



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen**

Mietspiegel der Stadt Hagen 2017

**für frei finanzierte Wohnungen
herausgegeben durch die Stadt Hagen**

gültig ab 1.11.2017



beschlossen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen am 20.11.2017,
anerkannt und herausgegeben durch die Stadt Hagen

Mietspiegel 2017

Erstellt durch den:



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Geschäftsstelle: Stadt Hagen – Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster
Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen
Telefon 02331 / 207 – 2660, 3033
Telefax 02331 / 207 – 2462
E-Mail gutachterausschuss@stadt-hagen.de
Internet www.boris.nrw.de, www.gutachterausschuss.hagen.de

Unter Mitwirkung von:

- Stadtkanzlei – Wahlen, Statistik, Stadtforschung
Freiheitsstr. 3, 58119 Hagen
- Hagener Betrieb für Informationstechnologie (HABIT)
Eilper Str. 132 - 136, 58091 Hagen

Unter Beteiligung von:

- Haus & Grund Hagen und Umgebung e.V., Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen
- Mieterverein Hagen, Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen
- Wohnungsbaugesellschaften mit Wohnungsbestand in der Stadt Hagen
 - EWG Hagen eG,
 - Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Hagen e.G. - GWG;
 - Hohenlimburger Bauverein e.G.,
 - Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH;
 - Wohnungsverein Hagen eG,
 - LEG Wohnen Service GmbH, Düsseldorf,
 - Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

Herausgeber:

Stadt Hagen, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster
Berliner Platz 22, 58089 Hagen

Eigendruck der Stadt Hagen. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Mietspiegels ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Veröffentlicht zum gebührenfreien Download unter www.gutachterausschuss.hagen.de .

Vorwort

Der Hagener Mietspiegel wird seit inzwischen über 35 Jahren erstellt. Er hat im Laufe der Zeit sowohl den Wohnungssuchenden, Mietern und Vermietern als auch in der Rechtsprechung stark an Akzeptanz gewonnen. Der Mietspiegel veröffentlicht die offizielle Übersicht über ortsübliche Miethöhen und dient damit als Orientierungshilfe für Mietpreisgestaltungen.

Seit 1991 wird der qualifizierte Mietspiegel vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen unter Beteiligung städtischer Ämter, der Interessenverbände der Mieter und Vermieter und von Wohnungsbaugesellschaften erarbeitet.

Für die Neuerstellung des Mietspiegels 2017 auf der Grundlage einer neuen Datenerhebung wurden Mieter- und Vermieter per Fragebogen im Januar 2017 befragt. Die gute Rücklaufquote war die Grundlage für eine qualifizierte Mietdatenauswertung, welche durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen nach mathematisch-statistischen Modellen durchgeführt worden ist.

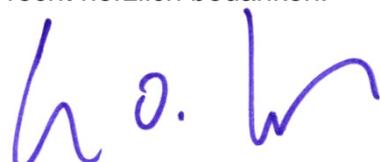
Im Ergebnis wird das Mietpreisniveau in der Stadt Hagen anschaulich durch den aktuellen Mietspiegel dargestellt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen hat am 20.11.2017 den qualifizierten Mietspiegel 2017 beschlossen. Der Mietspiegel 2017 wurde unter Beteiligung der Stadt Hagen, der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter und von Wohnungsbaugesellschaften erarbeitet und von der Stadt Hagen anerkannt und herausgegeben.

Mithilfe des Mietspiegels wird es Ihnen ermöglicht, ausgehend von einer Standardwohnung, die Nettomiete Ihrer individuellen Wohnung in Abhängigkeit bestimmter Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) objektiv zu ermitteln. Die Berechnung der Nettokaltmiete als ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand eines leicht nachvollziehbaren Beispiels im Mietspiegel erläutert.

Insgesamt trägt der qualifizierte Mietspiegel 2017 zu mehr Transparenz und Vergleichbarkeit im Hinblick auf Nettomieten bei. Insbesondere sollen rechtliche Auseinandersetzungen in Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter weitgehend vermieden werden.

Ich hoffe, dass der Mietspiegel weiterhin eine hohe Akzeptanz bei allen Interessengruppen erfährt.

Bei allen Beteiligten, die an der Erarbeitung des Mietspiegels mitgewirkt haben, möchte ich mich recht herzlich bedanken.



Erik O. Schulz
Oberbürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Anwendungsbereich des Hagener Mietspiegels 2017	6
3.	Einflüsse auf die Nettomiete – mietpreisbildende Faktoren	7
3.1	Allgemeine Anmerkungen zu den Einflussgrößen	7
3.2	Einflüsse der Wohnungsmerkmale auf die Nettomiete.....	7
3.2.1	Baujahresklassen im Mietspiegel 2017	7
3.2.2	Einfluss Gebäude- und Wohnungsausstattung.....	8
3.2.3	Beschreibung der Standardwohnung.....	9
4.	Nettomieten Standardwohnung bis Baujahr 2001 – Tabelle 2	12
5.	Zu- und Abschläge Standardwohnung bis Baujahr 2001 - Tabelle 3	13
6.	Nettomieten Wohngebäude ab Baujahr 2002 – Neubau Tabelle 4	14
7.	Erläuterung der Auswertungsmethode und der Einflussgrößen auf die Nettomiete	15
7.1	Auswertungsmethode - Regressionsmietspiegel	15
7.2	Einflussgrößen auf die Nettomiete	16
7.2.1	Lage – Wohnlage	16
7.2.2	Größe – Wohnfläche	16
7.2.3	Art – Wohnungstyp und Gebäudeart.....	17
7.2.4	Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen.....	18
7.2.5	Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf die Nettomiete.....	19
8.	Garagen- und Stellplatzmieten 2017	20
	Anlage 1 - Allgemeine Wohnlagendefinition im Stadtgebiet Hagen	21
	Anlage 2 - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete - Beispielrechnung	22
	Anlage 3 - Betriebskosten	24
	Anlage 4 - Heizkosten	26
	Anlage 5 - Wohnflächenberechnung	27
	Anlage 6 - Erläuterung Mietbegriffe	27
	Anlage 7 - Auszug aus § 558 BGB	28
	Informationen, Auskünfte und Bezugsquellen	29

1. Allgemeines

Der Mietspiegel ist eine nach § 558 c BGB vorgesehene Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (auch als **Nettomiete**, Nettokaltmiete oder Grundmiete bezeichnet). Den Mietparteien kann dieser Mietspiegel als Grundlage dienen, die Nettomiete für frei finanzierten Wohnraum eigenverantwortlich auszuhandeln. Für den Mietspiegel 2017 sind nur Wohnungsmieten aus Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) erfasst worden. Mieten von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nicht erhoben.

Die Nettomiete (angegeben in €/m² Wohnfläche) ist das monatlich vorschüssige Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums in einem Mehrfamilienhaus und beinhaltet nicht:

- Betriebskosten i.S. des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und Betriebskostenverordnung (BetrKV), *Anlage 3*
- Heizkosten i.S. der Heizkostenverordnung (HeizkostenV), *Anlage 4*
- Garagen- bzw. Stellplatzmieten und *Kapitel 8*
- sonstige Kosten für Nebenleistungen.

Bruttomieten und Teilinklusive Mieten wurden für die Erstellung des Mietspiegels 2017 nicht verwendet. Die unterschiedlichen Mietbegriffe werden in *Anlage 6* erläutert.

Sollten bei einem Mietverhältnis Brutto- oder Teilinklusive Mieten vereinbart worden sein, so sind diese zur Vergleichbarkeit um die entsprechenden Betriebs- und Heizkostenanteile zu kürzen und auf eine Nettomiete abzustellen. Hierzu können die in *Anlage 3* genannten Betriebskostenanteile hilfreich sein. Ferner können auch die tatsächlichen Betriebs- und Heizkostenanteile der jeweiligen Wohnung in Ansatz gebracht werden.

Qualifizierter Mietspiegel 2017 – Rechtliche Grundlage

Der Hagener Mietspiegel ist nach § 558 d BGB ein qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen (nachfolgend Gutachterausschuss genannt) erstellt und am 20.11.2017 beschlossen wurde. Die gesetzliche Grundlage des § 558 ist auszugsweise in *Anlage 7* abgedruckt.

Auf der Grundlage der Datenerhebung 2012 wurde zuletzt der qualifizierte Mietspiegel 2013 erstellt. Die Fortschreibung der Wohnungsmieten erfolgte nach 2 Jahren im Mietspiegel 2015.

Nach Ablauf von 4 Jahren seit der letzten Datenerhebung konnte der qualifizierte Mietspiegel 2017 nun wieder auf der Grundlage einer neuen Datenerhebung im Januar 2017 per Fragebogen an Mieter und Vermieter neu erstellt werden. Er wurde unter Beteiligung der Stadt Hagen, der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter und von Wohnungsbaugesellschaften erarbeitet und von der Stadt Hagen anerkannt und herausgegeben.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Mitteilungsverpflichtung im Mieterhöhungsverlangen:
Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Nettomiete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB).
- Vermutungswirkung vor Gericht:
Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB).

Repräsentative Zufallsstichprobe 2017

Die Mietdaten sind schriftlich per Fragebogen im Januar 2017 aus einer repräsentativen Zufallsstichprobe bei Mietern und Vermietern (insg. 16.000 Anschriften) erhoben worden. Der Fragebogen ist vom Gutachterausschuss gemeinsam mit den Interessenvertretern und den Wohnungsbau-gesellschaften erarbeitet worden. Über Eingangsfragen wurde sichergestellt, dass auch nur geeig-nete Mietdaten aus der Zufallsstichprobe Verwendung fanden (*siehe Kapitel 2*).

Im Wesentlichen wurden folgende Daten anonymisiert erfasst:

- Netto- und Gesamtmiete, Garagen- und Stellplatzmieten, Betriebs- und Heizkosten
- Gebäudetyp, Baujahr, Wohnfläche, Geschosslage
- Gebäude- und Wohnungsausstattung
z.B. Balkon, Bäder, Heizung, Aufzug, Barrierefreiheit u.a.
- Modernisierungen am Gebäude oder in der Wohnung, energetischer Zustand
- Wohnungsleerstand

Die erhobene Mietdatenmenge setzt sich wie folgt zusammen:

- versendete Fragebögen (je 8.000 an Mieter und Vermieter) 16.000 Fragebögen
- Rücklauf der versendeten Fragebögen:

Bruttostichprobe (Rücklaufquote rd. 32 %)	rd. 5.100 Mietdaten
nicht erfasste ungeeignete Mieten (Ausschlusskriterien)	rd. - 500 Angaben
<u>nicht verwendbare Mieten (z.B. fehlende Angaben)</u>	<u>rd. - 300 Mietdaten</u>
Nettostichprobe (erfasste Wohnungsmieten Mietdatenbank)	rd. 4.300 Mietdaten
<u>davon in den letzten 4 Jahren unveränderte Bestandsmieten</u>	<u>rd. - 1.500 Bestandsmieten</u>
→ Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle	rd. 2.800 Mietdaten

Für die Mietspiegelauswertung dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB nur Mieten herangezogen werden, die in den letzten 4 Jahren vor der Datenerhebung (2013 bis 2016) aufgrund einer

- Neubegründung (Neumieten) oder einer
- Mietanpassung (Bestandsmieten) nach § 558 a BGB (Mieterhöhungsverlangen) oder einer
- Mieterhöhung durch Modernisierung nach § 559 BGB verändert worden sind.

