 - 42 b	2	Bebelstraße	5 - 25	4 - 40	3
Am Buschmannshof	1 - 7	2 - 8	2	Behrensstraße	1 - 25	2 - 12	3
Am Düngelbruch	3 - 21	2 - 58	2	Beien-Weg	1 - 37	2 - 42	3
Am Flottmannpark	1 - 21	2 - 6	2	Beimbergstraße	19 a - 19 c	2 - 4	3
Am Förderturm	1 - 39	10 - 24	2	Belmers Busch	1 - 29	2 - 14	2
Am Freibad	19 a - 19 p	18 a - 30, 50	2	Bergelmanns Hof		6	3
Am Hang	1 - 27	6 - 20	2	Bergmannstraße	5 - 45	2 - 30	2
Am Hauptfriedhof	31 - 37 a	2 - 36	2	Bergstraße	1 c - 133	22 - 126	2
Am Holzplatz	1 - 47	2 - 40	3	Berkelstraße	33 - 65	2 a - 74 c	2
Am Katzenbuckel	1 - 49	2 - 44	2	Berliner Platz	1 - 9	4 - 12	3
Am Knie	3 - 41	2 - 22	2	Berliner Straße	1 - 15		2
Am Kornfeld	1 - 57	2 - 44	3	Berninghausstraße	1 - 53	2 - 90	2
Am Kricken	1 - 31	4 - 40	2	Bielefelder Straße	1 - 41		2
Am Luftschacht	1 - 5	2 - 18	2	Birkenweg	1 - 19	4 - 16	2
Am Revierpark		20 - 40	2	Birnenbruchstraße	1 - 11 a	2 - 34	3
Am Ruhmbach	5 - 9	2 - 20	2	Bladenhorster Straße	7 a - 47 b	4 a - 40	2
Am Schrebergarten		2 - 22	2	Blumenplatz		2 - 10	2
Am Sengenhoff	1 - 19	2 - 14	2	Bobenfeld	1 - 13	2 a - 12	2
Am Stadtgarten	1 - 49	2 - 50	3	Bochumer Straße	13 - 229	116 - 148	2
Am Trimbuschhof	1	2 b - 8	3	Bogenweg	45 - 67	2 - 52	2
Am Vogelsang	1 - 13	4 - 18	2	Bönninghauser Straße	1 a - 9	2 - 22	2
Am Wananas	1		2	Börniger Straße	1 - 89	2 - 36	2
Am Westbach	25	6 - 20	2	Börsinghauser Straße	1 a - 17, 19	14 - 64	3
Am Westerfeld	1	2	2	Börsinghauser Straße	17 b, 21 - 79	70 - 80	2
Am Weustenbusch	1 - 15	2 - 12	2	Brauwasserweg	1 - 41	2 - 40	2
Amtmann-Winter-Straße	1 - 9		2	Breddestraße	3 - 11	2 - 12	2
An der Burg	1 - 53	2 - 70	2	Breddestraße	21 - 33	14 - 42	3
An der Kreuzkirche	1 - 19	2 - 10	2	Bremsbergstraße	1 - 11	2 - 12	2
An der Linde	41 - 51	10 - 56	3	Bromberger Straße	7 a - 7 b	12 - 42	2
An der Markscheide	1 a - 21	2 - 20	2	Bruchstraße	39 - 99	44 - 88	3
Angelikastraße	1 - 15	2 - 12	2	Bruchstraße	101 - 155	94 - 146 a	2
Anger	1 a - 13	2 - 16	3	Buchenweg	1 - 25	2 - 28	2
Anna-Luise-Straße	1 - 21	2 - 22	2	Büchnerstraße	1 - 17		3
Annettestraße	1 - 3	2 - 6	3	Bulmker Straße	1 - 33	2 - 54	2
Anton-Wandzioch-Weg	1 a - 31	2 - 4	2	Burgstraße	1 - 3	2 - 132	2
Arndtstraße	1 - 7		3	Burgstraße	21 - 45		3
Asternweg	1 - 17	2 - 16	2	Burgstraße	71 - 129		2
Auf dem Beil	1 - 45	6 - 52	2	Castroper Straße		118 - 194	3
Auf dem Berge	1 - 11	2 - 36	3	Castroper Straße	3 - 417	216 - 356	2
Auf dem Metlerort	1 - 15	2 - 16	2	Castroper Straße		356 a - 356 c	3
Auf dem Stennert	1 - 9	10	2	Castroper Straße		358 - 370	2
Auf der Dorneburg	1 - 39	2 - 32	2	Constantinstraße	1 - 13	2 - 12	2
Auf der Insel	11 - 23	2 - 22	3	Corneliusstraße	3 - 47 a	14 - 48 d	2
Auf der Wenge	1 - 17	10 - 36	2	Courrieresstraße	1 - 23	2 - 20	2

