



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen**

Mietspiegel der Stadt Hagen 2021

**für freifinanzierte Wohnungen
herausgegeben durch die Stadt Hagen
(gültig ab 01.11.2021)**

Dokumentation



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

Kurzüberblick Dokumentation

Mietspiegel Typ		qualifizierter Mietspiegel
Auswertungsart		Anwendung Regressionsmethode
Darstellung der Nettokaltmieten		Tabellenform, Erläuterungen, Anwendungsbeispiel
Anwendungsbereich		Stadtgebiet Hagen
Veröffentlichung		06.12.2021
Geltungszeitraum		01.11.2021 bis 31.10.2023
Geltungsbereich	gilt für	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (freifinanziert ab 3 Wohneinheiten), vermietete Eigentumswohnungen
	gilt <u>nicht</u> für	Ein- und Zweifamilienhäuser Sozialwohnungen (öffentlich gefördert)
gebührenfreier Download		Mietspiegel 2021, Dokumentation, Fragebogen und Wohnlagenkarte www.gutachterausschuss.hagen.de
gebührenpflichtige Broschüre		Bürgerämter und Interessensverbände (Gebühr Druckexemplar 10,00 €) Eigendruck der Stadt Hagen
Auskünfte	Telefonisch e-mail	02331 / 207 -5585, 2659, 2667, 2260 mietspiegel@stadt-hagen.de
Datengrundlage		Zufallsstichprobe aus Daten der Stadt Hagen - Einwohnermeldedatei (rd. 7.300 Mieter) - Grundbesitzabgabendatei (rd. 8.080 Vermieter) erstellt durch Fachbereich für Informationstechnologie und Zentrale Dienste
Datenerhebung	bei Befragungsart	Mieter und Vermieter einheitlicher Fragebogen für Mieter und Vermieter Anschreiben mit Fragebogen und Rückumschlag (portofreie Rücksendung)
	Zeitraum	März 2021 bis Juni 2021
	Stichtag	01.02.2021
	Erfassung durch	Bereitstellung online-Fragebogen www.hagen.de/Fragebogen-Mietspiegel
		Rüchläufer der Fragebögen in Papierform durch Mitarbei- ter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Mitarbeiter des Amtes für Geoinformationen und Liegen- schaftskataster der Stadt Hagen über Nutzung des online-Fragebogens erfasst.
		Excel-Erfassungs-Tool für Wohnungsgesellschaften
	Info e-mail	mietspiegel@stadt-hagen.de

Angabe Vergleichsmiete	Bezug	Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche für die Standardwohnung
	Art	Regressionsergebnis und Mietspanne (Q1, Q3)
Interessensverbände	Vermieter	Haus & Grund Hagen und Umgebung e.V., Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen
	Mieter	Mieterverein Hagen, Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen
Ersteller		Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen
Herausgeber		Stadt Hagen – im Auftrag des Oberbürgermeisters, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster Berliner Platz 22, 58089 Hagen
Datenschutz	Zuständigkeit	Mitwirkung des Datenschutzbeauftragten der Stadt Hagen durch Prüfung des Fragebogens und des Verfahrens. Die Zufallsstichprobe wurde durch den Fachbereich 15 erstellt.
Gesetzliche Grundlagen		Bürgerliches Gesetzbuch – BGB (§ 558 BGB) Mietspiegelreformgesetz – MsRG vom 10.08.2021 Mietspiegelverordnung – MsV ¹ (Entwurf Stand 17.09.2021) Wohnflächenverordnung – WoFIV 2004 Betriebskostenverordnung – BetrKV vom 25.11.2003
Veröffentlichungen	BBSR	Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Deichmanns Aue 31–37 53179 Bonn 3. aktualisierte Auflage 2020
	Deutscher Städtetag	Die Mietspiegel-Woche – 21.-25.09.2020 Thema „Der qualifizierte Mietspiegel: Antworten auf neue Herausforderungen“ – online Seminar mit Fachvorträgen

¹ Die Verordnung enthält Regelungen zur Erstellung von Mietspiegeln, zum Inhalt von Mietspiegeln und zur Veröffentlichung, Dokumentation und Anpassung von Mietspiegeln.

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlagen	5
1.2	Mietspiegelverordnung – MsV (Entwurf)	6
1.2.1	Anforderungen Dokumentation.....	6
1.2.2	Auftrag	7
1.2.3	Methode Datenauswertung	7
1.2.4	Zeitablauf Mietspiegelverfahren	7
1.2.5	Beteiligte und Mitwirkende	10
1.2.6	Anerkennung.....	11
1.2.7	Information der Bürgerinnen und Bürger	12
1.2.8	Datenschutz.....	12
1.2.9	Arbeitsgruppe Mietspiegel.....	12
1.2.10	Veröffentlichung - Bekanntmachung	12
2.	Datengrundlage, Aufbereitung und Auswertung	13
2.1	Strichprobenumfang.....	13
2.2	Bruttostichprobe.....	15
2.3	Nettostichprobe.....	16
2.4	Aufbereitung und Prüfung der erhobenen Daten	17
3.	Datenauswertung, Regressionsanalyse und Normierung	19
3.1	Allgemeines zur Regressionsmethode	19
3.2	Normierungsverfahren	20
3.3	Vorbereitung zur Modellbildung.....	20
3.4	Vorbetrachtung zur Datenauswertung	22
3.5	Datenauswertung mittels Regressionsmethode und Normierung	22
3.6	Darstellungsmethode	30
3.7	Beschreibung der Standardwohnung	30
3.8	Lage – Wohnlage.....	31

Anlage: Fragebogen

1. Gesetzliche Grundlagen

1.1 Verfahrensstand Mietrecht - Mietspiegelerstellung

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.

Qualifizierte Mietspiegel sind hinsichtlich ihrer Folgen gegenüber einfachen Mietspiegeln privilegiert. Für sie wird gesetzlich vermutet, dass sie die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Absatz 3 BGB). Außerdem sind die Angaben eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558a Absatz 3 BGB in einem Mieterhöhungsverlangen stets mitzuteilen, auch wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel erfüllt daher folgende gesetzlichen Aufgaben:

- Orientierungshilfe zur Ermittlung der Vergleichsmiete
z.B. bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses (Neuvertragsmieten)
- Mietanpassung bei Bestandsmieten (Begründungsmittel)
Die im Mietspiegel dargestellte ortsübliche Vergleichsmiete ist Maßstab für die Mieterhöhung von Wohnraum im Bestand (§ 558 Absatz 1 – BGB).
- Bemessungsgrundlage für die Mietpreisbremse
Die ortsübliche Vergleichsmiete ist seit dem 1. Juni 2015 auch Grundlage für die zulässige Neuvertragsmiete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt wurden (§ 556d BGB – sogenannte Mietpreisbremse). Die Stadt Hagen ist in der Rechtsverordnung nicht mit aufgeführt. Daher findet die Mietpreisbremse hier keine Anwendung.
- Grundlage für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB
Darüber hinaus wird das einem Mietspiegel zugrundeliegende Datenmaterial auch in anderen Bereichen herangezogen, etwa für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II und SGB XII.

Mit dem Mietspiegelreformgesetz – MsRG (verkündet am 10.08.2021, rechtskräftig ab 01.07.2022, Download unter <https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Mietspiegel.html>) soll die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln weiter gefördert werden. Begleitend zum MsRG wurde eine Mietspiegelverordnung – MsV erstellt, die am 28.10.2021 beschlossen worden ist. Ziel des Gesetzgebers ist, die MsV gleichzeitig mit dem MsRG am 01.07.2022 in Kraft treten zu lassen.

Mit dem MsRG treten ab dem 01.07.2022 folgende Änderungen in Kraft:

- Für Gemeinden über 50.000 Einwohner sind Mietspiegel zu erstellen. Übergangsvorschriften bis zum 01.01.2024 sind vorgesehen.
- Die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln wird gestärkt (§ 558 c Absatz 5 – BGB)
- Auskunftspflicht aus der Grundsteuer- und Einwohnermeldedatei zur Erstellung einer Zufallsstichprobe und Verwendung von Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus
- Auskunftspflicht von Mietern und Vermietern zu wesentlichen Erhebungsmerkmalen z.B. Beginn Mietverhältnis, Miethöhe, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Bußgeldvorschriften sind vorgesehen.

Die Änderungen sind in § 558 ff. BGB u.a. noch nicht eingepflegt, da dieses Recht erst zum 01.07.2022 in Kraft tritt. Auf einen Abdruck des für den Mietspiegel relevanten Gesetzestext der §§ 558 ff. BGB wird an dieser Stelle verzichtet, da diese unter https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_558.html zur Verfügung stehen.

1.2 Mietspiegelverordnung – MsV (Entwurf)

Die Mietspiegelverordnung - MsV (Entwurf) enthält Regelungen zur Erstellung von Mietspiegeln, zum Inhalt von Mietspiegeln und zur Veröffentlichung, Dokumentation und Anpassung von Mietspiegeln.

Zum Zeitpunkt der Vorbereitung und Beratung des Mietspiegels der Stadt Hagen lag die MsV im Entwurf vor. Die Grundsätze der MsV wurden für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Hagen zugrunde gelegt. Die in der MsV genannten Vorgaben wurden bereits bei den vorherigen qualifizierten Mietspiegeln der Stadt Hagen in den letzten Jahren erfüllt.

In der Dokumentation wird nach dem Entwurf der MsV (zum Stand vom 17.09.2021 - letzte Beratung im Bundesrat) nachfolgenden erläutert, nach welchen Grundsätzen der qualifizierte Mietspiegel 2021 für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen (nachfolgend „Mietspiegel Hagen“ genannt) im Sinne des § 558 c Absatz 1 des BGB durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen erstellt worden ist.

1.2.1 Anforderungen Dokumentation

In § 20 MsV wird aufgeführt, welche Inhalte für den qualifizierten Mietspiegel notwendig sind und welche Erläuterungen in der beizufügenden Dokumentation aufzuführen sind.²

In der BBSR-Publikation 2020 (Seite 20) wird hierzu folgende Empfehlung gegeben:
„In der Dokumentation sollten die Datengrundlage, ggf. die Datenerhebung und das Verfahren der Datenauswertung dargestellt werden. Es können auch Angaben über den oder die Ersteller des Mietspiegels gemacht werden. Die Dokumentation ist von dem stets erforderlichen Textteil eines Mietspiegels zu unterscheiden, der die zur Anwendung des Mietspiegels erforderlichen Angaben enthält. Soll die Erstellung des Mietspiegels nur knapp dokumentiert werden, kann dies selbstverständlich auch im Textteil des Mietspiegels geschehen.“

² (1) Angaben, die für die Anwendung des qualifizierten Mietspiegels notwendig sind, einschließlich des Stichtags, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden, sind in den Mietspiegel aufzunehmen.

(2) Erläuterungen, die notwendig sind, um das Verfahren und die Bewertungen, die zu den Angaben im qualifizierten Mietspiegel, auch in der fortgeschriebenen Form, geführt haben, nachzuvollziehen und zu prüfen, sind in einer Dokumentation darzulegen. Die Dokumentation soll vom Text- und Ergebnisteil des Mietspiegels getrennt sein. Sie soll es ermöglichen, die im qualifizierten Mietspiegel angegebenen Werte in ihrer Herleitung nachzuvollziehen; nicht erforderlich ist eine Dokumentation, die eine vollständige Nachberechnung der Ergebnisse ermöglicht.

(3) In der Dokumentation ist in allgemeiner Form darzustellen, welche der personenbezogenen Daten, die ursprünglich für andere Zwecke erhoben wurden, der Mietspiegelersteller von öffentlichen und nichtöffentlichen Stellen erhalten hat und wozu diese Daten benötigt und verwendet wurden.

(4) Weitere Anforderungen an die Dokumentation ergeben sich aus § 8 Absatz 4, § 9 Absatz 4, § 10 Absatz 2, § 11 Absatz 4, § 12 Absatz 3, § 13 Absatz 3, § 14 Absatz 2, § 15 Absatz 5, § 16 Absatz 4, § 19 Absatz 5 und § 23 Absatz 3.

1.2.2 Auftrag

In der Sitzung des Verwaltungsvorstands vom 17.11.2020 wurde folgender Beschluss gefasst:

Auftrag: Der Verwaltungsvorstand beschließt, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen mit der Neuaufstellung eines qualifizierten Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen beauftragt wird.

1.2.3 Methode Datenauswertung

Qualifizierte Mietspiegel können nach § 7 MsV mittels Regressions- oder mittels Tabellenanalyse oder durch eine Kombination beider Methoden oder durch eine vergleichbar geeignete Methode erstellt werden.

Die Mietspiegelauswertung des qualifizierten Mietspiegels 2021 der Stadt Hagen erfolgte mit Hilfe der **Regressionsmethode**. Neubaumieten ab Baujahr 2002 wurden aufgrund der geringen Anzahl mittels Tabellenanalyse ermittelt.