Erhöhungen der Betriebs- oder Heizkostenpauschalen bleiben hierbei unberücksichtigt. Diese Vorgabe wird in den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegel“ erläutert, die vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR, Bonn, Stand 2014) herausgegeben wird.

Die Anzahl der Neu- und Bestandsmieten verhält sich im Datenbestand wie 65 zu 35 (2013 betrug das Verhältnis 60 zu 40). Zwischen den Neu- und Bestandsmieten sind in den einzelnen Bau-jahresklassen hinsichtlich der Nettomieten nur sehr geringe Unterschiede vorhanden.

Nach der Datenbereinigung, bei der auch nicht verwendbare Mietangaben und Ausreißer ausge-schlossen worden sind, verbleiben in der Ergebnisstichprobe rd. 2.800 mietspiegelrelevante Mieten (Datenmenge 2013 betrug rd. 2.700 Mieten). Aus dieser repräsentativen Stichprobe ist der qualifi-zierte Mietspiegel (Regressionsmietspiegel) unter Verwendung mathematisch-statistischer Auswer-teverfahren abgeleitet worden. Die Auswertungsmethode und die Einflussgrößen auf die Netto-miete werden in *Kapitel 7* erläutert.

Änderungen gegenüber Mietspiegel 2015:

- Bedingt durch vermehrte Neubautätigkeiten nach 2010 liegen der Auswertung mehrere Neubaumieten vor, die eine gesicherte Mietangabe zulassen. Die neuen Gebäude ab 2002 verfügen über eine ähnliche Gebäude- und Wohnungsausstattung, die sich von dem bisherigen älteren Wohnungsbestand hinsichtlich Barrierefreiheit, Wohnungsgrundriss und energetischer Beschaffenheit deutlich abheben. Daher erfolgen hierzu gesonderte Mietangaben für Neubauwohnungen.
- Die Baujahresklasse 1978 – 1982 wurde bei der letzten Datenerhebung 2013 noch eine baujahrestypische Ausstattung zugeordnet. Nach weiteren 4 Jahren zeigte sich aus der neuen Datenerhebung 2017, dass in dieser Baujahresklasse aktuelle Modernisierungen Auswirkungen auf die Wohnungs- und Gebäudeausstattung haben. Daher ist für diese Baujahresklasse auch die Ausstattungstabelle 1 b anzuwenden.

2. Anwendungsbereich des Hagener Mietspiegels 2017

Dieser Mietspiegel gilt für klassische Mietwohnungen in frei finanzierten Mehrfamilienhäusern und für vermietete Eigentumswohnungen, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

Der Mietspiegel 2017 gilt nicht für:

- **öffentlich geförderte Sozialwohnungen** (Kostenmiete),
- **Ein- und Zweifamilienwohnhäuser** (siehe Anmerkung unten)
- **Wohnungen in Senioren(pflege)heimen** oder sonstigen Heimen, in denen zusätzliche Leistungen des Vermieters angeboten werden (z.B. mit Pflege oder Betreuung).
Mieten für altengerechte Wohnungen liegen aufgrund des höheren baulichen Aufwands und der angebotenen Serviceleistungen i.d.R. über dem Mietniveau einer Standardwohnung.
- Räume mit gewerblicher Nutzung (z.B. Büro oder Arztpraxis),
- überwiegend möblierte Wohnungen,
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind,
- Werkmietwohnungen und Werkdienstwohnungen, soweit diese mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeits- bzw. Dienstverhältnisses vermietet sind,
- Jugend- oder Studentenheime,
- Mietverhältnisse, die nur zum vorübergehenden Gebrauch dienen (z.B. Ferienwohnung).

Nettomieten für Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie sich aus der Datenerhebung 2013 zeigte, sind in der Stadt Hagen nur sehr wenige Einfamilienhäuser vermietet, welches seinerzeit nur zu wenigen verwendbaren Mietdaten führte. Für den Mietspiegel 2017 wurden keine Nettomieten aus Ein- und Zweifamilienhäusern erhoben. Die nachfolgend veröffentlichten Wohnungsmieten aus Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) können unter Berücksichtigung sachverständiger Zu- und Abschläge ggf. als Orientierungshilfe für das jeweilige Einfamilienhaus verwendet werden (BGH, Beschluss v. 26.4.2016, VIII ZR 54/15).

Gewerbemieten

Gewerblichen Mieten sind im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im *Kapitel 12* veröffentlicht (gebührenfreier Download unter www.boris.nrw.de).

3. Einflüsse auf die Nettomiete – mietpreisbildende Faktoren

3.1 Allgemeine Anmerkungen zu den Einflussgrößen

Der Gesetzgeber hat in der Vorschrift des § 558 Abs. 2 BGB diejenigen Merkmale genannt, die für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden. Es handelt sich hierbei um objektive, mit der Wohnung selbst zusammenhängende Merkmale, wie z.B. **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit** und **Lage**. Mit der Mietrechtsreform 2013 (zum 01.05.2013) wurden diese fünf Merkmale um energetische Aspekte durch den Wortlaut „... **einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit** ...“ ergänzt.

Bei der Ableitung der Nettomiete bleiben unberücksichtigt:

- behebbare Mängel (z.B. ein beschädigtes Waschbecken im Bad)
- Ausstattungen, die nicht vom Vermieter eingebracht worden sind
- subjektive Einflüsse (z.B. persönliche Verhältnisse)

Die Mietdaten sind schriftlich per Fragebogen aus einer repräsentativen Zufallsstichprobe von Mietern und Vermietern erhoben worden. Die nach der Datenbereinigung verbleibende repräsentative Stichprobe wurde unter Verwendung mathematisch-statistischer Auswerteverfahren (Regressionsberechnungen) hinsichtlich signifikanter Einflussgrößen (z.B. Ausstattung, Baujahr, Wohnlage u.ä.) auf die Nettomiete untersucht. Die Nettomieten unterliegen (ähnlich wie z.B. Kaufpreise für Immobilien) unterschiedlichen Einflüssen, die sich statistisch nicht alle vollständig erklären lassen. Daher ist es auch nicht ungewöhnlich, dass für gleiche Wohnungen mit ähnlichen Merkmalen unterschiedliche Nettomieten vereinbart wurden. Dennoch lassen sich bei einer Vielzahl von Mietangaben durch statistische Untersuchungen aus einem bereinigten Datenbestand (Ausschluss von Ausreißern) Gesetzmäßigkeiten bzw. Einflussgrößen auf die Nettomiete ableiten, die in Form von Zu- und Abschlägen von der Nettomiete ausgedrückt werden können. Nachdem diese Zu- und Abschläge statistisch gesichert ermittelt wurden, können Nettomieten nur verglichen werden, wenn sie sich auf eine **Standardwohnung** beziehen. Die einzelnen Einflussgrößen auf die Nettomiete werden im *Kapitel 7* im Einzelnen beschrieben.

3.2 Einflüsse der Wohnungsmerkmale auf die Nettomiete

3.2.1 Baujahresklassen im Mietspiegel 2017

Aus der Auswertung 2017 ergaben sich vier wesentliche unterschiedliche Wohnungsmärkte in Abhängigkeit des Baujahres und der Ausstattung. Für die Wahl der nachfolgenden Baujahresklasse ist von dem **Jahr der Bezugfertigkeit** auszugehen. Für die Berechnung der Nettomiete ist der Mittelwert der jeweiligen Baujahresklasse (ausgehend von dem tatsächlichen Baujahr) aus den Tabellen 2 oder 3 zu entnehmen. Die Nettomiete ist nicht als Ausgangsgröße in der jeweiligen Baujahresklasse auf das tatsächliche Baujahr zu interpolieren.

- Wohnungen in Gebäuden der **Baujahre bis 1948**
(Vorkriegsbauten mit überhohen Geschossen und überwiegend Holzbalkendecken)
- Wohnungen in Gebäuden der **Baujahre 1949 bis 1982**
(Gebäude mit erhöhten Anteilen an Modernisierungen am Gebäude und in der Wohnung)
- Wohnungen in Gebäuden der **Baujahre 1983 bis 2001**
(Gebäude- und Wohnungsbestand mit überwiegend baujahrestypischer Ausstattung)
- **Neubauwohnungen ab 2002**
Neubauten verfügen meistens über barrierefreie Ausstattungen (Bäder, Aufzug u.a.) und über gute energetische Bauausführungen.

3.2.2 Einfluss Gebäude- und Wohnungsausstattung

Wohngebäude bis Baujahr 1982 – unterschiedliche Ausstattung Tab. 2 i.V. mit Tab. 1a / 1b

An den Vorkriegsgebäuden (Baujahr bis 1948) und bei den Gebäuden der Baujahre 1949 bis 1982 wurden in den letzten Jahren aufgrund des Alters und zur Bereitstellung zeitgemäßer Wohnverhältnisse sowohl an den Gebäuden als auch in den Wohnungen verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen durchgeführt. Dies führt zu unterschiedlichen Ausstattungszuständen von Gebäuden. Auch wenn diese zur gleichen Zeit errichtet worden sind, so sind die Wohnungs- und Gebäudeausstattungen häufig nicht mehr vergleichbar. Aus der Mietdatenauswertung wurde deutlich, dass dem Einfluss der Ausstattung auf den Mietpreis ein höheres Gewicht zufällt, als dem Einfluss des ursprünglichen Baujahres.

Um diesem Sachverhalt gerecht zu werden, hat der Gutachterausschuss für die Ausstattung der Vorkriegsbauten (Tabelle 1 a, Baujahr bis 1948) und die Ausstattung der Gebäude der Baujahre 1949 bis 1982 (Tabelle 1 b) zwei Ausstattungstabellen erstellt, die unter Berücksichtigung der einzelnen wertrelevanten Gewerke fünf Ausstattungsklassen beschreiben:

- | | |
|---|------------------------|
| • einfache Ausstattung | bis 94 Punkte |
| • mittlere Ausstattung einer Standardwohnung | 95 – 104 Punkte |
| • gute Ausstattung | 105 bis 109 Punkte |
| • sehr gute Ausstattung | 110 bis 114 Punkte |
| • überdurchschnittliche Ausstattung | ab 115 Punkte |

In Abhängigkeit des tatsächlichen Baujahres (Bezugsfertigkeit) ist somit zunächst die jeweilige Ausstattungsklasse für die zu beurteilende Wohnung zu ermitteln. Die Punktschritte der jeweiligen Ausstattungsklasse ergibt sich aus den Beschreibungen der nachfolgenden Tabelle 1 a (Gebäude bis 1948) oder Tabelle 1 b (Gebäude mit Baujahr 1949 bis 1982).

Grundsätzlich ist von einer baujahrestypischen Ausstattung auszugehen. Nur davon abweichende Ausstattungen (z.B. verbesserte Ausstattung durch Modernisierungsmaßnahmen oder schon zur Bauzeit überdurchschnittliche Ausstattungen) sind z.B. entsprechend den Beschreibungen in den Tabellen 1 a oder 1 b mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Das Einrechnen von Zwischengrößen ist möglich. In Abhängigkeit der Ausstattung wird für die jeweilige Ausstattungsklasse die Nettomiete als Mittelwert in €/m² Wohnfläche in Tabelle 2 angegeben.