Dahlienweg	1 - 41	2 - 34	2	Gustav-Hegler-Ring	5 - 39	2 - 16	2
Deichweg	1 - 15	2 - 24	2	Gustavstraße	1 - 51	2 a - 44 d	2
Dickebankstraße	1 - 11	2 - 12	2	Gutenbergstraße	1 - 5	2 - 4	2
Distelkamp	9 - 71	10 - 58	2	Gysenbergstraße	3 - 81	2 - 52	2
Dorastraße	1 - 39	2 - 48	2	Händelstraße	37 - 49	6 - 66	2
Dorfstraße	3 - 83	6 - 60	2	Hännes-Adamik-Straße	1		3
Dorneburger Straße	1 - 65	2 - 66 b	2	Hannibalstraße	1 - 25 b	2 - 28	2
Dorstener Straße	31 - 155	18 - 168	2	Hannoverstraße	1 - 19	2 - 16 b	2
Dorstener Straße	329 - 417	326 - 402	2	Harannistraße	7 - 21	2 - 28	2
Düngelstraße	23 - 95	20 - 92	2	Hardenbergstraße	1 - 43	2 - 12	2
Dürerstraße	47 - 59		2	Harkortstraße	3 - 49	10 - 66	2
Eberhard-Wilderdmuth-Straße	1 - 93	2 - 14	2	Hasenhorst	1 - 27 b	2 a - 30 b	2
Edmund-Weber-Straße		2 - 26 b	2	Haspelweg	1 - 9	2 - 6	2
Edmund-Weber-Straße		72 - 76	3	Hauerstraße	11 - 27	2 - 20	2
Edmund-Weber-Straße	149 - 271	126 - 262 a	2	Hauptstraße	1 - 147	2 - 96	2
Eichendorffstraße	1 - 11	2 a - 30	2	Hauptstraße	211 - 263	196 - 248	2
Eichenforst		2 - 18	2	Hebbelstraße	1 - 13	2 a - 18	2
Eichenweg	3 - 19		2	Hegacker	1 - 43	2 - 12	3
Eickeler Bruch	1 - 143	2 - 132	2	Heinestraße		2 - 10	2
Eickeler Markt	1 - 19	4 - 18	2	Heinrich-Imbusch-Straße	1 - 31	2 - 26	2
Eickeler Straße	1 - 35	2 - 90	2	Heinrich-Lersch-Straße	1 - 3	2	2
Eintrachtstraße	1 - 29 b	4 - 30	2	Heinrich-Schütz-Straße	1 - 17	2 - 22	2
Eiselenstraße	1 - 21	2 - 20	2	Heinrichstraße	1 - 29	2 - 26	3
Eisenstraße	1 - 17 b	2 - 6 d	2	Heisterkamp	1 a - 65	2 - 62	2
Eislebener Straße	1 a - 33	12 - 60	3	Henri-Dunant-Straße	1 - 19	2 - 32	2
Elchweg	1 - 19	2 - 20	2	Herderstraße	1 - 15	2 - 10	3
Elisestraße	1 - 9	2 - 10	2	Hermann-Löns-Straße	1 - 19	8 - 30	2
Emsring	1 - 63	4 - 44	2	Hermann-Löns-Straße	21 - 65	42 - 64	3
Erlenweg	1 - 49	2 - 44	2	Herner Straße	65 - 73	52 - 76	2
Europaplatz		2 - 4	2	Heroldstraße	1 - 35	2 - 28	3
Europaplatz	1		3	Herzogstraße	1 - 75	2 - 74	2
Ewaldstraße	3 - 21	2 - 26	2	Hirtenstraße	3 - 21	4 - 8	2