1.2.4 Zeitablauf Mietspiegelverfahren

- 11.08.2020 Geschäftsstelle, Zeitplan und Aufgaben für die Mietspiegelerstellung 2021
- 21.-25.09.2020 Geschäftsstelle, Die Mietspiegel-Woche - online Seminar mit Fachvorträgen „Der qualifizierte Mietspiegel: Antworten auf neue Herausforderungen“
- 01.10.2020 Geschäftsstelle, Beratung Fragebogen;
Gründung und Vorbereitung AG Mietspiegel (7 Sachverständige)
- 08.10.2020 AG Mietspiegel, Geschäftsstelle (Präsenzsitzung)
Entwurf des Fragebogens wird einstimmig beschlossen;
Anregungen zur Anpassung sollen noch eingebaut werden;
online-Fragebogen wird von allen Beteiligten insbesondere in Zeiten der Corona-Pandemie begrüßt;
Erfahrungen zu diesem online-Fragebogen fließen von der Hochschule Bochum über das Projekt der Gutachterausschüsse zur Erstellung eines digitalen Erhebungsbogens für die Kaufpreisauswertung (ZE-online) ein.
- 20.10.2020 Entwurf des Fragebogens wird zur Abstimmung versandt an: Interessensverbände, Wohnungsbaugesellschaften und Datenschutzbeauftragten
- 20.10.2020 Anschreiben an die Fachämter (Stadtkasse, Einwohnermeldeamt) mit der Bitte der Zustimmung zur Nutzung der Grundbesitzabgabendatei und der Einwohnermeldedatei durch das Rechenzentrum unter Mitwirkung des Datenschutzbeauftragten der Stadt Hagen zur Erstellung der Zufallsstichprobe
- 21.10.2020 Zustimmung des Datenschutzbeauftragten zum Mietspiegelverfahren

-
- 29.10.2020 Nutzungsgenehmigung der Grundbesitzabgabendatei wird schriftlich durch das Fachamt 20/2 (Stadtkasse) erteilt
- 05.11.2020 Beratung des Fragebogens und Mitwirkung der Datenerfassung beim Ressort für Statistik, Stadtforschung und Wahlen
- Nov. 2020 Test des Fragebogens durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle und des Amtes Geoinformationen und Liegenschaftskataster sowie Sachverständige der AG Mietspiegel hinsichtlich Verständlichkeit, Beantwortungszeit, Erklärungsbedarf
- 17.11.2020 Auftrag des Verwaltungsvorstandes der Stadt Hagen an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2021 auf der Grundlage einer Mietdatenerhebung
- 19.01.2021 Nutzungsgenehmigung der Einwohnermeldedatei wird schriftlich durch das Fachamt 32/2 (Einwohnermeldeamt) erteilt
- Dez.20-Febr.21 Erstellung und Test online-Fragebogen (Test-Datenbank)
Der Link zum online-Fragebogen war auf dem analogen Anschreiben vermerkt www.hagen.de/Fragebogen-Mietspiegel. Somit konnte der Adressat entscheiden, ob er die Fragen analog beantwortet und den Fragebogen per Rückumschlag zurücksendet oder die Angaben online tätigt. Bei der online-Beantwortung gelangten die Mietdaten direkt in die Mietdatenbank.
- Jan. 2021 Einrichtung Auskunftsmöglichkeiten
e-mail mietspiegel@stadt-hagen.de
Telefon 207 – 5585, 2659, 2667, 2660
FAQ Antworten auf häufig auftretend Fragen
- Jan. 2021 Versand der Fragebögen auf dem Postweg
- 08.03.2021 Einweisung der Mitarbeiter zur Erfassung der analogen Fragebögen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Rückumschlag eingegangen sind.
- März–Juni 21 Datenerfassung über den webbasierten online-Fragebogen (Redaktionsschluss 01.07.2021)
- Juni 2021 Migration der Informationen (Excel-Tabellen und Beschreibungen) der Wohnungsbaugenossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen in die Mietpreisdatenbank

-
- 24.06.2021 AG Mietspiegel, Geschäftsstelle (Videokonferenz)
- Vorstellung MsRG und MsV (Entwurf);
- Ergebnisse der Wohnlagenbeurteilung getrennt nach den Bereichen des Geschosswohnungsbaus und des indiv. Wohnungsbaus für die einzelnen Bodenrichtwertzonen vorgestellt;
- Auftrag an die Geschäftsstelle für die Innenstadt flächendeckend Wohnlagen zu ermitteln und im BORIS einzustellen;
- Mietdatenerhebung überwiegend abgeschlossen;
- Zusammensetzung der Mietdaten wird vorgestellt;
Über rd. 80 % der erfassten Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Es wurde entgegen der bisherigen Vorgehensweise vereinbart, dass die Nettokaltmiete zukünftig davon ausgeht, dass die Standardwohnung über einen Balkon / Terrasse verfügt. Es wird darauf hingewiesen, die Zu- und Abschläge hinsichtlich des Nutzwertes des Balkons/Terrasse aufgrund der Definitionsänderung neu zu ermitteln.
- Juli 2021 Automatisierte Zuordnung der Wohnlagen zu den Mietdatensätzen, aktuelle Wohnlagen flächendeckend für alle Wohngebiete unter www.boris.nrw.de eingestellt
- August 2021 Geschäftsstelle, Aufbereitung der Datenbank zur Modellbildung
- 24.08.2021 Geschäftsstelle, Zwischenstand Datenauswertung
- Sept. 2021 Geschäftsstelle, Modellbildung, Auswertungen, Ausreißeruntersuchung
- 07.09.2021 Geschäftsstelle, Vorbereitung AG Mietspiegel
- 09.09.2021 AG Mietspiegel, Geschäftsstelle (Präsenzsitzung)
Beratung zur Einstufung und weiteren Auswertung der Wohnungsausstattung
- 29.09.2021 Geschäftsstelle, Zwischenstand Datenauswertung
- 06.10.2021 AG Mietspiegel, Geschäftsstelle (Präsenzsitzung)
Beratung der Auswertungsergebnisse, Einfluss der Ausstattung, Gestaltung des Mietspiegels und der Dokumentation
- 19.10.2021 Vollsitzung Gutachterausschuss (Präsenzsitzung)
Vorstellung und Beratung der Mietspiegelergebnisse mit dem gesamten Gutachterausschuss. Die Ergebnisse und ein Entwurf des neuen Mietspiegels, als auch die Dokumentation wurde den Sachverständigen, den Interessensverbänden und den großen Wohnungsbaugesellschaften vorab zugeschickt.
- 28.10.2021 Vollsitzung Gutachterausschuss (Präsenzsitzung)
Anhörung der Interessensverbände (Anregungen und Bedenken), Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels durch die Interessensverbände, anschließend Beratung und Beschlussfassung des Mietspiegels durch den Gutachterausschuss in nicht öffentlicher Sitzung

1.2.5 Beteiligte und Mitwirkende

Die Interessensverbände waren an der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beteiligt. Die Beteiligung erstreckte sich auf die Erstellung des Fragebogens, Angaben von Anregungen und Bedenken über den Mietspiegelentwurf und auf die Bereitstellung von Mietdaten auf der Grundlage der Zufallsstichprobe durch die Wohnungsbaugesellschaften. Mit den Wohnungsbaugesellschaften wurde abgestimmt, in welcher Form diese Menge der Mietdaten (insg. rd. 1.650 Mietdatensätze) wirtschaftlich erhoben werden kann. Hierzu wurde ein Excel-tool als Abbild des Fragebogens zur Verfügung gestellt. Die Mietdatenübertragung erfolgte digital und wurde in die Mietdatenbank eingepflegt.

Hinsichtlich der Frage, wann die angefragten Mietverhältnisse angepasst worden sind, wurde von den nachfolgenden Wohnungsbaugesellschaften mitgeteilt, dass alle Mietangaben innerhalb der letzten 6 Jahre hinsichtlich der Nettokaltmiete angepasst worden sind. Diese Datenmenge ist daher vollständig hinsichtlich des 6-Jahre Zeitraums für die Auswertung verwendbar.

Dieses Excel-tool stand als Download während der Erhebung zur Verfügung. Es wurde von weiteren 13 privaten größeren Hausverwaltungen genutzt.

Von den Interessensverbänden wurden keine Mietdaten zur Verfügung gestellt, da sich die Erhebung ausschließlich auf die Zufallsstichprobe bezieht.

Beteiligte Interessensvertreter:

- Haus & Grund Hagen und Umgebung e.V., Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen
- Mieterverein Hagen, Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen

Erstellung des Mietspiegels durch:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen - Geschäftsstelle
Berliner Platz 22, 58089 Hagen
(Organisation, Telefonreport, Ausschlusskriterien, Datenerfassung, Erstellung Excel-tool, Erarbeitung Wohnlagenkarte, Datenaufbereitung und Migration externer Informationen, Datenauswertung mit mathematisch statistischen Methoden nach wissenschaftlichen Grundsätzen)

Unter Mitwirkung von:

- Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster – FB 62
Berliner Platz 22, 58089 Hagen
(Datenerfassung analoger Fragebögen in Mietdatenbank)
- Fachbereich für Informationstechnologie und Zentrale Dienste – FB 15
Eilper Str. 132 - 136, 58091 Hagen
(Erstellung der Zufallsstichprobe für Mieter und Vermieter,
Erstellung online-Fragebogen, Druck und Versand der Fragebögen
Einrichtung e-mail Postfach mietspiegel@stadt-hagen.de für Fragen)
- Fachbereich Finanzen und Controlling Abt. 20/2 – Stadtkasse
Rathausstraße 11, 58095 Hagen
(Grundbesitzabgabendatei für die Erstellung der Zufallsstichprobe Vermieter)
- Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung – Abt. 32/3 –
Bürgerämter (Einwohnermeldewesen)
Rathausstraße 11, 58095 Hagen
(Einwohnermeldedatei für die Erstellung der Zufallsstichprobe Mieter)

- Behördlicher Datenschutz DSB,
Rathausstraße 11, 58095 Hagen
(Verfahrensprüfung, Erstellung Zufallsstichprobe und Fragebogen)
- Fachbereich Jugend und Soziales – FB 55
Berliner Platz 22, 58089 Hagen
(Anschriften von Alten- und Pflegeheimen, soziale Einrichtungen, Wohngruppen u.ä.)
- Büro des Oberbürgermeisters – OB/B – 3, Pressestelle
Rathausstr. 13, 58095 Hagen
- Ressort Statistik, Stadtforschung und Wahlen
Freiheitsstr. 3, 58119 Hagen
(nur Beratung des Fragebogens, keine Datenerfassung, keine Datenauswertung)
- Abteilung Wohnen des Fachbereichs Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Amt 60/2, Rathausstraße 11, 58095 Hagen
(Anschriften Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen für Ausschlusskriterien, Wohnungsmarktbeobachtung)
- Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Amt 61/20D
Rathausstraße 11, 58095 Hagen
(Wohnlagenbeurteilung Stadtteilen, Stadtentwicklung Wohnen, Flächennutzungsplan)

1.2.6 Anerkennung

Die beiden Interessensverbände (Haus & Grund Hagen und Umgebung e.V., Mieterverein Hagen) wurden an der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2021 beteiligt, wie es bereits bei den zuvor veröffentlichten Mietspiegeln gängige Praxis war. Dies gilt für die Erstellung des Fragebogens, als auch für die Vorstellung des Mietspiegel-Entwurfs. Der Mietspiegel wird nach Anhörung der Interessensvertreter in der Vollsitzung des Gutachterausschusses in anschließender Sitzung des Gutachterausschusses (nicht öffentlich) beraten und beschlossen. Der beschlossene Mietspiegel wurde durch den Oberbürgermeister der Stadt Hagen anerkannt und herausgegeben.

Während der Erstellung des Mietspiegels hat ein fachlicher Austausch zwischen den Interessensvertretungen, den großen Wohnungsbaugesellschaften und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stattgefunden. Beide Interessensvertretungen haben dem zuvor zugestellten Entwurf des qualifizierten Mietspiegels in der Vollsitzung des Gutachterausschusses am 28.10.2021 ihre Anregungen und Bedenken in der Vollsitzung mitgeteilt. Die Anerkennung, dass der Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist, wurden von beiden Interessensverbänden dem Gutachterausschuss schriftlich bestätigt. Der qualifizierte Mietspiegel 2021 entspricht auch den Anforderungen der MSV (s. § 558 d BGB, Artikel 1 MSRG).

Die Anerkennung stärkt den Mietspiegel, da dann die Beweislast auf demjenigen liegt, der die Qualifizierung des Mietspiegels anzweifelt. Es muss nicht der Ersteller des Mietspiegels beweisen, dass er qualifiziert ist.

In der BBSR-Sonderpublikation 2020 (Seite 29) wird zu diesem Thema ausgeführt:

„Die Anerkennung eines Mietspiegels durch Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erfordert eine darauf gerichtete Willenserklärung durch ein vertretungsberechtigtes Organ. Eine bestimmte Form ist dafür nicht vorgesehen. Daher ist es ausreichend, wenn die Interessenverbände, z. B. auf einer abschließenden Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel, die Anerkennung des Mietspiegels mündlich erklären.“

1.2.7 Information der Bürgerinnen und Bürger

Die Versendung der Fragebögen mit Anschreiben an Mieter und Vermieter wurde über die Pressestelle der Stadt Hagen bei der örtlichen Presse (Westfalenpost, Rundschau, Wochenkurier) und über Radio Hagen bekannt gegeben. Die Interessensverbände haben ihre Mitglieder über die Verbandszeitschriften und in deren Geschäftsstellen über die Neuerstellung des Mietspiegels informiert.