Wohngebäude Baujahr 1983 – 2001 baujahrestyp. Ausstattung Tab. 2 i.V. mit Kap. 7.2.4

Bei den Wohnungen, die zwischen 1983 und 2001 errichtet wurden, sind Modernisierungen seltener anzutreffen. Die Bauausführungen zum Ende der 70er Jahre verfügen bereits über einen hohen Ausstattungsstandard und entsprechen im Wesentlichen schon den Wärmeschutzanforderungen, die Mitte der 70er Jahre erstmals festgesetzt wurden. Diese Wohnungen verfügen bereits über einen hohen und oftmals homogenen baujahrestypischen Ausstattungsstandard, der bereits in der Nettomiete einer Standardwohnung der Tabelle 2 berücksichtigt ist. Nur in besonderen Fällen sind bei kürzlichen Modernisierungen Zuschläge gerechtfertigt (*siehe Kapitel 7.2.4*).

Wohngebäude ab Baujahr 2002 mit Neubauwohnungen Tabelle 4, Seite 14

Diese Wohnungen verfügen überwiegend über eine ähnliche neue Wohnungsausstattung. Sie sind über einen Personenaufzug erreichbar, haben meist barrierefreie Bäder, größere Balkone oder Terrassen, sind energetisch gedämmt und verfügen über energetisch unterstützte (Fußboden-) Gaszentralheizungen (z.B. solarunterstützt). Jeder Wohnung ist i.d.R. ein Stellplatz oder eine Garage zugeordnet.

Die Nettomieten unterscheiden sich daher im Wesentlichen in der unterschiedlichen Wohnlage, der Wohnungsgröße, der Nutzbarkeit des Balkons oder der Terrasse und ggf. über das Fehlen eines Aufzuges. Die Nettomieten der Neubauwohnungen, die Zu- und Abschläge und ein Berechnungsbeispiel für diesen neuen Wohnungsteilmarkt sind in *Kapitel 6* aufgeführt.

3.2.3 Beschreibung der Standardwohnung

Um unterschiedliche Nettomieten des Mietdatenbestandes vergleichbar zu machen, wurden diese mit Hilfe der signifikanten und statistisch ermittelten Einflussgrößen (Ausstattung, Lage, Größe, Art / Wohnungstyp, Beschaffenheit) auf eine Standardwohnung normiert.

Neben der Wohnungs- und Gebäudeausstattung wirken die Einflussgrößen Lage, Größe, Art und Sonstige Besonderheiten auf die Nettomiete, die durch Zu- und Abschläge in den Tabelle 3 (Baujahr bis 2001) und Tabelle 4 (Baujahr ab 2002) berücksichtigt werden können.

Einflussgrößen auf die Nettomiete:		Standardwohnung
Ausstattung	Wohngebäude bis Baujahr 1982	normal (95 – 104 Punkte)
	Wohngebäude mit Baujahr 1983 - 2001	baujahrestypisch
	Wohngebäude ab Baujahr 2002	Neubaustandard
Lage (Kap. 7.2.1)	Wohnlage (einfach, mittel, gut, sehr gut – <i>siehe Anl. 1</i>)	mittel
Größe (Kap. 7.2.2)	Wohnfläche (5 Wohnflächenklassen)	46 bis 99 m ²
Art (Kap. 7.2.3) alle Baujahre	Balkon / Loggia, Terrasse, Gartennutzung Bei den Nettomieten in Tab. 2 wird unterstellt, dass kein Balkon o.ä. vorhanden ist. Je nach Nutzwert sind Zuschläge vorgesehen.	kein Balkon keine Terrasse
	Geschosslage	1. – 2. OG.
Art (Kap. 7.2.3) bis Baujahr 2001	Personenaufzug	nicht vorhanden
	Gäste-WC	nicht vorhanden
	Wohnungsgrundriss	normal, keine „gefangenen Räume“, alle Räume sind vom Flur erreichbar
	Anmietungsmöglichkeit Garage/Stellplatz	nicht vorhanden
Sonstige Besonderheiten	barrierefreie Ausstattung, Sonstige Besonderheiten / Beeinträchtigungen	Einzelfallbeurteilung *1)

Die nachfolgend angegebenen Nettomieten beziehen sich auf eine **Standardwohnung**, die zusätzlich zu den o.g. Einflussgrößen folgende Wohnungseigenschaften erfüllt:

- Wohnung mit Heizung, Bad mit WC und Küche,
- Wohnung ist abgeschlossen (keine Räume außerhalb der Wohnung),
- Wohnräume mit ausreichender (Tages-)Belichtung (innenliegende Bäder oder Abstellkammern mit künstlicher Belichtung möglich),
- Keller- oder Kellerersatzraum vorhanden,
- Fernseh- und Rundfunkempfang über Kabel oder SAT-Anlage möglich
Internetnutzung möglich (Nutzungsgebühren trägt Mieter, nicht in Nettomiete enthalten),
- Wohnräume ohne Möblierung vermietet,
- Schönheitsreparaturen (z.B. Malerarbeiten) nicht in Nettomiete enthalten (erbringt Mieter),
- keine umfassenden alten- oder behindertengerechten, keine barrierearmen Einrichtungen,
- keine wesentlichen und umfassenden energetischen Modernisierungen am Gebäude (bauliche Veränderungen nur im Zuge der Instandhaltung).

*1) Einzelne vorhandene energetische oder barrierearmen Merkmale werden bereits durch Tabelle 1 a oder 1 b bei der Ausstattung berücksichtigt. Darüber hinausgehende Bündel von Maßnahmen, die das gesamte Gebäude energetisch verbessern bzw. barriereärmer machen, können in Tabelle 3 bei den „Sonstigen Besonderheiten“ zusätzlich berücksichtigt werden.

Tabelle 1 a - Baujahr bis 1948

Einfluss Ausstattung und Beschaffenheit

Ausstattungsmerkmale	überwiegend einfach	überwiegend mittel Standardwohnung	überwiegend gut	Punktzahl
Fassade Wärmedämmung	keine Wärmedämmung, tlw. ohne Putz oder glatter Zementputz, einfache Verkleidung 8	keine Wärmedämmung, Straßenfronten meist mit Stuckornamenten, Rückfront glatter Zementputz, Giebelseiten tlw. sichtbares Ziegelmauerwerk, insg. starkes Außenmauerwerk 10	Wärmedämmung (z.B. Rückfronten mit Wärmedämmputz oder vorgehängte Fassade), Dämmung der Keller- und/oder Bodendecke, aufwendige Stuckornamentfassade, Bruchsteinsockel 15	
Treppenhaus Hauseingangsbereich	einfache Holzterrasse mit Holzgeländer (tlw. ausgetretene Stufen), einfache Fliesen im Eingangsbereich, Wohnungseingangstüren in einfacher Ausführung, alte Haustür und Briefkästen, keine Gegensprechanlage, Kabelkanäle oder Leitungen auf der Wand 7	Holzterrasse mit Holzgeländer und Fußböden mit Linoleumbelag, Wände mit Ölsockel und Farbanstrich, Eingangsbereich im EG mit Ornamentfliesen, einfache Wohnungseingangstüren und Haustür, normale Briefkästen, Gegensprechanlage 9	Holzterrasse mit Holzgeländer und Fußböden mit Linoleumbelag, Wände z.B. mit Kratzputz oder neuem Farbanstrich, bleiverglaste Treppenhausfenster, Eingangsbereich im EG mit alten Ornamentfliesen, Decken mit Stuck, hochwertige Wohnungseingangstüren, neue Haustür, neue Briefkastenanlage, Gegensprechanl. 11	
Fenster	ursprüngliche alte Holzfenster mit Einfachverglasung, keine Rollläden 6	meist ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden (z.B. Austausch in den letzten 25 Jahren) 9	hochwertige Schall- und Isolierverglasung (z.B. Austausch in den letzten 15 Jahren), Fenster mit Rundungen oder Sprossen, Rollläden 12	
Heizung	keine einheitliche und nicht mehr zeitgemäße Heizungs-technik - Heizung d. Mieters = 0 - Einzelöfen = 6 - Elektronachtspeicher = 13 0 bis 13	in fast allen Vorkriegsbauten wurden die ursprünglichen Ofenheizungen bereits ersetzt durch: - Gasetagenheizung, - Zentralheizung oder - Fernwärme 25	neue zentrale Heizungsanlage (z.B. Einbau in den letzten 15 Jahren) mit energiesparender Technik (z.B. Brennwerttechnik), Verbrauchserfassung Heizkörper ggf. neue Heizkörper und Leitungen 28	
Warmwasser	Heißwassereinzelgeräte Küche und Bad, Warmwasserboiler 4	Durchlauferhitzer oder Kombigas-therme für Küche und Bad 6	zentrale Warmwasserbereitung, elektronische Durchlauferhitzer 8	
Elektroanschlüsse	ursprüngliche alte Stromversorgung mit kleinen Querschnitten bis an die Wohnung und bauseitige einfache Stromunterverteilung in der Whg. 3	Erneuerung der Stromversorgung vom Keller bis an die Wohnung, meist ältere Stromunterverteilung in der Wohnung, TV und Internetanschluss 5	komplette zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation (erhöhte Anzahl an Steckdosen, TV u. Internetanschluss, neue Leitungen) in und außerhalb der Wohnung 7	
Bad / WC	insgesamt schlichte Ausführung mit geringer Plattierung und einfachen älteren Elementen, Bad tlw. von Küche abgetrennt, Ver- und Entsorgungsröhre auf der Wand sichtbar 10	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, insgesamt Standardausführung, Bad meist älter als 15 Jahre 14	grundlegende Baderneuerung (nicht älter als 15 Jahre), eingerichtet mit Badewanne und / oder Dusche, Hänge-WC, Handtuchheizkörper, hochwertige Armaturen, neue Leitungen, barrierefreie Ausstattung 17 bzw. 20^{*1)}	
Wandfliesen	keine oder geringfügige Verfliesung in Bad und Küche 6	umlaufende Wandfliesen im Bad (Bad meist älter als 15 Jahre) 8	Bad und Küche mit großzügiger, neuwertiger Wandplattierung (nicht älter als 15 Jahre) 10	
Fußbodenbeläge	Holzbalkendecke mit Holzdielen, meist uneben, keine Oberbeläge 7	Holzbalkendecke mit Holzdielen, keine Oberbeläge, Fußbodenfliesen im Bad auf Holzspanplatte 9	Holzbalkendecke mit Holzdielen, Böden ausgeglichen z.B. mit Spanplatten, tlw. Oberbeläge, Fußbodenfliesen im Bad auf Holzspanplatte bzw. Ausgleichsestrich, 11	
Wohnungsinnentüren	einfache, nicht baujahrestypische Holzfüllungstüren 4	alte, ursprüngliche massive Holztüren, teilweise Lichtöffnungen, oder normale Holzfüllungstüren mit Farbanstrich oder Furnier 5	ursprüngliche, alte aufgearbeitete Holztüren (tlw. mit Ornamenten, Farbanstrich), tlw. große Schiebetüren als Raumteiler oder neue hochwertige Echtholztüren, barrierearme Türen 6 bzw. 8^{*2)}	
Punktsumme Ausstattung Baujahr bis 1948				Tabelle 1 a

*2) Die volle Punktzahl ist nur gerechtfertigt, wenn auch Maßnahmen zur barrierefreien Ausstattung vorhanden sind.