Fichtestraße	1	2 - 6	2	Hochstraße	7 - 41		2
Finefraustraße	1 - 15	2 - 20	2	Hofsteder Straße	5 - 31	4 - 30	2
Fliederweg	5 - 25	6 - 14	2	Hofstraße	1 - 51	2 - 112	2
Flottmannstraße	39 - 141	2 - 126	2	Hohenrodtsstraße	1 - 13	2 - 10	3
Flözstraße	1 - 5	2	2	Hohensteiner Straße	5 - 19	2 - 24	2
Franz-Düwell-Straße	1 - 11	2 - 10	2	Höhenweg	1 - 59	2 - 44	2
Freiligrathstraße	5 - 21	6 - 16	3	Holbeinstraße	1 - 19	2 - 10	2
Freisenstraße	11 - 23	2 - 22	2	Hölderlinstraße	7 - 9	2 - 12	3
Friedastraße	1 a - 23	2 - 18	2	Hölkeskampring	25 - 157	2 - 100	2
Friedensstraße		2 - 6	2	Hölkeskampring	159 - 183		3
Friedgrasstraße	5 - 67	2 a - 58	2	Holsterhauser Straße		18 - 82	2
Friedhofstraße		2 - 14	3	Holsterhauser Straße		290 - 298	2
Friedhofstraße	9 - 15		2	Holsterhauser Straße	329 - 347		3
Friedrich-Becker-Straße		2 - 18	2	Holthäuser Straße	21 - 215	28 a - 264 a	2
Friedrich-Ebert-Platz	1 - 11	2 - 10	3	Holthäuser Straße	285 a - 311	282 - 288	3
Friedrichstraße	1	2 - 4	2	Holunderweg	1 - 21	2 - 30	3
Fritz-Reuter-Straße	1 - 35	4 - 32	2	Hordeler Straße		6 - 20	3
Gabelsbergerstraße	3 - 33	2 - 22	2	Hordeler Straße		104 - 118	2
Geitlingstraße	1 - 15	2 - 18	2	Horsthauser Straße	1 - 51 e	2 - 36	3
Gelsenkircher Straße		20 - 26	2	Hotteroth		2	2
Gelsenkircher Straße	157 - 211	156 - 216	2	Hotteroth	5 - 17	6 - 12	3
Gerichtsstraße	1 - 11	2 - 12	2	Hügelstraße	1 - 25		2
Gerther Straße	37 - 113	42 - 142	2	Hugenpoth	1 - 15	2 - 20	2
Geschwister-Scholl-Straße	1 - 31	4 - 38	3	Hülsmannweg	1 - 11	2 a - 12 f	2
Gladiolenweg	1 - 9	2 - 10	2	Hunbergstraße	7 - 11	6 - 10	2
Glockenstraße		6 - 14	2	Idastraße	1 - 9	2 - 10	2
Glockenstraße	7 - 33		3	Im Dülskamp	1 - 15	4 - 10 a	3
Göddenhoff	1 - 7	2 - 8	2	Im Gosewinkel	1 - 5	2 - 6	2
Goethestraße	1 - 37		2	Im Lakenbruch	1 - 27	2 - 28	2
Goethestraße	45 - 97	12 - 94	3	Im Ostenfeld	1 - 11	2 - 22	3
Gräffstraße	1 - 65		2	Im Östern	1 - 17	4 - 12	2
Gudrunstraße	1 - 11	6 - 10	2	Im Rimmel	1 - 19	4 - 18	3
Günnigfelder Straße	1 - 31	8 - 20	2	Im Schlagenkamp	7 - 45	4 - 20	2