Der Erhebungsbogen steht unter www.gutachterausschuss.hagen.de als Download zur Verfügung.

1.2.8 Datenschutz

Der Gutachterausschuss hat das Verfahren der Datenerhebung und Auswertung für den Hager Mietspiegel mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Hagen abgestimmt. Die Daten wurden ausschließlich zum Zweck der Mietspiegelerhebung genutzt. Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen wurden eingehalten.

1.2.9 Arbeitsgruppe Mietspiegel

Die Erstellung des Mietspiegels wurden von den vorbereitenden Arbeiten (Fragebogen) bis hin zur Auswertung der Mietdaten von einer Arbeitsgruppe Mietspiegel (AG Mietspiegel) begleitet. Die Arbeitsgruppe besteht aus der Vorsitzenden und 6 weiteren Mitgliedern des Gutachterausschusses. Alle Beteiligten sind Sachverständige für Grundstückswertermittlung und verfügen über Kenntnisse zum Hager Wohnungs- und Immobilienmarkt. Die Ergebnisse der Arbeitsstände wurden in bestimmten Abschnitten beraten (siehe Zeitablauf unter 1.2.4).

1.2.10 Veröffentlichung - Bekanntmachung

Der qualifizierte Mietspiegel und seine Dokumentation sind nach § 21 MsV kostenfrei im Internet zu veröffentlichen. Für ihre Abgabe in gedruckter Form können angemessene Entgelte verlangt werden. Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichtag, auf den sich die Erhebung bezieht, erfolgen.

Die Anforderungen des § 21 MsV werden erfüllt. Der neue qualifizierte Mietspiegel 2021 wurde am 28.10.2021 beschlossen und im November 2021 bekanntgegeben. Zwischen Erhebungstichtag 01.02.2021 und Veröffentlichung liegen 9 Monate. Die Mietdatenerhebung endete zum 01.07.2021. Der qualifizierte Mietspiegel 2021, die dazugehörige Dokumentation und der Erhebungsbogen sind jeweils als pdf-Datei gebührenfrei veröffentlicht www.gutachterausschuss.hagen.de (siehe § 20 und § 21 der MsV). Ebenso können hier die Wohnlagenkarten eingesehen werden. Ferner sind die Lagebeurteilungen zu jeder Bodenrichtwertzone Wohnen unter www.boris.nrw.de verzeichnet.

2. Datengrundlage, Aufbereitung und Auswertung

Nach § 8 MsV müssen qualifizierte Mietspiegel auf der Grundlage einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Vermietern oder Mietern oder von beiden Gruppen erstellt werden (Primärdatenerhebung). Eine Vollerhebung ist nicht erforderlich.

Qualifizierte Mietspiegel sind zumindest auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe zu erstellen mit dem Ziel, die Auswertungsgrundgesamtheit möglichst wirklichkeitsgetreu abzubilden. Als repräsentativ gilt eine Stichprobe mit einer nach § 11 MsV ausreichenden Datenmenge, wenn sie auf einer Zufallsauswahl beruht, bei der im Wesentlichen jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Erhebung einbezogen zu werden.

2.1 Strichprobenumfang

Die Datenerhebung für den Mietspiegel 2021 erfolgte auf der Grundlage einer repräsentativen Zufallsstichprobe. Mieter und Vermieter wurden über einen einheitlichen Erhebungsbogen befragt. Zur besseren Beurteilung der Repräsentativität wird die Erstellung der Zufallsstichprobe in Verbindung mit der Beschreibung des örtlichen Hagener Wohnungsmarktes dargestellt.

Wohnungen und Einwohner im Stadtgebiet (Stadtteildaten Stand 2018):

Einwohner (2/2021)	195.010 Einwohner	100,0 %
Haushalte	rd. 97.200 Haushalte	100,0 %

Wohngebäude in der Stadt Hagen	29.916 Gebäude	100,0 %
davon Ein- und Zweifamilienhäuser	- 18.238 Gebäude	61,0 %
→ Mehrfamilienhäuser	11.678 Gebäude	39,0 %

Wohnungsanzahl (Statistische Jahrbuch 2018 – Stand 2017)

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	106.471 Wohnungen	100,0 %
davon Wohnungen in Vorkriegsbauten bis 1948	30.298 Wohnungen	28,5 %
davon Wohnungen ab 1990	9.203 Wohnungen	8,6 %
durchschnittliche Wohnungsgröße	75,8 m ²	

Von den nach Ausschluss der Ein- und Zweifamilienhäuser verbleibenden rd. 11.700 Gebäudeanschriften (Straße, HsNr. – Stand 2021) wurden vor Erstellung der Zufallsstichproben für Mieter und Vermieter folgende Anschriften noch ausgeschlossen:

- Wohngebäude ab 3 Wohneinheiten rd. 11.700 Anschriften
- Wohnungseigentumsanlagen mit überwiegend selbstgenutzten Eigentumswohnungen 1.890 Anschriften
- Öffentlich geförderte Wohngebäude innerhalb der Bindungsfrist rd. 1.100 Anschriften
- Hotels, Pensionen, Jugendherberge 23 Anschriften
- Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen, Kurzzeitpflege Pflegeeinrichtungen, Wohngemeinschaften, Tagespflege, Hospiz 70 Anschriften
- Problemimmobilien, hoher Leerstand, Abbruchobjekte 233 Anschriften
- verbleibende Anschriften für die Erstellung der Zufallsstichprobe..... **8.384 Anschriften**

Die verbleibenden Anschriften dienten als Grundgesamtheit für eine EDV-gestützte ungeschichtete Zufallsstichprobe.

Aufgrund einer geringen Anzahl von Neubauten im Stadtgebiet, wurden hier Wohnungsmieten von bekannten Neubauten durch gezielte Nachfrage bei den Vermietern nacherhoben.

Zufallsstichprobe aus der Einwohnermeldedatei	Mieter	7.306 Fragebögen
Zufallsstichprobe aus der Grundbesitzabgabendatei	Vermieter	8.078 Fragebögen
	insgesamt	15.384 Fragebögen

Bei rd. 8.400 Anschriften und einem Versand an rd. 8.000 Mieter und rd. 8.000 Vermieteradressen wurde in fast jedem Mehrfamilienhaus ein Fragebogen an den Vermieter und ein Fragebogen an einen zufällig ausgewählten Mieter verschickt. Beide Fragebögen waren inhaltlich gleich. Der Vermieter wurde gebeten, Angaben zu einem mietspiegelrelevanten aktuellen Mietverhältnis seiner Wahl zu machen.

In der Zufallsstichprobe waren auch Wohnungen der 5 großen Wohnungsbaugesellschaften enthalten. Um bei der Datenmenge eine praktikablere Datenerhebung zu gewährleisten, wurde den Wohnungsbaugesellschaften eine Exceldatei für ihre jeweiligen Wohnungen zur Verfügung gestellt. Die Excel-Datei weist denselben Inhalt wie der Fragebogen auf.

<u>Wohnungsbaugesellschaft</u>	<u>Anzahl Wohnungen</u>	<u>Anschrift</u>
EWG Hagen eG	2.500 Wohnungen	205 Anschriften
GWG Hagen e.G. Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen e.G.	4.700 Wohnungen	378 Anschriften
Hohenlimburger Bauverein e.G.	1.790 Wohnungen	239 Anschriften
ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	5.085 Wohnungen	397 Anschriften
Wohnungsverein Hagen eG (freifinanziert)	5.701 Wohnungen	470 Anschriften
<u>Sonstige privaten Hausverwaltungen</u>		54 Anschriften
	19.776 Wohnungen	1.743 Anschriften

Somit gingen rd. 20 % der Vermieterfragebögen in Form von Excel-Dateien an die o.g. Wohnungsbaugenossenschaften und wurden dem Gutachterausschuss digital beantwortet.

Nach Abzug der Wohnungsbaugesellschaften wurden rd. 13.750 Fragebögen mit einem Anschreiben des Gutachterausschusses vom 08.02.2021 auf die Postwege an Mieter und Vermieter verschickt.

Gesamtanzahl der Zufallsstichprobe (100 %) 15.384 Fragebögen

2.2 Bruttostichprobe

Die analog ausgefüllten Fragebögen gingen per Rückumschlag ohne Angabe persönlicher Daten auf dem Postweg in der Geschäftsstelle ein. Hier wurden die Mietdaten in der Mietdatenbank erfasst. Die Angaben, die Mieter und Vermieter direkt über den online-Fragebogen getätigt haben, gelangten direkt in die Mietdatenbank.

Rückläufer, die keine Mietangaben enthielten oder nicht zugestellt werden konnten wurden nicht erfasst. Rückläufer nicht erfasster Fragebögen:

- Fragebogen konnte nicht zugestellt werden, falsche Anschrift	200 Fragebögen
- Fragebögen wurden nicht ausgefüllt	37 Fragebögen
- Fragebogen konnte nicht ausgefüllt werden unter Nennung von Gründen	76 Fragebögen
<u>- Telefonkontakt, weshalb Fragebogen nicht beantwortet werden kann</u>	<u>rd. 200 Fragebögen</u>
Diese Fragebögen wurden in der Mietdatenbank nicht erfasst	513 Fragebögen

Mietdatensätze in der Mietdatenbank (Bruttostichprobe)	5.514 Fragebögen
<u>Rückläufer, die keine Angaben machen konnten</u>	<u>513 Fragebögen</u>
somit Rücklaufquote der Bruttostichprobe von rd. 40 %	6.027 Fragebögen

Die Bruttostichprobe von 6.027 Fragebögen teilt sich hinsichtlich der Beantwortungsart auf in:

- Rücksendung analoger Fragebogen	46,3 %	2.789 Fragebögen
- Nutzung online-Fragebogen durch Mieter und Vermieter	16,2 %	982 Fragebögen
- Nutzung Excel-tool Wohnungsbaugesellschaften u.a.	29,0 %	1.743 Fragebögen
<u>- Rückläufer, die keine Angaben machen konnten</u>	<u>8,5 %</u>	<u>513 Fragebögen</u>
Bruttostichprobe insgesamt	100,0 %	6.027 Fragebögen

Die in der Mietdatenbank enthaltenen 5.514 Mietdatensätze teilen sich auf in:

- Fragebogen Mieter	23,3 %	1.282 Fragebögen
- Fragebogen Vermieter	45,7 %	2.521 Fragebögen
<u>- Vermieter Wohnungsbaugesellschaften</u>	<u>31,0 %</u>	<u>1.711 Fragebögen</u>
Bruttostichprobe insgesamt	100,0 %	5.514 Fragebögen

Bruttostichprobe	6.027 Fragebögen
• abzüglich Rückläufer, die nicht erfasst wurden	- 513 Fragebögen
• abzüglich Fragebögen mit Ausschlussgründe:	
Es handelt sich bei der Wohnung um öffentl. geförderten Wohnraum.	- 60 Fragebögen
Die angefragte Wohnung wird von Ihnen selbst als Eigentümer bewohnt.	- 1.019 Fragebögen
Die Mietzahlung ist durch besondere Konditionen vermindert / erhöht.	- 309 Fragebögen
Die Wohnung ist überwiegend möbliert vermietet.	- 29 Fragebögen
• Gebäudetyp Einfamilienhaus (Frage 2.1)	- 34 Fragebögen
• Gebäudetyp Zweifamilienhaus (Frage 2.1)	- 113 Fragebögen
• Gewerbeobjekt, z.B. Betriebswohnung (Frage 2.1)	- 5 Fragebögen
• <u>Fehlende Nettokaltmiete und/oder Wohnflächenangabe</u>	<u>- 127 Fragebögen</u>
Ergebnisstichprobe der auswertbaren Fälle (Nettostichprobe)	3.818 Fragebögen

Die Nettostichprobe hat eine Größe von rd. 25 % der Zufallsstichprobe und entspricht rd. 63 % des tatsächlichen Rücklaufs (Bruttostichprobe).

Stichprobenumfang nach § 11 MsV:

Die dem Mietspiegel zugrunde zu legenden Daten müssen repräsentativ sein, d. h. ein getreues Abbild des Wohnungsmarktes liefern, für den der Mietspiegel gelten soll. In den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (BBSR – Seite 26) wird empfohlen, dass die Größe der Ergebnisstichprobe mindestens bis zu rd. 1,0 % des relevanten Wohnungsbestandes betragen soll.

Nach §11 MsV: Abs. 3 gilt: „Bei Regressionsanalysen soll die bereinigte Nettostichprobe Wohnungen in einer Anzahl enthalten, die wenigstens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbe- reich entspricht.“ Die Wohnungsanzahl in Mehrfamilienhäusern (ab 3 WE) beträgt in Hagen rd. 80.000 Wohnungen.

Diese Vorgabe wird bei einer Ergebnisstichprobe von 3.818 Fragebögen mehr als erfüllt, womit ein **gutes Abbild des Hagener Wohnungsmarktes nach § 9 MsV** unterstellt werden kann.

2.3 Nettostichprobe

Für die Mietspiegelauswertung dürfen nur Mieten verwendet werden, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Absatz 2 - BGB).³ Über die Fragen 1.1 und 1.2 des Erhebungsbogens wurde der 6-Jahres Zeitraum (Neubegründung oder Mietanpassung) abgefragt.