Tabelle 1 b - Baujahr 1949 bis 1982 Einfluss Ausstattung und Beschaffenheit

Ausstattungsmerkmale	überwiegend einfach	überwiegend mittel Standardwohnung	überwiegend gut	Punktzahl
Fassade Wärmedämmung	keine Wärmedämmung, einfacher, glatter Putz 8	keine Wärmedämmung, Kratzputzfassade, Sicht- oder Klinkermauerwerk 10	Wärmedämmung (z.B. Wärmedämmputz oder vorgehängter Fassade), Dämmung der Keller- und/oder Bodendecke 15	
Treppenhaus Haus- Eingangsbereich	Betontreppen, Kunststeinstufen, Holzgeländer, Wände mit Ölsockel und älterer Farbanstrich, ursprüngliche Wohnungseingangstüren, alte Haustür und Briefkästen, keine Gegensprechanlage 7	Betontreppen mit Kunststeinstufen, Metallgeländer mit PVC-Handlauf, Wände mit Kratzputz oder neuem Farbanstrich, neuere Wohnungseingangstüren und / oder Haustür, normale Briefkästen, Gegensprechanlage 9	Betontreppen mit Kunst- oder Natursteinstufen, Metallgeländer mit PVC-Handlauf, hochwertige Wohnungseingangstüren, neue Haustür mit Briefkasten- und Gegensprechanlage, häufig gute Belichtung 11	
Fenster	ursprüngliche alte Holzfenster mit Einfachverglasung, keine Rollläden 6	meist ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden (z.B. Austausch in den letzten 25 Jahren) 9	hochwertige Schall- und Isolierverglasung (z.B. Austausch in den letzten 15 Jahren), Fenster mit Rundungen oder Sprossen, Rollläden 12	
Heizung	keine einheitliche und nicht mehr zeitgemäße Heizungs-technik - Heizung d. Mieters = 0 - Einzelöfen = 6 - Elektronachtspeicher = 13 0 bis 13	ältere Öl- oder Gaszentralheizung, Gasetagenheizung in der Wohnung ohne Brennwerttechnik, baujahrestypische Fernwärme, Verbrauchserfassung an den Heizkörpern 25	neue, zentrale Heizungsanlage (z.B. Einbau in den letzten 15 Jahren) mit energiesparender Technik (z.B. Brennwerttechnik), Verbrauchserfassung an den Heizkörpern (z.B. per Funk) 28	
Warmwasser	Heißwassereinzelgeräte für Küche und Bad 4	Durchlauferhitzer oder Kombi-gas-therme für Küche und Bad 6	zentrale Warmwasserbereitung, elektronische Durchlauferhitzer 8	
Elektroan-schlüsse	ursprüngliche alte Stromver-sorgung bis an die Wohnung und bauseitige einfache Stromunterverteilung in der Wohnung, wenig Steckdosen 3	teilweise Erneuerung der Stromver-sorgung vom Keller bis an die Woh-nung, meist ursprüngliche ausrei-chende Stromunterverteilung in der Wohnung (nicht älter als 35 Jahre), TV und Internetanschluss 5	komplette zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation in und außerhalb der Wohnung (neue Elektroleitungen vom KG bis in die Wohnung), erhöhte Anzahl an Steckdosen, TV- und Internetanschluss 7	
Bad / WC	insgesamt schlichte Ausfüh-rung mit geringer Plattierung und einfachen älteren Elementen 10	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, insg. Standardausführung, Bad meist älter als 15 Jahre 14	grundlegende Baderneuerung (nicht älter als 15 Jahre), eingerichtet mit Badewanne und / oder Dusche, Hänge-WC, Handtuchheizkörper, hochwertige Armaturen, barrierefreie Ausstattung, neue Wasserleitungen 17 bzw. 20^{*1)}	
Wand-fliesen	geringfügige bauseitige Ver-fliesung in Bad und Küche 6	umlaufende Wandfliesen im Bad (Bad meist älter als 15 Jahre), Küche mit Fliesenspiegel 8	Bad und Küche mit großzügiger, neuwertiger Wandplattierung (nicht älter als 15 Jahre) 10	
Fußboden-beläge	Betondecken, Holzdielen auf Lagerhölzern mit Farbanstrich, keine Oberbeläge 7	Betondecken mit schwimmendem Estrich, teilweise Linoleum oder PVC-Platten auf Estrich, Sanitäräume mit Fliesenbelag, ansonsten keine Oberbeläge 9	Betondecken mit schwimmendem Estrich, teilweise höherwertige Oberböden (z.B. Parkett), Sanitäräume und / oder Küche mit Fliesenbelag 11	
Wohnungs-innentüren	einfache, baujahrestypische Holzfüllungstüren mit Farbanstrich 4	furnierte Holztüren, teilweise mit Lichtöffnungen, teilw. auch in Stahlzargen 5	hochwertige Naturholz- oder Furnierholz-türen (nicht älter als 15 Jahre), teilw. mit Lichtöffnungen, hochwertige Beschläge, barrierearme Türen (Türbreiten) 6 bzw. 8^{*2)}	

Punktsumme Ausstattung Bauj. 1949 - 1982 Tabelle 1 b

*2) Die volle Punktzahl ist nur gerechtfertigt, wenn auch Maßnahmen zur barrierefreien Ausstattung vorhanden sind.

4. Nettomieten Standardwohnung bis Baujahr 2001 – Tabelle 2

Nach Ermittlung des tatsächlichen Baujahres und der Ausstattungspunkte (Tabelle 1 a oder 1 b) kann aus der nachfolgenden Tabelle 2 der **arithmetische Mittelwert** der jeweiligen Ausstattungs- bzw. Baujahresklasse als Mietausgangsgröße zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete entnommen werden. Danach sind an diese Mietausgangsgröße die Zu- und Abschläge der Tab. 3 anzubringen (Wohnlage, Wohnfläche, Wohnungstyp, Besonderheiten).

Tabelle 2 - monatliche Nettomieten in €/ m² Wohnfläche

Baujahres- klasse	Ausstattung		Nettomiete Standardwohnung	
			arithmetischer Mittelwert	Mietspanne *3) untere und obere Grenze
bis 1948	Ermittlung nach Tabelle 1 a	bis 94 Punkte	4,45 €/m²	4,00 – 4,90 €/m ²
		95 – 104 Punkte Standardausstattung	4,75 €/m²	4,45 – 5,00 €/m²
		105 – 109 Punkte	4,95 €/m²	4,60 – 5,30 €/m ²
		110 – 114 Punkte	5,15 €/m²	4,60 – 5,30 €/m ²
		ab 115 Punkte	5,45 €/m²	5,00 – 6,00 €/m ²
1949 bis 1977	Ermittlung nach Tabelle 1 b	bis 94 Punkte	4,60 €/m²	4,30 – 5,00 €/m ²
		95 – 104 Punkte Standardausstattung	4,90 €/m²	4,60 – 5,20 €/m²
		105 – 109 Punkte	5,00 €/m²	4,60 – 5,40 €/m ²
		110 – 114 Punkte	5,20 €/m²	4,70 – 5,30 €/m ²
		ab 115 Punkte	5,50 €/m²	5,10 – 5,80 €/m ²
1978 bis 1982	Ermittlung nach Tabelle 1 b	bis 94 Punkte	4,80 €/m²	4,50 – 5,20 €/m ²
		95 – 104 Punkte Standardausstattung	5,10 €/m²	4,70 – 5,50 €/m²
		105 – 109 Punkte	5,45 €/m²	5,00 – 5,90 €/m ²
		110 – 114 Punkte	5,65 €/m²	4,80 – 4,90 €/m ²
		ab 115 Punkte	5,75 €/m²	5,30 – 6,50 €/m ²
1983 – 1994	baujahrestypische Standardausstattung je Baualtersklasse		5,75 €/m²	5,40 – 6,10 €/m ²
1995 – 2001			6,10 €/m²	5,80 – 6,40 €/m ²
Baujahr: _____	_____ Punkte		_____ €/m²	Mittelwert

*3) Die angegebenen Mietspannen sind rein informell, um den Mietpreisbereich der jeweiligen Klasse darzustellen. Die einzelnen Mietspannen können sich an den Rändern überlappen. Die Mietspannen können nicht zur Mietberechnung verwendet werden, Interpolationen sind nicht zulässig. Die Nettomieten einer Standardwohnung der jeweiligen Klasse bewegen sich im Datenbestand innerhalb der hier genannten unteren und oberen Grenze (Vertrauensbereich, Quartile). Die Klassengrenze der Nettomiete bildet sich aus der dreifachen Standardabweichung des arithmetischen Mittelwertes der jeweiligen Klasse. Dies entspricht einer Kappung der Spanne am oberen und unteren Wert von ca. 1/6 der Fälle.

5. Zu- und Abschläge Standardwohnung bis Baujahr 2001 - Tabelle 3

Tabelle 3				
Einflussgrößen		Beschreibung	Zu- und Abschläge	Beurteilung
Lage siehe 7.2.1	Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte), i.M 14	- 7 bis - 3 %	
		mittel (16 - 22 Punkte), i.M 19	- 2 bis + 2 %	
		gut (23 - 25 Punkte), i.M 24	+ 3 bis + 7 %	
		sehr gut (26 - 30 Punkte), i.M 26	+ 8 bis + 15 %	
Größe siehe 7.2.2	Wohnfläche	18 m ² bis 45 m ² , i.M. 40 m ²	+ 6 bis + 1 %	
		46 m² bis 99 m², i.M. 68 m²	0 %	
		100 m ² bis 119 m ² , i.M 107 m ²	- 1 bis - 5 %	
		120 m ² bis 160 m ² , i.M. 132 m ²	- 6 bis - 10 %	
Art – Wohnungstyp siehe 7.2.3	Balkon / Loggia, Terrasse, Garten	kein Balkon/Loggia, keine Terrasse	0 %	
		Balkon/Loggia je nach Nutzwert	+ 3 bis + 9 %	
		Terrasse, ggf. mit Gartennutzung	+ 5 bis + 11 %	
	Geschosslage	Erdgeschoss, Souterrain	bis - 2 %	
		DG über 3 Etagen, kein Aufzug	bis - 2 %	
		DG bis 3 Etagen, kein Aufzug	bis + 2 %	
		DG über 3 Etagen mit Aufzug	bis + 2 %	
	Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert, s.S. 17	bis + 5 %	
	Sanitärräume	Gäste-WC, zweites Bad	bis + 4 %	
	Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	bis – 5 %	
Garage / Stellplatz	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit für Stellplatz / Garage bei Vertragsabschluss	je Wohndichte bis + 3 %		
Besonderheiten siehe 7.2.4	barrierefreie Ausstattung		bis + 10 %	
	Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen: - energetische Beschaffenheit - Sonstige Einflüsse , soweit zuvor nicht erfasst, wie z.B.: - fehlender Kellerraum, - zusätzlicher Hobbyraum (z.B. Spitzboden) - besondere Wohnungsausstattung (z.B. Kaminofen) - und Ähnliches - Modernisierungen Baujahresklasse 1983 - 2001		je nach Einzelfall beurteilen	
				___ %