Im Sportpark	25	20	2	Molenweg	5 - 15	2 - 16	2
Im Stückenbruch	1 - 27	2 - 16	2	Mont-Cenis-Straße	1 - 35	2 - 26	2
Im Uhlenbruch	87 - 99		3	Mont-Cenis-Straße	37 - 125	28 - 104	3
Im Wiescherfeld	1 - 29	2 - 24	2	Mont-Cenis-Straße		214 a - 264	2
Im Wietel	1 - 41	2 - 44	2	Mont-Cenis-Straße	351 - 577	340 - 446	3
In dem Breil	1 - 15	2 - 16	2	Mont-Cenis-Straße		470 - 480	2
In den Holzwiesen	1 - 3	2 - 12 b	2	Mont-Cenis-Straße		502 a - 584	3
In der Esche	1 - 23	2 - 36	2	Mont-Cenis-Straße		630 - 646	2
In der Falsche	1 - 19 a	2 a - 18	2	Mörikestraße	1 - 7	2 - 10	3
In der Tennscheuer	1 - 17	4 - 24	2	Mühlenstraße	1 a - 33	4 - 30	2
Ingeborgstraße	1 - 23	2 - 10	2	Mülhauser Straße	1 - 75	10 - 26	2
Jägerstraße	5 - 13	2 - 28	2	Museumsstraße		2	3
Jahnstraße	1 - 29	2 - 50	2	Narzissenweg	1 - 15	6 - 16	2
Jasminweg	1 - 7	2 - 16	2	Nelkenweg	1 - 3	2 - 4	2
Jauerstraße	1	2 - 14	2	Neue Kampstraße	7 - 29	2 - 22	2
Jean-Vogel-Straße	1 - 73	4 - 70	2	Neustraße	1 - 35	2 - 26	3
Jungfernweg	1 - 1 b	2 - 4	2	Obere Vödestraße		2 - 26	2
Juri-Gerus-Weg	1 - 11	2 - 12	3	Oestrichstraße	139	134 - 142	2
Karl-Friedrich-Friesen-Straße	1 - 51	2 - 64	2	Ometepe-Weg	1 - 7	2 - 8	3
Kastanienallee	7 - 25	4 a - 28	2	Op der Heide	3 - 11	4 - 22	2
Katharinastraße	1 - 21	2 - 50	2	Ostbachtal	1 a	2 - 12	3
Kirchhofstraße	1 - 5	2 - 6	3	Oststraße	1 - 31	2 a - 42	2
Kirchstraße	89 - 129	70 - 140	3	Ottostraße	3 - 35	4 - 34	2
Kirchstraße	139 - 167	154 - 178	2	Overhofstraße	1 - 17	2 - 18	2
Kleine Dürerstraße	61 - 73	86 - 94	2	Overwegstraße	25 - 55	32 - 48	2
Kleine Martinistraße	65 - 89	64 - 82	2	Pantrings Hof	3 - 9	2 - 8	2
Kleiststraße	1 - 9	2 - 10	3	Pastoratstraße	5	4 - 8	2
Klopstockstraße	1 - 3	2 - 24	3	Paul-Gerhardt-Straße	1 - 25	2 - 56	2
Kohlenstraße	3 - 7	8	2	Pestalozzistraße	1 - 55	4 - 16	2
Königsgruber Straße	1 - 27	6 - 24	2	Pieperstraße	1 - 37	2 - 32	2
Königstraße	1 - 101	2 - 72	2	Plutostraße	37 - 125	38 - 134	2
Koppenbergs Hof	1 - 5	2 - 8	2	Pöppinghauser Straße	1 - 43	6 - 62	2