Mietverhältnis wurde ab Januar 2015 neu begründet im (Neuvertragsmieten):

- Vertragsjahr 2015 (Febr.-Dez.)	174 Mietangaben	
- Vertragsjahr 2016	223 Mietangaben	
- Vertragsjahr 2017	263 Mietangaben	
- Vertragsjahr 2018	414 Mietangaben	
- Vertragsjahr 2019	531 Mietangaben	
- Vertragsjahr 2020	752 Mietangaben	
- Vertragsjahr 2021 (Januar)	232 Mietangaben	
insgesamt Neuvertragsmieten:	2.589 Mietangaben	rd. 68 % Nettostichprobe

Anteil der Bestandsmieten:

Nettokaltemiete angepasst	450 Mietangaben	rd. 12 % Nettostichprobe
Nettokaltemiete nicht angepasst	433 Mietangaben	rd. 11 % Nettostichprobe
<u>Anpassung Bestandsmiete nicht bekannt</u>	<u>346 Mietangaben</u>	<u>rd. 9 % Nettostichprobe</u>
insgesamt	3.818 Mietangaben	100 % Nettostichprobe

Aus 2.589 Neuvertragsmieten und 450 angepassten Bestandsmieten steht somit für die Mietspiegelauswertung nach § 558 Absatz 2 BGB eine Nettostichprobe von **3.039 Mietangaben** zur Verfügung. (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle des Mietspiegels 2017 lag bei rd. 2.800 Mietdaten).

³ „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“

Die für die Mietauswertung verwendbaren 3.039 Nettokaltmieten teilen sich zwischen Mieter- und Vermieterangaben wie folgt auf:

Angabe von	arithm.Mittel / getr. Mittel	Anzahl	Anteil 3.039 Mietangaben
Mieter	5,70 €/m ² / 5,50 €/m ²	437 Mietangaben	rd. 14 %
Vermieter	5,70 €/m ² / 5,60 €/m ²	2.602 Mietangaben	rd. 86 %
insgesamt	5,70 €/m ² / 5,60 €/m ²	3.039 Mietangaben	

Die für den Mietspiegel aufgrund der 6-Jahres Frist **nicht** verwendbaren alten Bestandsmieten weisen zwischen Mieter- und Vermieterangaben folgende geringere Nettokaltmieten auf:

Angabe von	arithm.Mittel / getr. Mittel	Anzahl	Anteil 779 Mietangaben
Mieter	5,20 €/m ² / 5,10 €/m ²	317 Mietangaben	rd. 41 %
Vermieter	5,00 €/m ² / 4,90 €/m ²	462 Mietangaben	rd. 59 %
insgesamt	5,10 €/m ² / 5,00 €/m ²	779 Mietangaben	

2.4 Aufbereitung und Prüfung der erhobenen Daten

Die Basis der Auswertung ist die Nettostichprobe mit 3.039 Datensätzen.

Nettokaltmiete €/m² / Wohnfläche

Nach § 12 Absatz 1 MsV werden die erhobenen Mietwerte (Abfrage der absoluten vereinbarten monatlichen Nettokaltmiete in € - Frage 4.2) so aufbereitet, dass eine einheitliche Ausweisung der ortsüblichen Vergleichsmiete im qualifizierten Mietspiegel als Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche dargestellt wird.

Die angegebene monatliche Nettokaltmiete in € wird durch die angegebene Wohnfläche (Frage 3.1) dividiert. Um die Wohnflächenangabe besser qualifizieren zu können, wurde nachgefragt, ob die Wohnfläche bekannt ist (z.B. aus Betriebskosten, Vertrag oder Wohngeldbescheid). Letztendlich kann für die Mietspiegelerstellung nur die Richtigkeit der Wohnfläche unterstellt werden. Das Ergebnis wird auf Plausibilität untersucht.

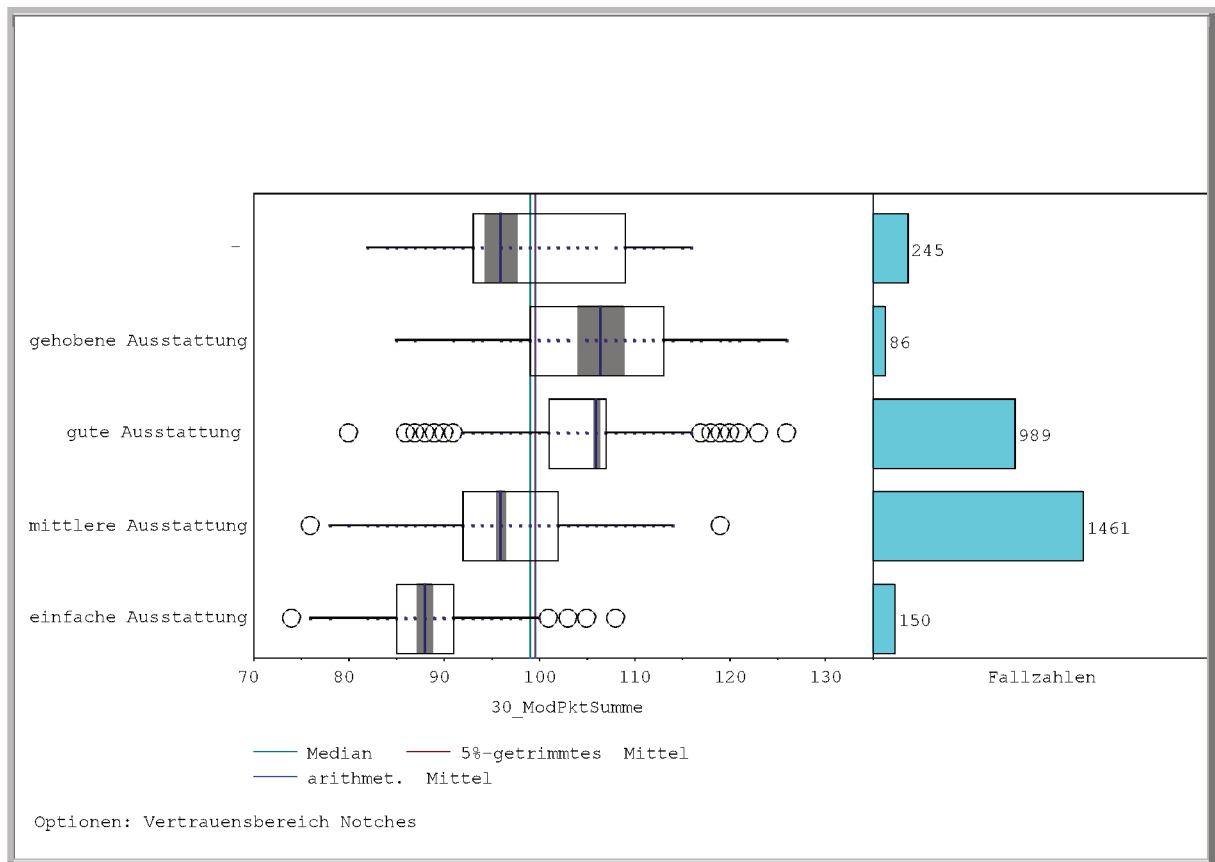
Wohnlage

Neben der Migration von externen Mietdaten wurden die Datensätze mit Informationen aus dem Geoinformationssystem verschnitten, um Informationen über die Wohnlage der Mietwerte innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit den darin enthaltenen Wohnlagepunkten zu erhalten. Die Wohnlagepunkte wurden zuvor u. a. im Rahmen einer Bachelorarbeit mit sozioökonomischen Informationen, Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen und Emissionsangaben überprüft und harmonisiert.

Wohnungsausstattung

Zur Ermittlung des Ausstattungszustandes wurden die differenzierten Angaben der Beteiligten sachverständig zusammengefasst bzw. kombiniert und über einen Punkterahmen ausgewertet. Dieses wurde unterstützend durch Korrelationsuntersuchungen und Hilfsregressionen begleitet. Datensätze, deren Informationen nicht eindeutig waren, wurden von der Ausstattungsbepunktung ausgeschlossen.

Eine Gegenüberstellung der sachverständigen Bepunktung der Einzelangaben zu den Ausstattungselementen zu den Angaben über den Ausstattungszustand der Wohnung in Frage 3.8 ergab eine deutliche Übereinstimmung.



Aufgrund der geringen Anzahl an fehlenden Informationen bei der Beantwortung der Frage 3.8 und der hohen Übereinstimmung mit der Bewertung der Einzelinformationen zur Ausstattung, wird die Frage 3.8 als Merkmal bei der folgenden Modellbildung mit aufgenommen.

Baujahr - Baualtersklasse

Ein weiterer Schwerpunkt der Datenüberprüfung lag auf der Zuordnung in die richtige Baualtersklasse des Ursprungsbaujahres. Das Baujahr ist neben den Merkmalen Wohnlage und Ausstattung / Modernisierung das Merkmal mit dem deutlichsten Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete.

Besonderes Augenmerk wurde auf die richtige Zuordnung der Objekte zu Vorkriegsbauten (bis 1948) und Nachkriegsbauten (ab 1949) gerichtet. Anhand der Kriegsschadensgradkartei der Stadt Hagen wurden Gebäude mit einem Schadensgrad von über 50% als Wiederaufbau der Klasse ab 1949 zugeordnet. Weitere Korrekturen bei den Angaben waren notwendig, wenn das Jahr einer Grund- bzw. Kernsanierung als Baujahr angegeben wurde. Objekte mit einer Kernsanierung im Sinne dieses Begriffes konnten nicht festgestellt werden. Der Einfluss durch eine Grundsanierung spiegelte sich in eine höhere Punktzahl beim Merkmal Ausstattung wieder.

Balkon / Terrasse

Ein weiterer Schwerpunkt bei der Datenaufbereitung war die Sicherstellung der Angaben zum Vorhandensein eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse. Dieses Merkmal hat ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete. Die Angabe zur Nutzungsqualität wurde mit den Ausprägungen des Merkmals „Vorhandensein eins/r Balkon / Loggia, Terrasse kombiniert.

Klasseneinteilung / Umrechnungskoeffizienten

Zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten (siehe 3.5) ist eine Klasseneinteilung der wertbeeinflussenden Merkmale notwendig. Bis auf die Merkmale Baujahr und Wohnfläche liegen alle Informationen als quantitative Informationen vor. Sie entsprechen sinngemäß klassierten Variablen.

Das Ursprungsbaujahr wurde sowohl als originäres Datum, als auch bei nicht genauer Kenntnis als Baujahresklasse abgefragt. Diese Baujahresklassen in Anlehnung an bauhistorischen Zäsuren haben sich in vorherigen Mietspiegeln bewährt und wurden ebenfalls bei dieser Datenerhebung statistisch überprüft (Student -Test).

Ebenfalls die Klasseneinteilung der Wohnfläche, entsprechend vorheriger durch den Gutachterausschuss erstellter Mietspiegel, wurden mittels t-Test statistisch überprüft und der folgenden Modellbildung zugrunde gelegt. Die Wohnfläche wurde vorab zwischen 18 m² und 160 m² begrenzt. Abweichende Datensätze wurden aus der Untersuchung ausgeschlossen.

Variablen / Normalverteilung / Ausreißer

Alle zur Modellbildung verwendbaren Variablen wurden auf Normalverteilung, Klassenbesetzung und Ausreißer untersucht. Abweichungen wurden berücksichtigt oder bereinigt.

3. Datenauswertung, Regressionsanalyse und Normierung

3.1 Allgemeines zur Regressionsmethode

In den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (BBSR, Bonn, Stand 2020, Seite 26) wird 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.“

Die Regressionsmethode bietet gegenüber der tabellarischen Auswertung den Vorteil, dass immer mit dem gesamten Stichprobenumfang gearbeitet werden kann und Ausreißer durch Untersuchung von Residuen bei Betrachtung aller untersuchten Merkmale identifiziert werden können. Weiterhin können auch Merkmale berücksichtigt werden, die einen geringeren Einfluss auf die Miethöhe haben, als die ersten zwei bis drei Hauptmerkmale einer Kreuztabellenbetrachtung. Zudem bestehen i.d.R. auch zwischen den Hauptmerkmalen Abhängigkeiten (Interaktionen) die bei vorbereitenden Untersuchungen zu einer Regressionsanalyse z. B. durch Betrachtung mittels einer Korrelationsmatrix beurteilt und ggf. aufbereitet werden können. Klassensprünge, die bei tabellarischer Darstellung zwangsläufig entstehen, werden durch die empirisch ermittelten Funktionsgleichungen einer Regressionsanalyse weitestgehend ausgeschlossen. Folgende Voraussetzungen wurden bei der Durchführung der multiplen linearen Regression (kleinste-Quadrate-Prinzip nach Gauß) beachtet:

- Linearer Zusammenhang der Einflussgrößen mit der Zielgröße
- Weitestgehende Unabhängigkeit der Einflussgrößen voneinander
- Weitestgehende Normalverteilung der Zielgröße, der Einflussgrößen und der Residuen

3.2 Normierungsverfahren

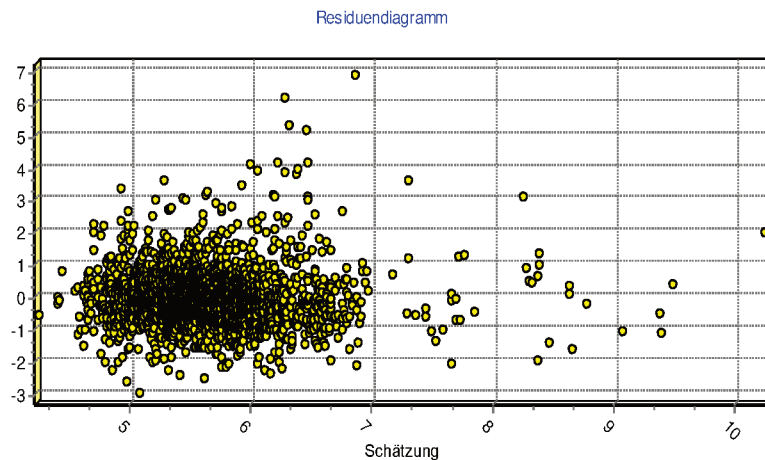
Bei der Ableitung von Zu- und Abschlägen und zur Dämpfung von Einflüssen aus Interaktionen zwischen den Einflussgrößen wird das Normierungsverfahren angewendet. Dazu werden i.d.R. sämtliche Ausprägungen der klassierten Einflussgrößen mit den häufigsten Vorkommnissen als Ausgangsausprägung auf den Faktor 1 gesetzt. Für die übrigen Ausprägungen werden Umrechnungskoeffizienten ermittelt, mit denen die Zielgröße auf die Ausgangsausprägung angepasst wird. Diese Umrechnungskoeffizienten werden mittels einer multiplen Regressionsanalyse mit partieller Auflösung der Regressionsgleichung und Gewichtung der Regressionskoeffizienten mit der Anzahl der Vorkommnisse je Ausprägung ermittelt.