Berechnungsformular (Berechnungsbeispiel siehe Anlage 2):

Straße, HsNr. _____

Baujahr vor 1948, 1949 – 1977, 1978 - 1982 tatsächliches Baujahr: _____

Ausstattung Ausstattungsklasse nach Tab. 1a oder 1b Ausstattungspunkte: _____

Nettomiete Mittelwert Standardwohnung Tabelle 2 _____ €/m²

Wohnlage einfach, mittel, gut, sehr gut Lagepunkte: _____

Wohnfläche _____ m² Geschosslage _____

Balkon vorhanden ja / nein Nutzwert _____

Sanitär erneuert ja/nein Beschreibung _____

Besonderheiten _____

Nettomiete €/m ² Tabelle 2 für eine Standardwohnung i.V. mit Tabelle 1 a oder 1 b	Zu- oder Abschläge Tab. 3 in %	ortsübliche Vergleichsmiete Nettomiete €/m ²	monatl. Nettomiete € = Vergleichsmiete €/m ² x Wohnfläche
_____ €/m ²	_____ %	= _____ €/m ²	→ _____ €

Neubauwohnungen wurden in der Stadt Hagen überwiegend nach 2010 errichtet. Sie verfügen über eine ähnliche Ausstattung (z.B. barrierefreie Bäder) und Bauausführungen nach heutigen energetischen Vorgaben (Heizung, Wärmedämmung). Bei Wohnflächen über 70 m² ist i.d.R. auch ein Gäste-WC vorhanden. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz oder eine Garage zugeordnet. Daher unterscheiden sich die Nettomieten in diesem Wohnungsteilmarkt nur durch die Einflüsse der Wohnlage, der Wohnfläche und der Nutzbarkeit des Balkons oder der Terrasse. Wohngebäude ohne Aufzug bilden die Ausnahme und begründen einen Abschlag von rd. 5 % von der Nettomiete.

In den Neubauwohnungen werden i.d.R. bei Erstbezug Malerarbeiten und Fußböden auf Kosten des Vermieters eingebracht, womit die Wohnung bezugsfertig angemietet werden kann.

Für die Mietdatenauswertung lagen 22 verwendbare Wohnungsmieten in mittleren und guten Wohnlagen vor. In einfachen Wohnlagen sind seit 2002 keine neuen Wohnungen entstanden. Die Neubaumieten wurden losgelöst von dem älteren Wohnungsbestand ausgewertet. Die Nettomieten wurden auf eine mittlere Wohnlage, eine Wohnfläche zwischen 46 – 99 m² und eine Wohnung ohne Balkon / Terrasse normiert.

7. Erläuterung der Auswertungsmethode und der Einflussgrößen auf die Nettomiete

7.1 Auswertungsmethode - Regressionsmietspiegel

Die Mietdaten des Hagerer Mietspiegels wurden mit Hilfe von Regressionsberechnungen für die beiden Mietdatenbestände (Mieten der Baujahre vor 1982, Mieten der Baujahre 1983 bis 2001) getrennt abgeleitet. Bei den Mieten aus den Wohngebäuden ab 2002 haben Einzelbetrachtungen der Mietdaten stattgefunden. Eine Normierung der Neubauten auf eine Standardwohnung wurde mit den aus dem Gesamtdatenbestand ermittelten Zu- und Abschlägen für die Einflüsse Wohnlage, Wohnfläche und Balkon/Terrasse durchgeführt.

In den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (BBSR, Bonn, Stand 2014, Seite 26-27) wird folgendes ausgeführt:

„Bei Regressionsmietspiegeln genügt im Vergleich zu Tabellenmietspiegeln eine kleinere Stichprobe, weil dadurch, dass die Regressionsmethode die Informationen der gesamten Stichprobe ausnutzt, die Teilmengenbildung wie beim Tabellenmietspiegel entfällt.“

„Der Regressionsmethode liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Miete einer Wohnung aus der Bewertung ihrer Wohnwertmerkmale durch die Marktpartner ergibt und dass dieser Zusammenhang mit einer mathematischen Gleichung beschrieben werden kann. Jedes Merkmal (z. B. die Größe der Wohnung, das Baualter, die Ausstattungsqualität) leistet einen Beitrag zum Mietpreis der Wohnung. Das Zusammenwirken aller Merkmale ergibt die abzubildende Miete. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass es nicht „das“ Verfahren zur Erstellung eines Regressionsmietspiegels gibt, sondern verschiedene Varianten der Methode zur Anwendung kommen können. Welche angemessen ist, muss für den jeweiligen Wohnungsmarkt entschieden werden. Dies liegt insbesondere daran, dass zwischen einzelnen Wohnungsmerkmalen enge Beziehungen (Interaktionen) bestehen können. So finden sich in guter Wohnlage auch häufig Wohnungen mit guter Ausstattung, was es erschwert, die (höhere) Miete dem einen oder anderen Merkmal isoliert zuzurechnen. Das Ergebnis der Regressionsmethode kann in eine allgemein verständliche und nachvollziehbare Darstellung gebracht werden, z. B. in die Form von Tabellen. Dies zeigen verschiedene Beispiele aus Städten, in denen diese Methode zur Anwendung kommt.“

7.2 Einflussgrößen auf die Nettomiete

7.2.1 Lage – Wohnlage

Wohnlagebestimmung der Mietdaten

Im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS (www.boris.nrw.de) liegen für alle zu Wohnzwecken genutzten Bodenrichtwertzonen, bezogen auf die Lage des Bodenrichtwertes, Wohnlagenbeurteilungen in Form von Lagepunkten vor. Diese wurden nach einem Zielbaumverfahren durch den Gutachterausschuss abgeleitet (*siehe Anlage 1*). Die Wohnlagenkarte mit den einzelnen Lagepunkten ist unter www.gutachterausschuss.hagen.de veröffentlicht.

Jedem Mietdatensatz wurde automatisiert über die Bezeichnung Straße, HsNr. der jeweilige Lagepunkt für die Wohnlage zugeordnet. Bei fehlenden Angaben (z.B. in Mischgebieten) wurde die Wohnlage manuell nacherfasst. Die Mietdaten wurden mit Hilfe der Lagepunkte in die 4 Wohnlagenklassen einfach (17 %), mittel (75 %), gut (7 %) und sehr gut (1 %) eingeordnet. Die Datenverteilung ist in den Klammerwerten angegeben. Die Übergänge zwischen den Wohnlagenklassen sind fließend. Eine straßenweise Wohnlagenbeurteilung ist nicht vorhanden. Der Einzelfall kann anhand der in *Anlage 1* beschriebenen Wohnlagekriterien beurteilt werden.

Aus dem Mietdatenbestand sind für die 4 Wohnlagenklassen als deutliche Einflussgröße auf die Nettomiete in allen Baujahresklassen gleiche Zu- und Abschläge ermittelt worden. Mit der Kenntnis der Einflussgröße Wohnlage sind alle Nettomieten auf die mittlere Wohnlage, in der sich rd. 70 % aller Wohnungen befinden, normiert worden.

Wohnlagen in der Hagener Innenstadt

In den Bodenrichtwertzonen der Hagener Innenstadt (Nr. 100001 bis 100054) sind für die gewerbliche Lagebeurteilung die Passantenfrequenzen eingetragen, die für die Wohnlage nicht verwendbar sind. Die o.g. Bodenrichtwertzonen sind fast ausschließlich der mittleren Wohnlage zuzuordnen.

Wohnlagen in Misch- und Gewerbegebieten

In Mischgebieten ist eine Lagebeurteilung nur schwierig möglich, da sowohl Gewerbe / Einzelhandel als auch Wohnen in diesen Bereichen vorhanden sein können. Lagen an stark frequentierten Ausfallstraßen können für eine gewerbliche Einzelhandelsnutzung positiv sein, während dies für eine vereinzelt Wohnnutzung eher nachteilig angesehen werden kann. Hier ist die jeweilige Wohnlage nach den aufgeführten Wohnlagenkriterien der *Anlage 1* einzustufen.

In Gewerbegebieten wird die Lage aus Sicht der Gewerbelage unter BORIS angegeben und kann für den Mietspiegel nicht verwendet werden.

7.2.2 Größe – Wohnfläche

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume (Wohnfläche), also ohne Zusatzräume wie z.B. Keller, Boden, Waschküche und Garagen. Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung befinden sich in *Anlage 5*.

In den Fragebögen wurden von Mietern und Vermietern Angaben zur Nettomiete und zur Wohnfläche gemacht. Aus diesen Angaben wurde die Nettomiete in €/m² ermittelt. Die Wohnungsgröße hat einen signifikanten Einfluss auf die Nettomiete. Es wurden 5 Wohnflächenklassen gebildet (*siehe Tab. 3 und 4*). Bei der Standardwohnung mit einer Wohnfläche zwischen 46 bis 99 m² sind keine signifikanten Zu- oder Abschläge aufgrund der Wohnungsgröße erkennbar.

Für Wohnungen mit einer Wohnfläche kleiner 46 m² ergeben sich bis zu 6 % Zuschläge zur Nettomiete. Diese Zuschläge sind über die letzten Jahre rückläufig, da die Nachfrage nach kleinen Wohnungen sinkt und in diesen Teilmarkt ein häufiger Wohnungswechsel vorliegt. Dennoch führen geringe absolute Nettomieten zu Nettomieten in €/m², die über dem Durchschnitt liegen. Diese Wohnflächenklasse hat mit rd. 200 Mieten einen Anteil von rd. 7 % am ausgewerteten Datenbestand.

Für Wohnungen größer als 100 m² Wohnfläche (rd. 6 % des Datenbestandes) ergaben sich signifikante Abschläge bis zu 10 %. Bei sehr großen Wohnungen in älteren Gebäuden können sich die aufgrund der überdurchschnittlichen Wohnfläche die somit erhöhten Betriebs- und Heizkosten dämpfend auf die Gesamtnettomiete auswirken.

7.2.3 Art – Wohnungstyp und Gebäudeart

- **Vorhandensein eines Balkons / Loggia, Terrasse oder ggf. Gartennutzung**

Rund 2/3 aller Wohnungen der Stichprobe verfügen über einen Balkon / Loggia oder eine Terrasse (vereinzelt auch mit Gartennutzung). Dieses Kriterium hat einen wesentlichen Einfluss auf die Nettomiete. Die Nettomieten der Tabellen 2 und 4 beziehen sich auf eine Standardwohnung **ohne Balkon und ohne Terrasse**.

Je nach Nutzwert **des Balkons / Loggia** (z.B. Größe, Aussicht, Besonnung / Himmelsrichtung u.ä.) sind neben der Berücksichtigung des Flächenanteils in der Wohnfläche zusätzliche **Zuschläge zwischen 3 und 9 %** auf die Nettomiete einer Standardwohnung anzubringen.