Körnerstraße	3 - 33	6 - 34	3	Poststraße	1 - 45	4 - 46	3
Kray	1 - 21 a	2 - 22 a	2	Praetoriusstraße	1 - 17	4 - 28	2
Kreftenscheerstraße		2 - 16	2	Prälat-Schneider-Straße	1 - 17		2
Krokusweg	1 - 33	2 - 26	2	Rainerstraße	1 - 11	2 - 18	2
Kronenstraße	3 - 43	4 - 46	2	Ravensberger Straße	1 - 19	2 - 16	2
Kuhkampweg	1 - 3		2	Regenkamp	13 - 105	14 - 112	2
Kurfürstenstraße	1 - 19	2 - 22	2	Reichsstraße	3 - 31	2 a - 44	2
Kurhausstraße	27 - 59		2	Reichsstraße	37 - 39		3
Kurhausstraße	87 - 101 b		2	Rheinische Straße	9 - 35	2 - 46	2
Kurze Straße	1 - 5	4 - 6	2	Richard-Wagner-Straße		6 - 30	3
Landgrafenstraße		70 a - 86	2	Richard-Wagner-Straße	5 - 19		2
Landwehrweg	1 - 53	2 - 80	2	Riemker Straße	19 - 29	2 - 40	2
Lange Straße	1 - 37	2 a - 104	2	Ringstraße		2 - 28	2
Lange Straße	223 - 245	198 - 216	3	Ringstraße	109 - 189	116 - 190	3
Langelohstraße	17 - 73		2	Robert-Brauner-Platz	1 - 3		3
Laubenstraße	1 - 55	2 - 72	2	Röhlinghauser Straße	1 - 83	2 - 78	2
Lehmbrink	1 - 21	2 - 20	3	Römerstraße	1 - 19	2 - 18	2
Lessingstraße	9 - 25	2 - 22	2	Rosenring	1 - 87	2 - 94	2
Liebigstraße	1 - 43	2 - 40	2	Röttgersbankstraße	5 - 21	2 - 118	2
Lohofstraße	19 - 43	18 - 60	3	Saarlandstraße	1 - 63	6 - 36	2
Lotsenweg	1 - 23	2 - 12	2	Saarstraße	83 - 85		2
Lutherstraße	1 - 23	2 - 40	2	Schadeburgstraße	1 - 115	6 - 84	2
Magdeburger Straße		2 - 14	2	Schaeferstraße	1 - 111	2 - 106	3
Maiglöckchenweg	1 - 3	2 - 4	2	Scharpwinkelring	1 - 129	12 - 178	2
Margaretenstraße	1 - 23	2 - 22	2	Schichtmeisterweg	1 - 5	2 - 6	2
Marienstraße	1 - 17	2 - 16	2	Schillerstraße	1 - 31	2 - 22	2
Markgrafenstraße	1 - 9	2 - 12	3	Schillerstraße	37 - 103	24 - 76	3
Marktstraße	1 - 17	4 - 36	2	Schirrmannstraße	1 - 21	8 - 20 b	2
Marschkampweg	1 - 3	2 - 4	2	Schlägelstraße	1 - 75	2 - 64	2
Martinistraße	1 - 61	10 - 56	2	Schleusenweg	27 - 55	40	2
Mausegattstraße	1 - 27	2 - 12	2	Schmiedestraße		12	3
Memeler Straße	3 - 35	30 - 34 d	3	Schreberstraße	1 - 57	2 - 80	2
Memeler Straße	39 - 53	36 - 46	2	Schulstraße	5 - 25	12 - 16	2