3.3 Vorbereitung zur Modellbildung

Zur vorläufigen Identifizierung von Ausreißern werden die Datensätze mittels multipler linearer Regressionsanalyse untersucht, wobei die Zielgröße (relative Nettokaltmiete €/m²) mit den folgenden vermuteten Haupteinflussgrößen untersucht werden:

- Baujahresklasse
- Wohnlage
- Wohnflächenklasse
- Vorhandensein von Balkon / Loggia oder Terrasse
- Lage im Gebäude
- Vorhandensein eines Kfz-Stellplatzes
- Ausstattung (subjektive Einschätzung der Befragten, Frage 3.8)
- Jahr der Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung (Frage 3.9_9)
- Jahr der Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude (Frage 3.10_9)

Eine Normalverteilung der Residuen wurde bei dieser Vorabuntersuchung nicht angestrebt, da die Verteilung der Residuen ebenfalls Hinweise über die Einheitlichkeit der Struktur des Mietmarktes geben soll.



Die Objekte mit einer residualen Standardabweichung von $(y) \pm 2,5 s$ wurden für eine sachverständige Ermittlung von Ausreißern untersucht. Alternativ wurden Ausreißer nach der Methode Grubbs und iterativer Verfahren der Statistik-Software PS-Explore ermittelt und betrachtet. Es erwiesen sich 102 Fälle als sachverständig nicht erklärbare Mietwerte. Diese wurden für die weitere Modellbildung aus dem Datenbestand entfernt, so dass für die folgende Modellbildung 2.937 Fälle beibehalten wurden, deren Mietwerte zwischen 2,13 € / m² und 13,78 € / m² liegen.

Bei der Voruntersuchung wurden unterschiedliche Wohnungsmärkte in Abhängigkeit des Baujahres und der Ausstattung festgestellt, die separat bei der folgenden Auswertung zu betrachten sind:

Baujahresklasse	Zustand / Modernisierung
bis 1948	Vorkriegsbauten mit überhohen Geschossen und überwiegend Holzbalkendecken, Modernisierungen
1949 bis 1977	Gebäude mit hohen Anteilen an Modernisierungen am Gebäude und in der Wohnung
1978 bis 1994	Gebäude mit erhöhten Anteilen an Modernisierungen am Gebäude und in der Wohnung ⁴
1995 bis 2010	Gebäude- und Wohnungsbestand mit überwiegend baujahrestypischer Ausstattung, wenig Modernisierungen
ab 2011	neuere Gebäude verfügen meistens über barrierefreie Ausstattungen (Bäder, Aufzug u.a.) und über eine gute energetische Bauausführung

⁴ Bei den Wohnungen, die zwischen 1983 und 1994 errichtet wurden, sind Modernisierungen selten 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 Nettokaltmiete einer Standardwohnung berücksichtigt ist.

3.4 Vorbetrachtung zur Datenauswertung

Die Mietdaten des Hagener Mietspiegels wurden für die beiden Mietdatenbestände (Mieten der Baujahre vor 1994, Mieten der Baujahre 1995 bis 2001) getrennt abgeleitet. Die Mieten der Neubauten ab 2002 wurden separat betrachtet.

Für die 2.865 Objekte **bis Baujahr 1994** werden aufgrund der höheren Anzahl an Datensätzen mehrere Einflussgrößen mit ihren Ausprägungen untersucht.

Eine Normierung der 44 Objekte der **Baujahre 1995 bis 2001** auf eine Standardwohnung wurde mit den aus dem Gesamtdatenbestand ermittelten Zu- und Abschlägen für die Einflüsse Wohnlage, Wohnfläche und Balkon/Terrasse durchgeführt.

Bei den Mieten von neuen Gebäuden (10 Objekte mit **Baujahr 2002 bis 2010**) und aus Neubauten der letzten 10 Jahre (18 Objekte mit **Baujahr ab 2011**) haben aufgrund der geringeren Anzahl 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. Im Neubaubereich wurde zur Plausibilität eine Nacherhebung von Wohnungsmieten durchgeführt. Die Auswertung der normierten Nettokaltmieten erfolgte in Tabellenform. Das Ergebnis wurde anhand nacherhobener Wohnungsmieten geprüft

3.5 Datenauswertung mittels Regressionsmethode und Normierung

Vor der Entwicklung des Mietdatenmodells wurde der von Ausreißern vorbereinigte Datenbestand mit 2.937 Datensätzen erneut auf Ausreißer untersucht. Diese Ermittlung erfolgte unter Einbeziehung der Aufteilung des Datenbestandes in die o.g. Bauklassengruppen (siehe 3.4) methodisch wie die vorhergehende Ausreißerermittlung (siehe 3.3).

Es ergaben sich nach sachverständiger Prüfung erneut sechs Ausreißer, so dass die Mietwertspanne nach Eliminierung zwischen 2,59 €/m² und 12,25 €/m² liegt.

Somit umfassen die Baujahresklassengruppen folgende Anzahlen von Datensätzen:

- Baujahresgruppe bis 1994 = 2.862 Datensätze
- Baujahresgruppe 1995 bis 2001 = 43 Datensätze
- Baujahresgruppe ab 2002 = 26 Datensätze

Für die Grundnormierung der Datensätze mit Zu- und Abschlägen für die Einflüsse:

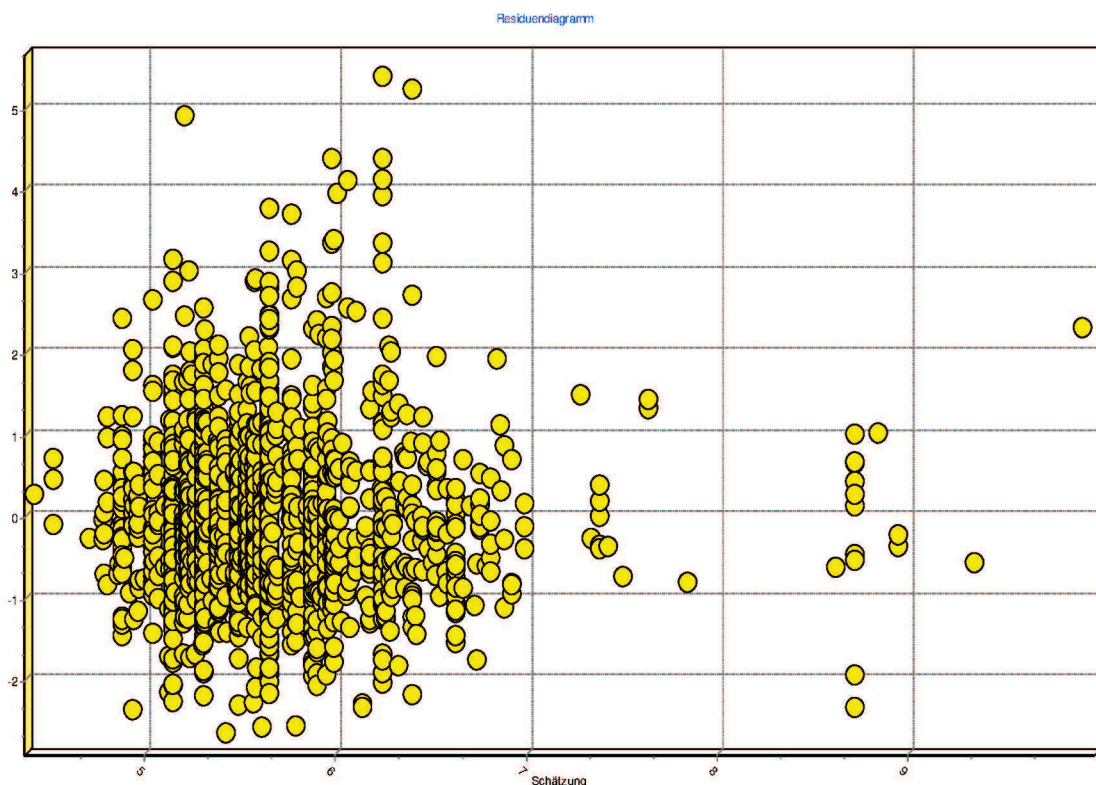
- Wohnlage (02_WL_VorschlagGeschäftsste)
- Wohnflächenklasse (03_Klasse_WF)
- Balkon/Terrasse vorhanden, mit Qualität der Nutzung (041_Qualität_Aussenteil)

wurden vorab die Unabhängigkeit der Einflussgrößen untereinander und die Abhängigkeit mit der Zielgröße innerhalb der Korrelationsmatrix untersucht.

	0_rel_Kaltmieten	0b_Guppe_BjKI	02_WL_VorschlagGeschäftsste	03_Klasse_WF	041_Qualität_Aussenteil
0_rel_Kaltmieten	1.00	0.54 §	0.29 §	0.29 §	0.42 §
0b_Guppe_BjKI	0.54 §	1.00	0.21 §	0.17	0.34 §
02_WL_VorschlagGeschäftsste	0.29 §	0.21 §	1.00	0.11	0.28 §
03_Klasse_WF	0.29 §	0.17	0.11	1.00	0.36 §
041_Qualität_Aussenteil	0.42 §	0.34 §	0.28 §	0.36 §	1.00

Um eine Multikollinearität innerhalb des Modellansatzes auszuschließen wurde der Varianzinflationsfaktor ermittelt. Dieser Faktor liegt unter 5, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine schädlichen Wechselwirkungen der Einflussgrößen vorliegen.

Die Linearität des Modells lässt sich graphisch am Residuendiagramm überprüfen.



Ein systematischer Kurvenverlauf der Punkteverteilung ist nicht zu ermitteln, so dass von einer Linearität ausgegangen werden kann.

Eine Störung der Varianzgleichheit (Homoskedastizität) erscheint im Modell der Grundnormierung ersichtlich, da die Breite der Punktwolke mit wachsenden Werten der Residuen sich verändert. Es handelt sich im Modell zur Vornormierung um eine Heteroskedastizität der Residuen. Dieses ist damit zu erklären, dass im untersuchten Datenbestand unterschiedliche Wohnungsmärkte enthalten sind (siehe 3.4). Ein Einfluss dieser Situation auf die zu ermittelnden Regressionskoeffizienten für die Grundnormierung ist nicht zu erwarten, da die Korrelationskoeffizienten der Einflussgrößen untereinander keine hohen Werte aufweisen.

Aus den Regressionskoeffizienten und der Gewichtung mit der Anzahl der Vorkommnisse folgender Regressionsformel wurden die Umrechnungskoeffizienten für die Grundnormierung ermittelt:

```
0 rel Kaltmieten = 6,015 + 0,90*02 WL VorschlagGeschäftsste.sehr gut (26-27) -  
0,14*02 WL VorschlagGeschäftsste.gut (23-25) - 0,22*02 WL VorschlagGeschäfts-  
ste.mittel (16-22) - 0,54*02 WL VorschlagGeschäftsste.einfach (8-15) + 0,64*03  
Klasse WF.18 - 45 qm - 0,13*03 Klasse WF.46 - 99 qm - 0,26*03 Klasse WF.100 - 119  
qm - 0,25*03 Klasse WF.120 - 160 qm - 0,28*041 Qualität Aussenteil.0 + 0,00*041  
Qualität Aussenteil.Balkon ohne Einschränkung - 0,11*041 Qualität Aussenteil.Balkon  
mit Einschränkung + 0,20*041 Qualität Aussenteil.Balkon mit "weiß nicht" + 0,34*041  
Qualität Aussenteil.Terrasse ohne Einschränkung + 0,16*041 Qualität Aussenteil.Ter-  
rasse mit Einschränkung + 0,72*041 Qualität Aussenteil.Terrasse mit "weiß nicht" -  
0,30*041 Qualität Aussenteil.Garten ohne Einschränkung - 0,67*041 Qualität Aussen-  
teil.Garten mit Einschränkung - 0,06*041 Qualität Aussenteil.Garten mit "weiß  
nicht"
```

Die Einflüsse der Merkmale auf die Nettokaltmiete zur Vornormierung erwiesen sich bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5% als signifikant.