Hat die Wohnung die Möglichkeit einer **Terrassennutzung** (ggf. in Verbindung mit einer Gartennutzung mit direktem Zugang), so können sich in Abhängigkeit des Nutzwertes die **Zuschläge zwischen 5 und 11 %** bewegen.

- **Wohnungstyp - Geschosslage**

Der **Wohnungstyp** (Appartement / Mehrraumwohnung) wird über den signifikanten Einfluss der Wohnungsgröße (Wohnfläche) berücksichtigt.

Die **Geschosslage** hat bei den meisten Wohnungen keinen Einfluss auf die Nettomiete.

Vor- und Nachteile sind im Verhältnis zum Nutzwert der Wohnung im Einzelfall abzuwägen.

Geschosslage	Anteil am Datenbestand	Einfluss auf Nettomiete
1. bis 2. OG.	55 %, Standardwohnung	keinen
3 bis 7. OG.	10 %, davon $\frac{3}{4}$ ohne Aufzug	Einzelfallbeurteilung
EG	28 %, lageabhängig	Erreichbarkeit i.d.R. gut ggf. Terrasse mit Gartennutzung Lage am Bürgersteig nachteilig → Abschläge bis – 2 %
Souterrain	1 %, meist in Zweifam.häusern (nicht im Datenbestand)	ggf. Terrasse mit Gartennutzung häufig eingeschränkte Belichtung → Abschläge bis – 2 %
DG, Bauj. bis 1948	3 %, über 3 Etagen, kein Aufzug	eingeschränkte Erreichbarkeit → Abschläge bis – 2 %
DG, Bauj. ab 1949	3 %, bis 3 Etagen oder Aufzug	gute Erreichbarkeit, ggf. Dachloggia → Zuschläge bis + 2 %

- **Aufzug**

Für das Vorhandensein eines **Aufzuges** hat sich gegenüber einer Standardwohnung ein **Zuschlag bis zu 5 %** ermitteln lassen. Teilweise verbleibende Zwischenpodeste mit Stufen (z.B. oft baulich bedingt bei einer Nachrüstung) sind durch einen verminderten Zuschlag für den Aufzug zu berücksichtigen. Nur rd. 6 % der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser (bis Baujahr 2001) verfügen über einen Aufzug.

Ab dem Baujahr 2002 gehört der Aufzug zur baujahrestypischen Ausstattung. Ein fehlender Aufzug ist bei neueren Wohngebäuden mit einem Abschlag von rd. - 5 % zu berücksichtigen.

- **Sanitärräume - Trennung von Bad und WC, Gäste-WC**

Über ein Tageslichtbad verfügen rd. 70 % der Mietdaten. Zwischen einem innenliegenden Bad und einem Tageslichtbad konnten keine signifikanten Einflüsse festgestellt werden.

Neuere Bäder (bis 10 Jahre alt) befinden sich in rd. 60 % des Mietdatenbestandes, 25 % haben ein Alter zwischen 11 bis 20 Jahren und nur noch 15 % sind älter als 20 Jahre. Die Vor- und Nachteile werden über die Ausstattungstabellen 1 a und 1 b berücksichtigt.

Ein Gäste-WC ist bei rd. 10 % der untersuchten Wohnungsbestände vorhanden. Es ist überwiegend in den Baujahren der 60er und 70er Jahre anzutreffen. Diese zusätzliche Ausstattung begründet einen **Zuschlag von bis zu 4 %** gegenüber einer Standardwohnung. Bei Wohnungen ab Baujahr 2002 gehört ein Gäste-WC zur Standardausstattung dazu (keine Zuschläge). Wohnungen mit zwei Bädern (z.B. durch Zusammenlegung von 2 Wohnungen) kommen nur sehr selten vor (rd. 3 % des Datenbestandes). Der Vorteil eines zweiten Bades wird häufig durch einen ungünstigen Grundriss kompensiert. Für diese Ausstattungsvariante konnten keine signifikanten Einflüsse ermittelt werden.

- **Wohnungsgrundriss**

Bei rd. 7 % des Datenbestandes wurde angegeben, dass der Wohnungsgrundriss vom Zuschnitt nicht optimal ist oder die Wohnung über „gefangene Räume“ verfügt.

Gefangene Räume sind von der Diele bzw. dem Flur einer Wohnung nicht direkt zugänglich und nur über andere Wohnräume erreichbar. Aus dem Datenbestand kann hierfür statistisch ein **Abschlag von bis zu 5 %** abgeleitet werden.

- **Anmietung eines Stellplatzes oder einer Garage i.V. mit der Wohnung**

In Gebieten mit eingeschränkten Parkplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum (z.B. im Bereich Eppenhäuser, Emst, Fleyerviertel u.ä.) kann sich neben der Miete für einen Stellplatz und/oder einer Garage (s. *Kapitel 8*) auch ein **Zuschlag** auf die Nettomiete **von bis zu 3 %** ergeben. Dies ist z.B. gegeben, wenn der Mieter zusätzlich zur Wohnung von dem Wohnungsvermieter im / am oder in fußläufiger Entfernung (z.B. im Umkreis von rd. 200 m) des Wohngebäudes eine Garage oder ein Stellplatz angemietet hat. Der Zuschlag ist nur gerechtfertigt, wenn in Verbindung mit dem Wohnungsmietverhältnis ein Garagen- oder/und Stellplatzmietverhältnis besteht. Die tatsächliche Stellplatz- oder Garagenmiete ist separat zu berücksichtigen (*Hinweise dazu siehe Kapitel 8*).

7.2.4 Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen

- **Barrierefreiheit / barrierearme – alters- und behindertengerechte Ausstattung**

Zur Barrierefreiheit gehören folgende Kriterien, die häufig nur bei Neubauten in ihrer Gesamtheit baulich zu realisieren sind (DIN 18025/2):

- stufenfreier Zugang zum Hauseingang und bis an die Wohnungstür
- Aufzug im Haus vorhanden und stufenfreier Zugang zur Wohnung
- barrierefreie Sanitäreinrichtung z.B. mit einer bodengleichen Dusche, unterfahrbares Waschbecken, u.ä.
- barrierefreier Wohnungsgrundriss (Türbreiten, flache Balkonschwellen an der Balkontür)

Die o.g. Kriterien lassen sich jedoch im älteren Wohnungsbestand mit vorgegebenen Wohnungsgrundrissen und Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude nur selten vollständig baulich umsetzen. Ein Bündel an Maßnahmen zur Barrierereduzierung im Bestand zur Erhöhung der Gebrauchstauglichkeit von Wohnungen wird als „barrierearme Ausstattung“ bezeichnet. Einzelne Merkmale barrierearmer Einrichtungen z.B. im Bad oder bei den Türen werden schon in den Ausstattungspunkten der Tabellen 1 a oder 1 b berücksichtigt.

8. Garagen- und Stellplatzmieten 2017

Die Höhe der monatlichen Garagen- bzw. Stellplatzmiete bestimmt sich insbesondere nach der Wohndichte, den Zufahrtsmöglichkeiten (z.B. Torbreite, Rangieraufwand, Rampenzufahrt), der Ausstattung (Stromanschluss, Torantrieb), den Bauausführungen (Massivgarage oder Blechgarage) und der Größe (z.B. Platz für Motorrad und Pkw). Allgemein ist festzustellen: Je höher die Wohndichte und je geringer das Garagenangebot ist, desto höher sind die Garagen- und Stellplatzmieten. Die Garagen bzw. Wohngebäude sind durchschnittlich um 1960 errichtet worden.

monatliche Garagen- und Stellplatzmieten (außerhalb der Innenstadt)

Stellplatzart	Min.	arithmetischer Mittelwert	Standabw. Einzelwert	Max.	Anzahl Mieten
Tiefgaragenstellplatz	38,00 €	50,00 €	+/- 8,20 €	65,00 €	21
Pkw-Garage	25,00 €	45,00 €	+/- 8,50 €	70,00 €	216
Carport Pkw	20,00 €	30,00 €	+/- 9,70 €	40,00 €	20
offener Pkw-Stellplatz	10,00 €	21,00 €	+/- 7,40 €	40,00 €	92

Aus der Hagerer Innenstadt (innerhalb des Innenstadtrings) liegen in dem Mietdatenbestand 2017 nur wenige Garagen- und Stellplatzmieten vor.

Die Angebotsmieten für offene Pkw-Stellplätze oder Stellplätze in einem Parkhaus der Innenstadt bewegen sich je nach Lage monatlich zwischen 45 €/Stellplatz (Bahnhofsbereich) bis 85 €/Stellplatz (Innenstadtnähe).

Die größeren Parkplatzflächen und Parkhäuser in Hagen werden durch den Betreiber Q-Park bewirtschaftet. Die unterschiedlichen Konditionen der Stellplatzmieten für Dauerparker können für die einzelnen Lagen in der Hagerer Innenstadt unter www.q-park.de eingesehen werden.

Anlage 1 - Allgemeine Wohnlagendefinition im Stadtgebiet Hagen

Einfache (mäßige) Wohnlage (0 bis 15 Punkte)

- Wohnen in unmittelbarer Nähe zu Industrie- und Gewerbeanlagen
- hohe Bebauungsdichte, starke Beeinträchtigungen durch wenig Licht, Luft und Sonne
- kaum Frei- und Grünflächen, ungepflegtes Straßenbild
- starkes Verkehrsaufkommen, viel Durchgangsverkehr
- schlechte Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), wenig Parkraum
- Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung
- z.B. Wehringhauser Str., Enneper Str., Am Hauptbahnhof, Brinkstr., Oeger Str.

Mittlere Wohnlage (16 bis 22 Punkte, rd. 70 % aller Wohnungen)

- Wohn- oder gemischte bauliche Nutzungen, auch mit großer Anzahl an Einheiten, dichte Bebauung
- wenige Grünflächen, Straßenbild ohne Auffälligkeiten
- höheres Verkehrsaufkommen, tlw. Durchgangsverkehr
- ausreichende Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), ausreichender Parkraum
- Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar
- z.B. Franzstr., Jungfernbruch, Berghofstr., Lützowstr., Wiesenstr., Lessingstr.

Gute Wohnlage (23 bis 25 Punkte)

- aufgelockerte Bebauung, überwiegend ruhige Wohngegend, auch Wohnhäuser mit großer Anzahl an Wohneinheiten
- Grünflächen an Straßen bzw. in den Vorgärten, gepflegtes Straßenbild
- günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes überwiegend Anliegerverkehr, gute Parkmöglichkeiten
- gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen
- z.B. A sternstr., Scharnhorststr., Am Höing, Friedrichstr.

Sehr gute Wohnlage (26 bis 30 Punkte)

- aufgelockerte Bebauung, ruhige Wohngegend, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit geringer Anzahl an Wohneinheiten
- gute Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gepflegtes Straßenbild
- günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes ausschließlich Anliegerverkehr
- gute öffentliche und private Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Behörden etc.)
- z.B. oberes Fleyer Viertel, Stadtgartenviertel, Osthofstr., Ascherothstr.