Schulstraße	29 - 77	20 - 72	3	Viktor-Reuter-Straße	1 - 71	2 - 80	3
Schulthenhof	1 - 11 a		2	Vinckestraße	1 - 107	2 - 110	3
Sehrbruchskamp	1 - 63	2 - 66	2	Vödestraße	13 - 171	2 a - 172	2
Sennestraße	1 - 7		2	Von-Bodelschwingh-Straße	1 - 31	2 - 82	2
Shamrockstraße	33 - 53	24 - 48	3	Von-der-Heydt-Straße	39	2 - 28	3
Siegfriedstraße	1 - 15	4 - 16	2	Von-Ketteler-Straße	1 - 33	2 - 22	2
Siepenstraße	1 - 21	2 - 26	2	Von-Velsen-Straße	1 - 41 a	2 - 38	2
Sodinger Straße	7	2 - 148	2	Voßnacken	1 - 51 a	2 a - 34	2
Sodinger Straße	9 - 81		3	Voßstraße	1 - 3	2 - 14	2
Sodinger Straße	231		2	Wakefieldstraße	1		2
Sonnenblumenweg	1	2 - 38	2	Walter-Bälz-Straße	9 - 95	10 - 122	2
Sonnenscheinstraße	1 - 19	2 - 12	2	Wanner Straße	1 - 11	4 - 12	2
St.-Jörgen-Platz	1 - 9	8 - 10	2	Wasserstraße	1 - 15 b	2 a - 12	2
Stammstraße	1 - 41	2 - 56	3	Weidestraße	3 - 11	2 - 12	2
Stapelweg	1 - 7	2 - 14	2	Werftstraße	1 - 25	2 - 22	2
Steigerstraße	1 - 27	10	2	Westfalenstraße	1 - 59	14 - 60	2
Stöckstraße		2 - 36	2	Westring		52 - 124	3
Stormstraße	3 - 45	2 - 42	2	Wetterstraße	1 - 19	2 - 28	2
Straßburger Straße	3 - 39	2 - 46	2	Wibbeltstraße	3 - 7	2 - 8	2
Straße des Bohrhammers	1 - 31	2 - 8	2	Widumer Straße	19 - 27		3
Teutoburgiahof	3 - 79	2 - 94	2	Wielandstraße	1 - 9	6 - 20	3
Teutoburgiastraße	1 - 43	2 - 64	2	Wiescherstraße	7 - 211	8 - 184	2
Tillmanns Hof	1 - 23	2 - 12	2	Wiesenstraße	53 - 57	48 - 58	2
Tönnishof	1 - 17	4 - 16	3	Wilhelm-Busch-Straße	3 - 27	4 - 14 b	2
Tulpenweg	1 - 99	2 - 74	2	Wilhelmstraße	1 - 15		2
Turmstraße		2 - 16	2	Willi-Pohlmann-Platz	1		3
Uhlandstraße	1 - 29	4 - 18	2	Wittenbergstraße	1 a - 13	2 - 24	2
Veilchenweg	1 - 73	2 - 48	2	Zeppelinstraße	1 - 17	2 - 16	2
Vellwigstraße	1 - 61	4 - 52	2	Zillertalstraße	1 - 9	2 - 10	2
Verbindungsstraße	3 - 9	4 - 8	2	Zur alten Mühle	1 - 11	2 - 8	2
Victor-Halstrick-Straße	1 - 53	2 - 116	2	Zur-Nieden-Straße	1 a - 5	4 - 16	3

Anmerkung:

Den qualifizierten Mietspiegel 2025 für die Stadt Herne gibt es nur als PDF-Download-Dokument. Dieser Mietspiegel ist daher bewusst drucker- bzw. umweltfreundlich gehalten. Es wird auf Bilder und intensive Farbigkeit verzichtet und der Gesamttext ist auf möglichst wenige DIN A4-Seiten komprimiert.

Herausgeber:

Arbeitskreis Mietspiegel Herne 2024

Satz und Layout:

Neitzel Consultants GmbH, Stadt Herne.

Stand:

1. Januar 2025