Das Modell mit einem Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 10,96\%$ bei einem adjustierten R^2 von $10,41\%$ wird durch den F-Test (5 %-Niveau) als signifikant ausgewiesen. Die multiple Korrelation beträgt $0,33$ und der Standardfehler $0,88$.

Unter Berücksichtigung, dass wesentliche, die Mieten erklärende Variablen in dieses Modell noch nicht mit aufgenommen wurden, wird dieses Modell zur Vornormierung als ausreichend stabil betrachtet.

Die berechneten Umrechnungskoeffizienten werden an die Merkmale Wohnlage, Wohnflächenklasse und Vorhandensein Balkon / Terrasse angebracht und an die Nettokaltmieten an die Norm angepasst:

- mittlere Wohnlage
- Wohnflächenklasse 46 m^2 bis 99 m^2
- Balkon ohne Einschränkung vorhanden

Arzahl gesamt:	2931		Vornormierung alle Baujahre 12.10.2021						R = 10,96 %
Mittelwert 0 rel Kaltmieten:	5,69								
Merkmal	Klasse		Anz ahl	Gewic hle	Merkmal ohne	Merkmal Betrag	Fakt or	Koeffiz ient	
02 WL VorschlagGeschäftsste	sehr gut (26-27)	0,9 0	26	0,01	5,93	6,83	0,83 63	1,20	
	gut (23-25)	-0,1 4	289	-0,01		5,79	0,98 66	1,01	
	mittel (16-22)	-0,2 2	2266	-0,17		5,71	1,00 04	1,00	
	einfach (8-15)	-0,5 4	350	-0,06		5,39	1,05 98	0,94	
03 Klasse WF	18 - 45 qm	0,6 4	205	0,04	5,78	6,42	0,87 94	1,14	
	46 - 99 qm	-0,1 3	2541	-0,11		5,65	0,99 93	1,00	
	100 - 119 qm	-0,2 6	138	-0,01		5,52	1,02 28	0,98	
	120 - 160 qm	-0,2 5	47	0,00		5,53	1,02 10	0,98	
041 Qualität Ausseneill	"nichts für draußen"	-0,2 8	525	-0,05	5,70	5,42	1,05 11	0,95	
	Balkon ohne Einschränkung	0,0 0	1254	0,00		5,70	0,99 95	1,00	
	Balkon mit Einschränkung	-0,1 1	107	0,00		5,59	1,01 92	0,98	
	Balkon mit "weiß nicht"	0,2 0	746	0,05		5,90	0,96 56	1,04	
	Terrasse ohne Einschränkung	0,3 4	110	0,01		6,04	0,94 32	1,06	
	Terrasse mit Einschränkung	0,1 6	12	0,00		5,86	0,97 22	1,03	
	Terrasse mit "weiß nicht"	0,7 2	12	0,00		6,42	0,88 74	1,13	
	Garten ohne Einschränkung	-0,3 0	132	-0,01		5,40	1,05 50	0,95	
	Garten mit Einschränkung	-0,6 7	20	0,00		5,03	1,13 26	0,88	
	Garten mit "weiß nicht"	-0,0 6	13	0,00		5,64	1,01 01	0,99	

Die vornormierten Mietwerte der Baujahresgruppe bis Baujahr 1994 mit 2.862 Datensätzen wurden im Folgenden mit weiteren Einflussgrößen untersucht:

- Lage im Gebäude (05_Lage_im_Gebäude)
- Stellplatzanmietung mit der Wohnung möglich (06_Stellplatz)
- Angabe zur Ausstattung der Wohnung (11_FRAGE3.8)
- Angabe zur Badausstattung (FRAGE3.4_2)
- Alter der Badeinrichtung (12_Badsanierung3.4.3)
- Alter der Modernisierungen in der Wohnung (FRAGE3.10_9)
- Alter der Modernisierungen am Gebäude (FRAGE3.10_9)
- Jahr der Mietanpassung (10_IndexJahre)
- Kellerraum zur Wohnung vorhanden (FRAGE3.2_1)
- Wohnung mit gefangenem Raum (FRAGE3.2_2)
- Wohnung mit Zusatzraum (FRAGE3.2_3)
- Wohnung mit Kamin / Kaminofen (FRAGE3.2_4)
- Wohnung mit gesichertem Fahrradabstellplatz (FRAGE3.2_5)
- Wohnung mit Ladestation für Elektroautos (FRAGE3.2_6)
- Aufzug vorhanden (FRAGE3.3_1)
- Bad mit bodengleicher Dusche (FRAGE3.3_3)
- Wohnung mit breiten Wohnungsinnentüren (FRAGE3.3_5)
- Bad innenliegend, ohne Fenster (FRAGE3.4_1_2)
- Wohnung mit zusätzlichem Gäste-WC (FRAGE3.4_1_3)
- Wohnung mit zwei getrennten eigenständigen Bädern (FRAGE3.4_1_4)

Nicht alle untersuchten Merkmale hatten einen signifikanten Einfluss auf die vornormierte Zielgröße relative Nettokaltmiete (00_Vornorm_relMiete) und zudem bestand mit dieser Anzahl an Einflussgrößen eine hohe Multikollinearität. Für die Ermittlung des End-Modells wurden wechselseitig Variablen entfernt und / oder neu kombiniert.

Es ergaben sich 24 Fälle, bei denen die Angaben zu den Mietobjekten auf eine vollständige Barrierefreiheit schließen lassen konnten. Aufgrund dieser geringen Anzahl kann ein Merkmal „vollständige Barrierefreiheit“ auf den Einfluss der Miethöhe nicht untersucht werden. Zudem korrelieren Barrierefreiheit und Baujahr hoch miteinander, da derartige Wohnungen i.d.R. ein neueres Baujahr haben.

Die Angaben zu den Fragen 3.9 und 3.10. wurden als Kombinationen vorab untersucht und das Merkmal „Angabe zur Ausstattung der Wohnung (11_FRAGE3.8)“ auf Plausibilität geprüft (siehe 2.4.). Eine zusätzliche Aufnahme dieses Kombinationsmerkmals „30_ModPktSumme“ in die Modelluntersuchung wäre redundant.

Folgende Angaben zur Modernisierung ergaben in Kombination mit dem Zeitraum der Modernisierungsmaßnahme nahezu unabhängig zum Merkmal „11_FRAGE3.8“ einen Einfluss auf die Nettokaltmiete:

- Fenster überwiegend ausgetauscht (FRAGE3.9_7)
- Heizungsanlage erneuert (FRAGE3.10_1)
- Fassade mit Wärmedämmung versehen (FRAGE3.10_2)
- Neue Dacheindeckung mit Wärmedämmung (FRAGE3.10_3)

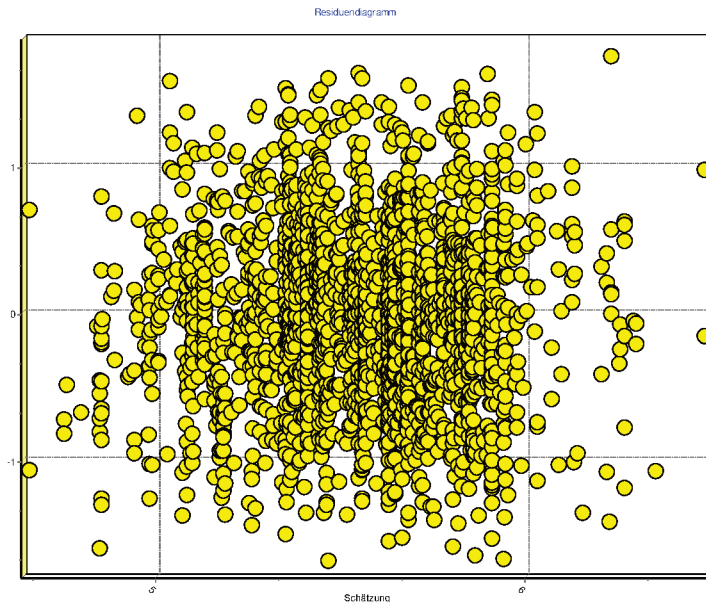
Als Einfluss ergab sich die Unterscheidung zwischen „alle Maßnahmen komplett durchgeführt“ oder „Maßnahmen nicht vollständig durchgeführt“ in den letzten 10 Jahren oder schon älter. Folgende Merkmale haben sich für das Mietpreismodell der Objekte bis Baujahr 1994 qualifiziert (vornormierte Zielgröße relative Nettokaltmiete (00_Vornorm_relMiete):

- Baujahresklassen (0b_Guppe_BjKI)
- Angabe zur Ausstattung der Wohnung (11_FRAGE3.8)
- Stellplatzanmietung mit der Wohnung möglich (06_Stellplatz)
- Alter der Badeinrichtung (12_Badsanierung3.4.3)
- Angaben zum Zeitraum und Umfang der energetischen Sanierung (13_Energetik)
- Wohnung mit gefangenem Raum (14_gefRaumFRAGE3.2_2)
- Aufzug vorhanden (FRAGE3.3_1)
- Bad mit bodengleicher Dusche (FRAGE3.3_3)
- Wohnung mit zusätzlichem Gäste-WC (FRAGE3.4_1_3)

	00_Vornorm_relMiete	0b_Guppe_BjKI	11_FRAGE3.8	06_Stellplatz	12_Badsanierung3.4.3	13_Energetik	14_gefRaumFRAGE3.2_2	16_AufzugFRAGE3.3_1	17_BodenDuscheFRAGE3.3_3	18_GaesteWCFRAGE3.4_1_3
00_Vornorm_relMiete	1,13	0,26 §	0,26 §	0,07 ***	0,33 §	0,32 §	0,27 §	0,07 ***	0,09 ***	0,05 **
0b_Guppe_BjKI	0,26 §	1,07	0,11 ***	0,20 §	0,12 ***	0,23 §	0,22 §	0,13 ***	0,13 ***	0,23 §
11_FRAGE3.8	0,26 §	0,11 ***	1,12	0,14 ***	0,42 §	0,54 §	0,30 §	0,04	0,20 §	0,14 ***
06_Stellplatz	0,07 ***	0,20 §	0,14 ***	1,16	0,15 ***	0,16 ***	0,36 §	0,03	0,08 ***	0,22 §
12_Badsanierung3.4.3	0,33 §	0,12 ***	0,42 §	0,15 ***	1,22	0,57 §	0,39 §	0,03	0,29 §	0,10 ***
13_Energetik	0,32 §	0,23 §	0,54 §	0,16 ***	0,57 §	1,05	0,45 §	0,04	0,38 §	0,15 ***
14_gefRaumFRAGE3.2_2	0,27 §	0,22 §	0,30 §	0,36 §	0,39 §	0,45 §	1,09	0,06 **	0,10 ***	0,22 §
16_AufzugFRAGE3.3_1	0,07 ***	0,13 ***	0,04	0,03	0,03	0,04	0,06 **	1,02	0,01	0,03
17_BodenDuscheFRAGE3.3_3	0,09 ***	0,13 ***	0,20 §	0,08 ***	0,29 §	0,38 §	0,10 ***	0,01	1,04	0,05 **
18_GaesteWCFRAGE3.4_1_3	0,05 **	0,23 §	0,14 ***	0,22 §	0,10 ***	0,15 ***	0,22 §	0,03	0,05 **	1,09

Der Varianzinflationsfaktor liegt unter 5, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine schädlichen Wechselwirkungen der Einflussgrößen vorliegen.

Die Korrelationskoeffizienten sind teilweise sehr gering, dennoch sind diese Variablen bei einer 5 %igen Irrtumswahrscheinlichkeit auf einem hohen Niveau signifikant.



Das Residuendiagramm lässt weder einen systematischen Verlauf der Punkteverteilung, noch einen Wechsel der Bandbreite erkennen. Somit kann von einer Linearität des Modells ohne Störung der Varianzgleichheit ausgegangen werden.

Das Modell mit einem Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 18,55\%$ bei einem adjustierten R^2 von $17,66\%$ wird durch den F-Test (5 %-Niveau) als signifikant ausgewiesen. Die multiple Korrelation beträgt $0,43$ und der Standardfehler $0,57$. Es handelt sich hierbei um ein Teilmodell, da die wesentlichen Merkmale Wohnlage, Wohnflächenklasse und Vorhandensein Balkon / Terrasse vorab bereits zur Teilnormierung in einem Vormodell verwendet wurden. Dieses Teilmodell wird ebenfalls als ausreichend stabil betrachtet.