Anlage 2 - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete - Beispielrechnung

Die Nettomiete ergibt sich durch Vergleich mit einer Standardwohnung (*siehe* 3.2.3) aus der Vergleichsmientabelle 2 in Abhängigkeit der Ausstattung (Tabelle 1 a - Baujahr bis 1948 oder Tabelle 1 b - Baujahr 1949 bis 1982) oder der jeweiligen Baujahresklasse (Baujahr 1983 bis 2001). An die ermittelte Nettomiete einer Standardwohnung sind die entsprechenden Zu- oder Abschläge aus der Tabelle 3 unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Art und Besonderheiten der zu beurteilenden Mietwohnung anzubringen, um so zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete zu gelangen.

Beispielrechnung:

Wohnlage	mittlere Wohnlage mit 21 Punkten
Wohnfläche	81 m ² , 3 ½ Zimmer
Ausstattung Gebäude:	Baujahr 1964, normaler Balkon vorhanden, Personenaufzug im Haus, gepflegtes Treppenhaus, neue Wohnungseingangstüren, neue Haustür mit Gegensprechanlage, Wohnung im 2. OG., insgesamt 10 Wohneinheiten
Ausstattung Wohnung	modernisiertes Bad, zusätzlich Gäste-WC, Warmwasser über Durchlauferhitzer, Küche Untertischgerät, ältere Kunststoffenster mit Isolierverglasung (ca. 20 Jahre), keine Rollläden, erneuerte Elektroinstallation in der Wohnung, Bodenbeläge erneuert, neue Wohnungsinnentüren, neue Heizkörper, normaler Wohnungsgrundriss, Abstellkammer, Kellerraum
Garage / Stellplatz	Garage auf dem Hof angemietet
Energetischer Zustand	teilweise Wärmedämmung der Fassade, Dach nicht gedämmt, erneuerte Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik, Verbrauchserfassung
barrierearme Einrichtungen	barrierearmes Bad mit bodengleicher Dusche (2007), normale Türen kleiner Personenaufzug (KG bis 4. OG), barrierearmer Wohnungszugang (ohne Stufen vom Bürgersteig bis zur Wohnungstür), Garage mit Garagentorantrieb, normale erneuerte Haustür

Ausstattung der Beispielwohnung (Tabelle 1 b, Baujahre 1949-1982):

Fassade:	nur Giebelfront mit älterer Wärmedämmung, ansonsten Kratzputz mit Farbanstrich	11 Punkte
Treppenhaus:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Metallgeländer, neue Wohnungseingangstüren, neue Haustür, Gegensprechanlage, Wände Farbanstrich	9 Punkte
Fenster:	rd. 20 Jahre alte Kunststoffenster mit Isolierverglasung, keine Rollläden	9 Punkte
Heizung:	neue Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik	28 Punkte
Warmwasser:	Bad mit Durchlauferhitzer, Küche mit Untertischgerät	5 Punkte
Elektroanschlüsse:	Zuleitung vom Zählerschrank im Keller bis an die Wohnung und Elektroinstallation in der Wohnung vollständig erneuert	7 Punkte
Bad / WC :	Bad vor 5 Jahren vollständig erneuert, barrierefrei eingerichtet mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC und Waschbecken	19 Punkte
Wandfliesen:	Im Zuge der Sanierung Bad u. Gäste-WC neu gefliest	10 Punkte
Fußbodenbeläge:	Bad, Gäste-WC, Diele und Küche mit Fliesenbelag, ansonsten neue Oberbeläge (PVC, Laminat)	10 Punkte
Wohnungsinnentüren:	vor 15 Jahren neue Naturholztüren eingebaut nicht alle Türen verbreitert, ältere Balkontür mit Schwelle	6 Punkte
Punktsumme aus Tabelle 1 b:		114 Punkte

Baujahr 1964

→ Baujahresklasse 1949 – 1977

Tabelle 1 b

Punktsumme für beschriebene Ausstattung

114 Punkte

→ Ausstattungsklasse 110 bis 114 Punkte

Tabelle 2

Mittelwert Nettomiete (110 bis 114 Punkten)

→ rd. **5,20 €/m²**

Zu- und Abschläge zur Standardwohnung (Tabelle 3)

Tabelle 3			Zu- und Abschläge	Beurteilung
Einflussgrößen		Beschreibung		
Lage siehe 7.2.1	Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte), i.M 14	- 7 bis - 3 %	+ 1 %
		mittel (16 - 22 Punkte), i.M 19	- 2 bis + 2 %	
		gut (23 - 25 Punkte), i.M 24	+ 3 bis + 7 %	
		sehr gut (26 - 30 Punkte), i.M 26	+ 8 bis + 15 %	
Größe siehe 7.2.2	Wohnfläche	18 m ² bis 45 m ² , i.M. 40 m ²	+ 6 bis + 1 %	0 %
		46 m² bis 99 m², i.M. 68 m²	0 %	
		100 m ² bis 119 m ² , i.M 107 m ²	- 1 bis - 5 %	
		120 m ² bis 160 m ² , i.M. 132 m ²	- 6 bis - 10 %	
Art – Wohnungstyp siehe 7.2.3	Balkon / Loggia, Terrasse, Garten	kein Balkon/Loggia, keine Terrasse	0 %	+ 6 %
		Balkon/Loggia je nach Nutzwert	+ 3 bis + 9 %	
		Terrasse, ggf. mit Gartennutzung	+ 5 bis + 11 %	
	Geschosslage	Erdgeschoss, Souterrain	bis - 2 %	0 %
		DG über 3 Etagen, kein Aufzug	bis - 2 %	
		DG bis 3 Etagen, kein Aufzug	bis + 2 %	
		DG über 3 Etagen mit Aufzug	bis + 2 %	
	Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert, s.S. 17	bis + 5 %	+ 5 %
	Sanitärräume	Gäste-WC, zweites Bad	bis + 4 %	+ 4 %
	Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	bis - 5 %	0 %
Garage / Stellplatz	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit für Stellplatz / Garage bei Vertragsabschluss	je Wohndichte bis + 3 %	+ 2 %	
Besonderheiten siehe 7.2.4	barrierefreie Ausstattung		bis + 10 %	0 %
	Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen:		je nach Einzelfall beurteilen	0 %
	- energetische Beschaffenheit - Sonstige Einflüsse, soweit zuvor nicht erfasst, wie z.B.: - fehlender Kellerraum, - zusätzlicher Hobbyraum (z.B. Spitzboden) - besondere Wohnungsausstattung (z.B. Kaminofen) - und Ähnliches - Modernisierungen Baujahresklasse 1983 - 2001			
Zu- und Abschläge zur Nettomiete der Standardwohnung				+ 18 %

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Nettomiete €/m ² Tabelle 2 für eine Standardwohnung i.V. mit Tabelle 1 a oder 1 b	Zu- oder Abschläge Tab. 3 in %	ortsübliche Vergleichsmiete Nettomiete €/m ²	monatl. Nettomiete € = Vergleichsmiete €/m ² x Wohnfläche
5,20 €/m²	+ 18 %	= 6,14 €/m²	6,14 €/m² x 81 m² = 497,34 €

Die Bruttomiete ergibt sich zuzüglich Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Sofern eine Garage / Stellplatz angemietet wurden, ist die Garagen- oder Stellplatzmiete noch hinzuzurechnen.

Anlage 3 - Betriebskosten

In diesem Mietspiegel sind reine Netto(kalt)mieten angegeben, die keine Betriebskosten enthalten. Neben der Nettomiete für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung hat der Mieter alle (kalten) Betriebskosten gemäß der §§ 1,2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BetrKV) zu zahlen. Hierfür zahlt der Mieter monatlich neben der Nettomiete eine Vorauszahlung, die die nachfolgenden Kosten des Eigentümers abdecken. Die Kosten entstehen durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, der Anlagen, der Einrichtungen und des Grundstücks. Die vom Mieter geleisteten monatlichen Vorauszahlungen werden für den Abrechnungszeitraum (meist Kalenderjahr) nachträglich mit den tatsächlich entstandenen Kosten in Form einer Betriebskostenabrechnung abgerechnet und durch Erstattungen oder Nachzahlungen ausgeglichen.

Welche Kosten zu den Betriebskosten gerechnet werden, ist in § 2 BetrKV geregelt und häufig im Mietvertrag vereinbart. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach einem vom Vermieter gewählten Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen (§ 315 BGB). Dabei können verbrauchsabhängige Kosten sowohl nach tatsächlichem Verbrauch, anteilig nach Personenanzahl oder auch nach anteiliger Wohnfläche abrechnet werden.

Der Gutachterausschuss hat mit der Mietdatenerhebung tatsächliche Betriebskosten für die einzelnen Kostenarten im Januar 2017 aus den Abrechnungsjahren 2015 und 2016 für die gesamte Wohnanlage (rd. 500 Mehrfamilienhäuser), in der sich die zufällig ausgewählte Wohnung befindet, von Vermietern erhoben.

Die in der Hagener Mietdatenerhebung 1/2017 enthaltenen Vermieterangaben zu den Betriebs- und Heizkosten wurden folgenden Selektionen unterzogen:

- Abrechnungsjahre 2015 und 2016 (analog Angaben Betriebskostenspiegel NRW)
- Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 12 Wohnungen
- 150 bis 1.500 m² Gesamtwohnfläche
- keine vermieteten Eigentumswohnungen

Die in der Stadt Hagen erhobenen Betriebskosten sind überwiegend mit den Angaben aus dem Betriebskostenspiegel NRW 2015/2016 des Deutschen Mieterbundes e.V. vergleichbar (www.mieterbund-nrw.de) und werden nachfolgend als arithmetischer Mittelwert je Monat und je m² Wohn-/Nutzfläche aufgeführt.

Die unteren und oberen Grenzen ergeben sich in der jeweiligen Betriebskostenart aus den Quartilen einer aufsteigenden Zahlenreihe (1/6 Kappung der Zahlenreihe am unteren und oberen Rand).

Die nachfolgenden Betriebskostenangaben können bei der Kalkulation der monatlichen Betriebskostenpauschalen und somit auch für die Berechnung der Gesamtmiete verwendet werden.