Aus den Regressionskoeffizienten und der Gewichtung mit der Anzahl der Vorkommnisse folgender Regressionsformel wurden die Umrechnungskoeffizienten für die weitere Normierung ermittelt:

```
00 Vornorm relMiete = 5.799 + 0.23*0b Guppe BjKl.1978 - 1994 + 0.01*0b Guppe
BjKl.1949 - 1977 - 0.24*0b Guppe BjKl.bis 1948 - 0.17*11 FRAGE3.8.- + 0.37*11
FRAGE3.8.gehobene Ausstattung + 0.02*11 FRAGE3.8.gute Ausstattung - 0.03*11
FRAGE3.8.mittlere Ausstattung - 0.20*11 FRAGE3.8.einfache Ausstattung - 0.02*06
Stellplatz.unbekannt oder nicht vorhanden + 0.02*06 Stellplatz.vorhanden + 0.09*12
Badsanierung3.4.3.- + 0.19*12 Badsanierung3.4.3.bis ca. 10 Jahre - 0.13*12 Badsa-
nierung3.4.3.ca. 11 - 20 Jahre - 0.15*12 Badsanierung3.4.3.älter als 20 Jahre +
0.24*13 Energetik.letzte 10 Jahre alles + 0.08*13 Energetik.letzte 10 Jahre teil-
weise - 0.16*13 Energetik.über 10 Jahre alles - 0.17*13 Energetik.über 10 Jahre
teilweise + 0.06*13 Energetik.unbekannt alles - 0.05*13 Energetik.unbekannt teil-
weise + 0.06*14 gefRaumFRAGE3.2 2.0 - 0.05*14 gefRaumFRAGE3.2 2.1 - 0.01*14 ge-
fRaumFRAGE3.2 2.- - 0.12*16 AufzugFRAGE3.3 1.0 + 0.12*16 AufzugFRAGE3.3 1.1 -
0.02*17 BodenDuscheFRAGE3.3 3.0 + 0.02*17 BodenDuscheFRAGE3.3 3.1 - 0.00*18
```


Anzahl gesamt:		2862						R= 10,46 %
Mittelwert 00 Vormorm re/Miete:		5,63					F-Test	12,258 *
Merkmal	Klasse	Anzahl	Gewichte	Merkmal ohne	Merkmal Betrag	Faktor	Koeffizient	
06 Stellplatz	unbekannt oder nicht vorhanden	-0,04	2533	-0,04	5,66	5,62	1,0004	1,00
	vorhanden	0,04	329	0,00		5,70	0,9864	1,01
12 Badsanierung3.4.3	bis ca. 10 Jahre	0,14	1196	0,06	5,64	5,78	0,9377	1,07
	älter als 10 Jahre	-0,22	1099	-0,08		5,42	1,0000	1,00
	-	0,09	567	0,02		5,73	0,9459	1,06
13 Energetik	letzte 10 Jahre alles	0,33	126	0,01	5,69	6,02	0,9488	1,05
	letzte 10 Jahre teilweise	0,02	1006	0,01		5,71	1,0003	1,00
	über 10 Jahre alles	-0,04	302	0,00		5,65	1,0109	0,99
	über 10 Jahre teilweise	-0,25	602	-0,05		5,44	1,0499	0,95
	unbekannt alles	0,02	34	0,00		5,71	1,0003	1,00
	unbekannt teilweise	-0,09	792	-0,02		5,60	1,0199	0,98
FRAGE3.2.2 Durchgangszimmer	kein Durchgangszimmer	0,06	1544	0,03	5,60	5,66	0,9998	1,00
	ja	-0,08	248	-0,01		5,62	1,0251	0,98
	-	0,02	1070	0,01		5,62	1,0069	0,99
FRAGE3.2.3 Hobbyraum / Spitzboden	ohne	0,02	1834	0,01	5,67	5,69	0,9994	1,00
	mit	0,15	120	0,01		5,82	0,9771	1,02
	-	-0,17	908	-0,05		5,60	1,0339	0,97
FRAGE3.3.1 Aufzug	ohne	-0,16	2771	-0,15	5,78	5,62	1,0003	1,00
	mit	0,16	91	0,01		5,94	0,9464	1,06
FRAGE3.3.3 bodengleiche Dusche	ohne	-0,05	2467	-0,04	5,67	5,62	0,9996	1,00
	mit	0,05	395	0,01		5,72	0,9821	1,02
FRAGE3.4.1.3 zusätzliches Gäste-WC	ohne	-0,04	1616	-0,02	5,65	5,61	0,9992	1,00
	mit	0,02	200	0,00		5,67	0,9886	1,01
	-	0,02	1046	0,01		5,67	0,9886	1,01
FRAGE3.4.1.4 zweites Bad	ohne	0,00	1575	0,00	5,64	5,64	0,9993	1,00
	mit	0,01	45	0,00		5,65	0,9975	1,00
	-	-0,01	1242	0,00		5,63	1,0010	1,00

Zur Überprüfung der Vornormierung und der erweiterten Normierung werden die mit allen Umrechnungskoeffizienten angepassten Mieten in einem Gesamtmodell untersucht.

3.6 Darstellungsmethode

Die Haupteinflussgrößen auf die Nettokaltmiete sind im Wesentlichen das Gebäudealter (dargestellt in Form der Baujahresklassen) und die Wohnungsausstattung (dargestellt in den 4 Ausstattungsklassen). Die Nettokaltmieten der Standardwohnung (mittlere Wohnlage, Wohnfläche 46 m² bis 99 m² und Balkon / Terrasse vorhanden) werden in den Kreuztabellen 1 (bis Baujahr 1994) und 3 (ab Baujahr 1995) auf der Grundlage der beschriebenen als Regressionsergebnis und unter Angabe einer Mietspanne (Quartil Q1 / Q 3) dargestellt.

Die signifikant ermittelten Zu- und Abschläge aus der Regression befinden sich in den Tabellen 2 (bis Baujahr 1994) und 3 (ab Baujahr 1995).

3.7 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 1994	normal (95 – 104 Punkte) mittlere Ausstattung
	Wohngebäude mit Baujahr 1995 - 2010	baujahrestypisch
	Wohngebäude ab Baujahr 2011	Neubaustandard
Lage	Wohnlage (einfach, mittel, gut, sehr gut)	mittel
Größe	Wohnfläche (4 Wohnflächenklassen)	46 bis 99 m ²
Art alle Baujahre	Balkon / Loggia, Terrasse, Gartennutzung Bei den Nettomieten in Tab. 2 wird unterstellt, dass ein Balkon o.ä. vorhanden ist. Je nach Nutzwert sind Zuschläge vorgesehen.	Balkon, Terrasse und/oder Garten vorhanden
	Geschosslage	1. – 2. OG.
Art 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

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 Einrichtungen,
 keine barrierearmen Einrichtungen,
- keine wesentlichen und umfassenden energetischen Modernisierungen am Gebäude (bauliche Veränderungen nur im Zuge der Instandhaltung).

3.8 Lage – Wohnlage

Die Wohnlagenbeurteilung wurde 2011 auf der Grundlage eines Punkteschemas durch den Gutachterausschuss mit der Einführung der zBRW im Jahre 2010 durchgeführt. In 2020 wurden alle Wohnlagen flächendeckend im Stadtgebiet (außer Gewerbe- und Außenbereichslagen) im Zuge einer Bachelor-Arbeit an der Hochschule Bochum unter Einbeziehung objektiver Kriterien (Lärmkarten, Bebauungsdichte, Infrastruktureinrichtungen u.ä.) statistisch ausgewertet und überprüft. Die ursprüngliche Beurteilung wurde im Wesentlichen bestätigt. Gebiete mit größeren Abweichungen wurden sachverständig nachgeprüft. Die Wohnlagen wurden durch den Gutachterausschuss am 19.02.2021 beschlossen. In allen wohnwertrelevanten 644 Bodenrichtwertzonen liegt eine flächendeckende Wohnlagenbeurteilung vor. Dies gilt ab 2021 auch für die Hagener Innenstadt. Die aktuelle Wohnlagenkarte kann eingesehen werden unter www.gutachterausschuss.hagen.de.

Der Punkterahmen ist in der Legende der zBRW unter www.boris.nrw.de abgebildet. Jedem zonalen Bodenrichtwert wurde für seine Lage eine Lagebeurteilung (Min. 9 bis max. 27 Punkte) zugeordnet. Jedem Mietdatensatz wurde über seine Bezeichnung „Straße, HsNr“ automatisiert eine Verbindung zu der jeweiligen Bodenrichtwertzone gegeben und somit die jeweilige Lagebeurteilung zugeordnet.

Wohnlage	Lagepunkte	Zu- und Abschläge zur Nettokaltmiete der Tabellen 1 und 3 in %	Anteil Nettostichprobe
einfach	bis 15 Punkte (Min. 9 Punkte)	- 7 bis - 3 %	528 Wohnungen, 17,4 %
mittel	16 bis 22 Punkte	- 2 bis + 2 %	2.281 Wohnungen, 75,1 %
gut	23 bis 25 Punkte	+ 3 bis + 10 %	208 Wohnungen, 6,8 %
sehr gut	ab 26 Punkte (Max. 27 Punkte)	+ 11 bis + 18 %	22 Wohnungen, 0,7 %



Mietspiegel 2021 für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Hagen

Straße und HsNr. und lfd. Nr. wird eingedruckt

Erläuterung der Symbole im Fragebogen:

- Mehrfachnennungen möglich, eindeutige Antwort ja / nein oder ____ Eintrag
- Bitte zutreffende Antworten ankreuzen bzw. eintragen. -

Ich nehme an der Befragung als Mieter oder Vermieter teil.

Ausschlussgründe (Mehrfachnennungen möglich)	
<input type="checkbox"/>	Es handelt sich bei der ausgewählten Wohnung um öffentlich geförderten Wohnraum . (Nur ankreuzen, wenn der Mieter z.B. einen Wohnberechtigungsschein der Stadt Hagen benötigt.)
<input type="checkbox"/>	Die angefragte Wohnung wird von Ihnen selbst als Eigentümer bewohnt .
<input type="checkbox"/>	Die Mietzahlung ist durch besondere Konditionen vermindert / erhöht. (Besondere Konditionen sind z.B. verwandtschaftliche Verhältnisse, Mietreduzierungen aufgrund von Hausmeistertätigkeiten, unentgeltliches Wohnrecht des Mieters, gewerbliche Nutzung, altengerechtes Wohnen mit Serviceleistungen.)
<input type="checkbox"/>	Die Wohnung ist überwiegend möbliert vermietet. (Einbauküche zählt nicht als „Mobiliar“)

**Sofern eine der o.g. Aussagen zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen.
Bitte senden Sie dennoch den Fragebogen in dem beiliegenden Freiumschlag zurück.**

1. Allgemeine Fragen	Als Vermieter können Sie aus dem Mehrfamilienhaus eine geeignete Wohnung auswählen, die Sie zuletzt neu vermietet oder bei der Sie die Nettokaltmiete angepasst haben.	
1.1 Wann wurde das jetzige Mietverhältnis begründet? (Bitte dazu Monat und Jahr eintragen, z.B.: ab 01/2015)	____ / ____	Einzug Monat/ Jahr
1.2 Ist die Nettokaltmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) für diese Wohnung aufgrund einer Mieterhöhung oder durchgeführter Modernisierungen nach 2014 verändert worden?	____ / ____	Monat/ Jahr <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> nicht bekannt
1.3 Vermieter der Wohnung ist :	<input type="radio"/> Wohnungsbaugenossenschaft <input type="radio"/> privater Vermieter	<input type="radio"/> privates Wohnungsunternehmen

2. Wohnungs- und Gebäudeinformationen	
2.1 In welchem Gebäudetyp befindet sich die Wohnung?	
<input type="radio"/> Einfamilienhaus <input type="radio"/> Zweifamilienhaus <input type="radio"/> Mehrfamilienhaus	<input type="radio"/> Wohn- und Geschäftshaus <input type="radio"/> Gewerbeobjekt (z.B. Betriebswohnung)
2.2 Wie viele Wohnungen sind über Ihren Hauseingang zu erreichen?	
<input type="radio"/> bis 3 Wohnungen <input type="radio"/> 4 – 6 Wohnungen <input type="radio"/> 7 – 12 Wohnungen	<input type="radio"/> 13 – 34 Wohnungen <input type="radio"/> 35 – 60 Wohnungen <input type="radio"/> über 60 Wohnungen
2.3 In welchem Geschoss liegt die Wohnung?	
<input type="radio"/> Souterrain / Kellergeschoss <input type="radio"/> Erdgeschoss <input type="radio"/> 1. bis 2. Obergeschoss	<input type="radio"/> 3. bis 7. Obergeschoss <input type="radio"/> 8. Obergeschoss oder höher <input type="radio"/> Dachgeschoss
2.4 Wie viele Etagen hat das Gebäude (ohne Keller, ohne Dachgeschoss, EG zählt als Etage mit)?	
Anzahl Etagen: _____	

2.5 Wann wurde das Gebäude ursprünglich erbaut?

Ursprungsbaujahr : _____

Wiederaufbau: _____
(nach überwiegender Kriegszerstörung
z.B. in den 50er Jahren wiederaufgebaut)

Falls das Ursprungsbaujahr nicht bekannt ist, ordnen Sie es schätzungsweise in eine dieser Baujahresklassen ein:

- bis 1948
- 1949 – 1960

- 1961 – 1977
- 1978 – 1982
- 1983 – 1994
- 1995 – 2001
- 2002 – 2015
- Neubau ab 2016

2.6 Wurde das Gebäude einschließlich aller Wohnungen kernsaniert?

- nein ja, wann ? Jahr: _____

Durch eine Kernsaniierung werden das Gebäude und die Wohnungen in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzung für das Vorliegen einer Kernsaniierung ist insbesondere die Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade und der Fenster nach den heutigen energetischen Auflagen. Ebenso werden alle Wohnungsausstattungen (z.B. Sanitäreinrichtungen) sowie sämtliche technischen Systeme (z.B. Heizung, Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen, ggf. Aufzug) erneuert.