Durchschnittliche Betriebskosten in der Stadt Hagen

Kostenarten	untere Grenze	arithmetischer Mittelwert Hagen	obere Grenze	DMB *4) NRW 2015/16
		Abrechnungsjahre 2015 und 2016		
Wasser- und Abwasser	0,31 €/m ²	0,39 €/m²	0,46 €/m ²	<i>0,37 €/m²</i>
Oberflächenwasser	0,03 €/m ²	0,06 €/m²	0,07 €/m ²	
Grundsteuer *5)	0,18 €/m ²	0,27 €/m²	0,34 €/m ²	<i>0,22 €/m²</i>
Müllabfuhr	0,12 €/m ²	0,17 €/m²	0,20 €/m ²	<i>0,22 €/m²</i>
Straßenreinigung und Winterdienst HEB	0,01 €/m ²	0,02 €/m²	0,03 €/m ²	<i>0,04 €/m²</i>
Gebäudeversicherung	0,15 €/m ²	0,20 €/m²	0,24 €/m ²	<i>0,20 €/m²</i>
Haftpflichtversicherung	0,02 €/m ²	0,03 €/m²	0,04 €/m ²	
Allgemeinstrom	0,02 €/m ²	0,04 €/m²	0,06 €/m ²	<i>0,05 €/m²</i>
sonstige Kosten z.B. Kabelfernsehen	0,09 €/m ²	0,16 €/m²	0,20 €/m ²	<i>0,03 €/m²</i>

1,34 €/m²

Sonstige Kostenarten:

Hauswart	0,03 €/m ²	0,11 €/m²	0,17 €/m ²	<i>0,19 €/m²</i>
Gartenpflege	0,06 €/m ²	0,16 €/m²	0,24 €/m ²	<i>0,11 €/m²</i>
Aufzug *6)	0,08 €/m ²	0,21 €/m²	0,35 €/m ²	<i>0,16 €/m²</i>

0,48 €/m²

Kostenarten insgesamt:	1,82 €/m²	<i>1,59 €/m²</i>
Gebäudereinigung	keine Angabe	<i>0,17 €/m²</i>
Antenne Kabel	sonstige Kosten	<i>0,13 €/m²</i>
	1,82 €/m²	<i>1,89 €/m²</i>

Die Höhe der Grundsteuer steht in starker Abhängigkeit des Gebäudealters. Die durchschnittlichen Grundsteuerhöhen wurden nachfolgend in Abhängigkeit der Baujahresklassen aus den Vermieterangaben der Abrechnungsjahre 2015 / 2016 ermittelt:

Baujahresklasse	monatl. Grundsteuer je m ² Wohnfläche
bis 1948	0,16 €/m ²
1949 - 1960	0,26 €/m ²
1961 - 1977	0,35 €/m ²
1978 - 1982	0,30 €/m ²
1983 - 1994	0,38 €/m ²
1995 - 2001	0,38 €/m ²
Neubau ab 2010	0,45 €/m ²

*4) Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH, Daten 2014; Datenerfassung 2015/2016

*5) Ab dem 01.01.2013 von durchschnittlich 0,18 €/m² (Hebesatz 530 %) auf rd. 0,25 €/m² (Hebesatz 750 %) erhöht.

*6) ältere Aufzüge in größeren Wohnanlagen unterer Rand und neuere Aufzüge in kleinen Wohnanlagen oberer Rand

Anlage 4 - Heizkosten

Wird die Wohnung jedoch über eine (Öl- oder Gas-) Zentralheizung beheizt, so wird der Heizkostenverbrauch des gesamten Hauses über Messeinrichtungen erfasst und für die Wohndauer je Wohn- oder Nutzeinheit berechnet. Diese Heizkostenabrechnung wird häufig durch Abrechnungsdienstleister im Auftrage des Vermieters für den Abrechnungszeitraum durchgeführt, nachdem der Vermieter die tatsächlichen Verbrauchskosten (z.B. Kosten für Heizöl, Gas, Strom, Wartung, Schornsteinfeger u.a.) und Wohndauer des Mieters übermittelt hat. Die Verteilung der Heizkosten erfolgt überwiegend nach dem tatsächlichen Verbrauch und nach der Wohnfläche (z.B. im Verhältnis 70/30). Nähere Informationen zur Heizkostenabrechnung sind der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) zu entnehmen.

Verfügt die Wohnung über eine vom Vermieter gestellte Gasetagenheizung oder über eine Elektroheizung, so rechnet der Mieter über eine monatliche Pauschale, ähnlich wie bei seinem privaten Stromverbrauch, mit seinem ausgewählten Versorgungsunternehmen ab.

Der Gutachterausschuss hat mit der Mietdatenerhebung 2017 tatsächliche Heizkosten für zentrale Heizungsanlagen aus den Abrechnungsjahren 2015 und 2016 für die gesamte Wohnanlage (4 bis 12 WE), in der sich die zufällig ausgewählte Wohnung befindet, von Vermietern erhoben. Als signifikante Einflussgrößen auf den Heizkostenverbrauch ergaben sich aus dem Datenmaterial (rd. 330 Mietobjekte) die Baujahresklasse (Gebäudealter) und das Vorhandensein einer Wärmedämmung.

Die Höhe der Heizkosten einer Wohnung hängt jedoch von vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren ab. Hierzu zählen z.B. die Art und das Alter der Heizungsanlage, die Brennstoffart, die Lage der Wohnung im Gebäude, der energetische Bauzustand und das Alter des Gebäudes, der wetterbedingte Heizbedarf, die jeweiligen Kosten der Heizenergie im Einkauf als auch das unterschiedliche Heizverhalten des Mieters.

Heizungsart	Baujahresklasse	Wärmedämmung (WD)	monatliche Heizkosten 2015 / 2016 Mittelwert
Zentralheizung Öl / Gas	vor 1977	keine WD	rd. 0,80 €/m ²
		vollständige WD	rd. 0,60 €/m ²
	1978 - 1994	keine WD	rd. 0,70 €/m ²

Die in der Stadt Hagen erhobenen monatlichen Heizkosten (ohne zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage) betragen für Öl- bzw. Gaszentralheizungen **im Mittel rd. 0,80 €/m²** Wohnfläche und bewegen sich im Wesentlichen zwischen 0,40 und 1,25 €/m² (Min. 0,30 €/m², Max. 1,50 €/m²).

Der in 2017 veröffentlichte Betriebskostenspiegel NRW des Deutschen Mieterbundes nennt für den monatlichen Heizkostenverbrauch 0,98 €/m², für die Schornsteinreinigung 0,03 €/m² und für die Warmwasserbereitung 0,29 €/m² Wohnfläche. Die Warmwasserversorgung erfolgt i.d.R. über Durchlauferhitzer oder Gasetagenheizungen, dessen Strom- oder Gasverbrauch der Mieter direkt an seinen Versorger zahlt. Nur selten liegt eine zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizung (meist nur neuere Gebäude mit Wärmemengenzähler für Warmwasser) vor, womit die Kosten der Warmwasserbereitung dann Bestandteil der Heizkostenabrechnung sind.

Anlage 5 - Wohnflächenberechnung

Für die Wohnflächenberechnung können die §§ 42 ff. der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) angewendet werden. Soweit bauliche Änderungen an dem Wohnraum nach dem 31.12.2003 vorgenommen wurden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, können die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 01.04.2013 (WoFIV 2004) verwendet werden.

Eine allgemeingültige gesetzliche Regelung zur Wohnflächenermittlung gibt es nicht. Zwischen den beiden Berechnungsverordnungen bestehen keine wesentlichen Unterschiede.

Nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) gelten u.a. folgende Grundsätze:

- Die Grundflächen der Wohnräume ermitteln sich aus den Fertigmaßen (lichte Maße zwischen den Wänden).
- Grundflächen ab einer lichten Höhe von mindestens 2 m werden voll und Grundflächen mit einer lichten Höhe von 1 bis 2 m (Dachschrägen) werden zur Hälfte angerechnet. Flächen unter 1 m Höhe (Dachschrägen, Drempel) bleiben unberücksichtigt.
- Grundflächen in den Türлаibungen bleiben unberücksichtigt.
- Die Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen (z.B. im Bad), Bekleidungen, frei stehenden Pfeilern und Säulen werden bereits dann nicht mehr in die Grundfläche einbezogen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 m aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt.
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Grundfläche auf die Wohnfläche anzurechnen.
- Grundflächen von Erkern und Wandschränken werden ohne Mindestgröße berücksichtigt.

→ Die Summe aller Grundflächen einer Wohnung ergibt die Wohnfläche.

Anlage 6 - Erläuterung Mietbegriffe

- **Nettomiete** (auch als Nettokaltmiete oder Grundmiete bezeichnet) ist das monatlich vor-schüssige Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums ohne umlegbare Betriebs- und Heizkosten je Quadratmeter Wohnfläche.
- **Brutto(-warm)miete** beinhaltet neben der hauptsächlichen Nettomiete auch alle kalten Betriebskosten und Heizkosten. Die Brutto(-kalt)miete beinhaltet hingegen neben der Nettomiete nur die kalten Betriebskosten.
- **Teilinklusivmiete** kann sowohl einzelne Bestandteile der kalten Betriebskosten aber auch Heizkostenanteile beinhalten. Um auf eine Nettomiete zu gelangen, sind die vereinbarten Nebenkostenanteile von der Teilinklusivmiete in Abzug zu bringen (*siehe Anlage 4 und 5*).
- **Staffelmiete** ist eine Nettomiete, deren Mietpreissteigerung bereits bei Vertragsabschluss zu bestimmten Zeitpunkten festgelegt worden ist.
- **Neumiete** ist ein Mietpreis, der zwischen Mieter und Vermieter erstmals vereinbart wurde.
- **Bestandsmieten** sind Mieten, welche bei bestehenden Mietverhältnissen während der Vertragslaufzeit angepasst wurden.

Anlage 7 - Auszug aus § 558 BGB

§ 558 a - Form und Begründung der Mieterhöhung

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558 c - Mietspiegel

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
- (2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.
- (3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
- (4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

§ 558 d - Qualifizierter Mietspiegel

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
- (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.
- (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Informationen, Auskünfte und Bezugsquellen

Die Einsichtnahme des Mietspiegels im INTERNET ist gebührenfrei (www.hagen.de und www.gutachterausschuss.hagen.de). Ein Druckexemplar kann gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 10,00 € bei den nachfolgenden Vertriebsstellen erworben werden.

Bezugsquellen:

- **Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster - Kundenbüro Grunderwerb und Bauen**
Berliner Platz 22, Rathaus II (ehem. Hauptpostgebäude)
Tel.: (02331) 207 - 5692
Fax: (02331) 207 - 2482

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08:30 – 12:00 Uhr

- **Zentrales Bürgeramt -Rathaus I** (zusätzlich Sa. von 9.30 bis 12.30 Uhr geöffnet)
Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Tel.: (02331) 207 - 5777
- **Bürgeramt Boele -Amtshaus-**
Schwerter Str. 168, 58099 Hagen
Tel.: (02331) 207 - 4400
- **Bürgeramt Haspe**
Kölner Str. 1, 58135 Hagen
Tel.: (02331) 207 - 4401
- **Bürgeramt Hohenlimburg -Amtshaus-**
Freiheitstr. 3, 58119 Hagen
Tel.: (02331) 207 - 4402

Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 17:00 Uhr
Dienstag	08:00 - 17:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	08:00 - 18:00 Uhr
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr

Nähere Informationen zu den Bürgerämtern: www.hagen.de/irj/portal/FB-32-03

Informationen und Auskünfte erteilen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und die nachfolgend aufgeführten Vereine (nur an Mitglieder):

- **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen**
Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen
Tel. 02331 / 207 – 2660, 3033, Fax 02331 / 207 – 2462
e-Mail: gutachterausschuss@stadt-hagen.de
Internet: www.boris.nrw.de, www.gutachterausschuss.hagen.de
- **Haus & Grund Hagen und Umgebung e.V.**
Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen
Herr Klaus Völk (Geschäftsführer)
Tel. 02331 / 17086, Fax 02331 / 22101
e-mail: info@hausundgrundhagen.de
Internet: www.haus-und-grund-hagen.de
- **Mieterverein Hagen**
Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen
Herr Rechtsanwalt Franz Michalek
Tel: 02331 / 204 36 - 0, Fax: 02331 / 2 04 36 - 29
e-mail: info@mietervereine-hagen.de
Internet: www.mietervereine-hagen.de