3. Wohnungsausstattung und Gebäudemodernisierung

3.1 Wie groß ist die Wohnfläche der Wohnung? (z.B. aus Betriebskosten, Vertrag, Wohngeldbescheid)

Wohnfläche: _____ m²

Ist Ihnen die genaue Wohnfläche bekannt?

- ja
- nein

Die Wohnfläche ist eine zwingend notwendige Angabe. Hieraus wird die Nettomiete in €/m² abgeleitet. Wenn die Wohnfläche nicht genau bekannt ist, kann diese auch geschätzt werden.

3.2 Welche vom Vermieter gestellten Besonderheiten weist die Wohnung auf? (Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Kellerraum | <input type="checkbox"/> Kamin / Kaminofen |
| <input type="checkbox"/> Durchgangszimmer
(nicht alle Räume vom Flur erreichbar) | <input type="checkbox"/> gesicherter Fahrradabstellplatz |
| <input type="checkbox"/> Hobbyraum / Spitzboden | <input type="checkbox"/> Ladestation für Elektroautos |

3.3 Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf? (Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Aufzug | <input type="checkbox"/> schwellenloser Zugang zum Balkon / Terrasse |
| <input type="checkbox"/> stufenfreier Zugang von der Straße bis in die Wohnung | <input type="checkbox"/> breite Wohnungsinnentüren
(lichte Türbreite mindestens 86 cm) |
| <input type="checkbox"/> bodengleiche Dusche | |

3.4 Beschreiben Sie die Sanitäreinrichtung der Wohnung: (Mehrfachnennungen bei Räumlichkeiten möglich)

Räumlichkeiten:

- Bad mit WC
- Bad innenliegend ohne Fenster
- zusätzliches Gäste-WC
- 2 getrennte eigenständige Bäder

Alter der Badeinrichtungen

sowie der Wand- und Bodenfliesen:

- bis ca. 10 Jahre oder
- ca. 11 bis 20 Jahre oder
- älter als 20 Jahre

Badausstattung:

- einfach**
(z.B. insgesamt einfache Ausführung mit geringer Plattierung und einfachen älteren Sanitärobjekte, älter als 30 Jahre)
- mittlere Standardausstattung**
(z.B. Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, kleinteilige ältere Standardfliesen)
- hochwertig und gehoben**
(z.B. hochwertige Armaturen, großformatige Fliesen, eingerichtet mit Badewanne und / oder Dusche, Duschtrennung in Glas, Hänge-WC, Handtuchheizkörper, grundlegende Baderneuerung nicht älter als 10 Jahre)

3.5 Welche Einrichtungen können mit der Wohnung genutzt werden? (Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> keine (weiter 3.7) | <input type="checkbox"/> Terrasse |
| <input type="checkbox"/> Balkon / Loggia / Dachterrasse | <input type="checkbox"/> Garten |

3.6 Ist die Nutzung des Balkons / der Terrasse / des Gartens eingeschränkt?

- nein (z.B. ausreichende Größe, ruhige Lage, begrüntes Umfeld, gute Besonnung) ja (z.B. geringe Größe, Lärm oder Gewerbe, Belästigung durch Verkehr, schlechte Besonnung)

3.7 Wie wird die Wohnung beheizt?

- | | |
|--|---|
| <input type="radio"/> Zentralheizung mit Heizkörpern (Öl, Gas) | <input type="radio"/> Elektronachtspeicheröfen / Elektrofußbodenheizung |
| <input type="radio"/> Gasetagenheizung | <input type="radio"/> Erdwärme, Pelletheizung, Solarthermie oder Blockheizkraftwerk |
| <input type="radio"/> Zentralheizung als Fußbodenheizung | |
| <input type="radio"/> Fernwärmeheizung | |

3.8 Wie würden Sie den Ausstattungszustand Ihrer Wohnung beschreiben?

einfacher Ausstattungszustand

seit Errichtung des Gebäudes (hier sind vornehmlich Gebäude vor 1960 gemeint) keine wesentliche Modernisierung der Wohnung, einfache Bauausführungen, ältere Elektrik (wenig Steckdosen), erste Badeinrichtung mit farbigen Fliesen (z.B. gelb, grün, hellblau), ältere Türen und Fenster, erhöhte Abnutzung und Schäden an der Wohnungsausstattung

mittlerer Ausstattungszustand

vereinzelt Modernisierungen z.B. im Bereich der Elektrik, der Türen oder der Heizung, Ausstattung in einem funktionsfähigen Zustand mit üblichen Gebrauchsspuren einer Wohnabnutzung

Dieser Ausstattungszustand ist häufig bei Gebäuden mit einem Ursprungsbaujahr zwischen 1960 bis 1990 anzutreffen.

guter Ausstattungszustand

zeitgemäße Ausstattung nach grundlegender Modernisierung bei älteren Gebäuden oder bei neueren Gebäuden ab Baujahr 1990, ggf. barrierearme / -freie Einrichtungen vorhanden, Gegensprechanlage, viele Steckdosen, geringe Gebrauchsspuren einer Wohnabnutzung

Bei einem guten Ausstattungszustand sind Modernisierungen nur in den Bereichen von Malerarbeiten oder neuen Bodenbelägen erforderlich.

gehobener Ausstattungszustand

hochwertige Badelemente, großflächige Fliesen, Parkettböden, große(r) Balkon/Terrasse, Fußbodenheizung über Zentralheizung solarunterstützt, schnelles Internet, barrierefreie Einrichtungen, Gegensprechanlage mit Video, überwiegend neuwertiger Zustand, i.d.R bei Neubauten ab Baujahr 2000 anzutreffen

3.9 Welche Modernisierungen wurden wann in der Wohnung durchgeführt? (Mehrfachnennungen möglich)

- keine Erneuerung (weiter 3.10)
- Malerarbeiten (Wände, Decken)
- Fußbodenbeläge (Laminat, Teppich, Fliesen, PVC)
- Wohnungstüren

- Wohnungseingangstür
- Elektrik Unterverteilung (Steckdosen, Schalter)
- Fenster überwiegend ausgetauscht
- Kernsanierung Wohnung (Bad, Elektro, Böden, Fenster)

Wann wurde der Großteil der Modernisierungen in der Wohnung durchgeführt?

- in den letzten 10 Jahren
- vor 11 – 20 Jahren
- vor mehr als 20 Jahren

3.10 Welche Modernisierungen wurden am Gebäude durchgeführt? (Mehrfachnennungen möglich)

- Heizungsanlage erneuert
- Fassade mit Wärmedämmung versehen
- neue Dacheindeckung mit Wärmedämmung
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Treppenhaus und/oder Außenanlagen erneuert (z.B. neue Haustür, Anstrich Treppenhaus, neue Briefkästen, Beleuchtung Hauseingang)

- Erneuerung Zuleitungen der Elektroinstallation (neue Zählerschränke und Steigleitungen bis an die Wohnung)
- Sonstiges: _____

Wann wurde der Großteil der Modernisierungen am Gebäude durchgeführt?

- in den letzten 10 Jahren
- vor 11 – 20 Jahren
- vor mehr als 20 Jahren

4. Angaben zur Wohnungsmiete zum 01.02.2021

4.1 Wie hoch ist die monatliche Gesamtmiete einschließlich aller Betriebs- und Heizkosten ?

monatl. Gesamtmiete: (Überweisungsbetrag an Vermieter) _____ , _____ €

4.2 Aus welchen Teilen setzt sich die monatliche Gesamtmiete zusammen ?

Hinweise:

Bei den Heiz- und Betriebskosten geben Sie bitte die vereinbarte monatliche Vorauszahlung an. Unter Betriebskosten sind alle auf den Mieter umlagefähigen Nebenkosten wie z.B. Grundsteuern, Müllabfuhr, Gebäudeversicherung u.ä. zu verstehen.

Sollten zur Wohnung mehrere Stellplätze oder Garagen angemietet sein, so tragen Sie bitte die Gesamtmiete für die jeweilige Nutzungsart ein und geben die Anzahl der Stellplätze an.

Wenn in der Miete sonstige besondere Zuschläge (z.B. für Teilmöblierung) enthalten sind, so führen Sie diese bitte unter „sonstige Zuschläge“ auf und beschreiben dies bitte mit einem Stichwort.

- Netto-Kalt-Miete** _____ , _____ €
- Heizkostenvorauszahlung _____ , _____ €
- Betriebskostenvorauszahlung _____ , _____ €
- ___ Tiefgaragenstellplatz _____ , _____ €
- ___ Garage(n) _____ , _____ €
- ___ Carport _____ , _____ €
- ___ Stellplätze _____ , _____ €
- Sonstige Zuschläge _____ , _____ €
- z.B. für _____ , _____ €

4.3 Wie gut ist das Parkplatzangebot in der Nähe Ihrer Wohnung?

- gut
- normal
- gering

5. Betriebs- und Heizkostenabrechnung des gesamten Wohnhauses (Wirtschaftseinheit)

Die Wirtschaftseinheit kann auch aus mehreren Gebäuden bestehen (z.B. 3 Mehrfamilienhäuser auf einem Grundstück, welches als eine Wirtschaftseinheit abgerechnet wird).

Sofern Ihnen die letzte Betriebs- und Heizkostenabrechnung vorliegt, würden Ihre freiwilligen Angaben bei der Erstellung einer aktuellen Betriebskostenübersicht im Mietspiegel hilfreich sein.

5.1 Entnehmen Sie nachfolgende Angaben Ihrer letzten Betriebs- und Heizkostenabrechnung:

- Größe des Gesamtobjektes (Wirtschaftseinheit) insgesamt,
- Höhe der Heizkosten insg. (Abrechnungsdienst),
- Höhe der Betriebskosten insgesamt,
- Jahr des Abrechnungszeitraums

Wohn- und Nutzfläche insg.: _____ m²
Heizkosten insg.: _____ €
Betriebskosten insg.: _____ €
Abrechnungszeitraum _____ Jahr
(z.B. Jahr 2019)

5.2 Wieviel kwh Heizenergie wurde für das Gesamtobjekt in dem o.g. Abrechnungszeitraum verbraucht ?

Energie Gas-Heizung _____ kwh

5.3 Bitte nennen Sie aus der letzten Betriebskostenabrechnung die jährlichen Betriebskostenanteile für das Gesamtobjekt.

Hierbei ist der gewählte Verteilungsmaßstab nicht von Bedeutung – es geht nur um die Gesamtkosten.

Sollten sich mehrere Gebäude auf einem Grundstück befinden, welche als eine wirtschaftliche Einheit abgerechnet werden, so geben Sie bitte die Betriebs- und Heizkosten und die Wohn-/Nutzfläche für die gesamte wirtschaftliche Einheit an.

Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen:

Bei einer vermieteten Eigentumswohnung geben Sie bitte die Betriebs- und Heizkostenanteile bezogen auf die Eigentumswohnung an.

Wasser- und Abwasser _____ €
Niederschlagswassergebühr _____ €
Grundsteuer _____ €
Straßenreinigung _____ €
Müllabfuhr _____ €
Gebäudeversicherung _____ €
Haftpflichtversicherung _____ €
Allgemeinstrom _____ €
Aufzugskosten _____ €
Hauswart _____ €
Gartenpflege, Geb.reinigung _____ €
Sonstiges z.B. Kabelfernsehen _____ €

Hinweis Sonstiges _____

6. Wie beurteilen Sie die Wohnlage in ihrem Wohnumfeld bzw. ihrer Nachbarschaft?

Die Wohnlage ist geprägt durch die Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen (Einkauf, Schule, Kita, Ärzte), Freizeiteinrichtungen (Sport, Kultur) und Verkehrsanbindungen (ÖPNV, Auto, Bahn), sowie die Bebauung (verdichtet / aufgelockert), die Belastung durch Verkehr und/oder Gewerbe und durch die Qualität des Wohnumfelds.

Wohnlagenskala von einfach bis sehr gut:

einfach mittel gut sehr gut
○ ○ ○ ○ ○ ○

7. Kreuzen Sie bitte Ihre 3 wichtigsten Kriterien für eine Wohnungswahl an. (3 Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Wohnlage | <input type="checkbox"/> günstige Nettokaltmiete |
| <input type="checkbox"/> Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten | <input type="checkbox"/> Balkon, Terrasse |
| <input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz | <input type="checkbox"/> Anzahl der Räume |
| <input type="checkbox"/> Nähe zur Bus- / Bahnanbindung | <input type="checkbox"/> Garage / Stellplatz vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Gute Straßenverkehrs-anbindung | <input type="checkbox"/> Einbauküche vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Nähe zu Verwandten / Freunden | <input type="checkbox"/> schnelles Internet |
| <input type="checkbox"/> Gutes Wohnumfeld | <input type="checkbox"/> barrierefreie / barrierearme Ausstattung |

Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit an der Befragung!

Den ausgefüllten Fragebogen senden Sie bitte im beige-fügten Freiumschlag zurück an die nebenstehende Adresse. Der Versandt ist portofrei.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

Berliner Platz 22
58089 Hagen