



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
Geschäftsstelle – Rathaus II – Berliner Platz 22 – 58089 Hagen

Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Zimmer: C.105
Telefon: 02331-207-2660
Email: mietspiegel@stadt-hagen.de

Internet:
www.boris.nrw.de
www.gutachterausschuss.hagen.de

Datum **08.02.2021**

Mietpreisumfrage zur Erstellung des Mietspiegels 2021 für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Jahr soll der Hagener Mietspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung aktualisiert werden.

Die Mietdatenerhebung wird durch den Gutachterausschuss in Abstimmung mit den Interessensverbänden (Mieterverein, Haus & Grund) erstellt. Die Auswahl der Mieter / Vermieter erfolgte auf der Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe. Alle erhobenen Daten werden in anonymisierter Form erfasst und nur für den Mietspiegel verwendet. Der Datenschutz wird gewährleistet. Die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Mit Ihren Angaben tragen Sie dazu bei, eine aktuelle Orientierungshilfe über die ortsüblichen Mieten und Nebenkosten im Hagener Stadtgebiet zu erstellen. Bitte füllen Sie nach Möglichkeit den Online-Fragebogen aus. Sollten Sie keine Möglichkeit haben, auf den Online-Fragebogen zuzugreifen, verwenden Sie bitte den beigefügten Fragebogen und senden diesen innerhalb von 4 Wochen nach Erhalt im beiliegenden Freiumschlag kostenlos an uns zurück.

Zum Online-Fragebogen werden Sie direkt über den Link <https://www.hagen.de/Fragebogen-Mietspiegel> geleitet, wo Sie die Fragen zu der ausgewählten Wohnung nach Eingabe von Straße, HsNr. und lfd. Nr. einfach beantworten können.

Ihre Antwort ist uns wichtig. Schon jetzt bedanken wir uns sehr herzlich für Ihre Mithilfe und Ihre Mühe. Sollten Sie als Vermieter mehrere Fragebögen erhalten haben, können Sie Ihre Angaben auch in einer **Excel-Datei** eintragen (Download www.gutachterausschuss.hagen.de).

zufällig ausgewählte Wohnung im Hause: Straße und HsNr. wird eingedruckt
laufende Nr. der Zufallsstichprobe lfd. Nr. wird eingedruckt
Name Mieter oder Vermieter: Name wird eingedruckt

Info Geschäftsstelle Gutachterausschuss 02331 / 207 – 5585, 2659, 2667, 2660
mietspiegel@stadt-hagen.de

Mit freundlichen Grüßen

Die Vorsitzende





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"/> privates Wohnungsunternehmen <input type="radio"/> privater Vermieter

2. Wohnungs- und Gebäudeinformationen	
2.1 In welchem Gebäudetyp befindet sich die Wohnung?	
<input type="radio"/> Einfamilienhaus	<input type="radio"/> Wohn- und Geschäftshaus
<input type="radio"/> Zweifamilienhaus	<input type="radio"/> Gewerbeobjekt (z.B. Betriebswohnung)
<input type="radio"/> Mehrfamilienhaus	
2.2 Wie viele Wohnungen sind über Ihren Hauseingang zu erreichen?	
<input type="radio"/> bis 3 Wohnungen	<input type="radio"/> 13 – 34 Wohnungen
<input type="radio"/> 4 – 6 Wohnungen	<input type="radio"/> 35 – 60 Wohnungen
<input type="radio"/> 7 – 12 Wohnungen	<input type="radio"/> über 60 Wohnungen
2.3 In welchem Geschoss liegt die Wohnung?	
<input type="radio"/> Souterrain / Kellergeschoss	<input type="radio"/> 3. bis 7. Obergeschoss
<input type="radio"/> Erdgeschoss	<input type="radio"/> 8. Obergeschoss oder höher
<input type="radio"/> 1. bis 2. Obergeschoss	<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 : _____ Falls das Ursprungsbaujahr nicht bekannt ist, ordnen Sie es schätzungsweise in eine dieser Baujahresklassen ein:
- Wiederaufbau: _____
(nach überwiegender Kriegszerstörung
z.B. in den 50er Jahren wiederaufgebaut)
- 1961 – 1977
 - 1978 – 1982
 - 1983 – 1994
 - 1995 – 2001
 - 2002 – 2015
 - Neubau ab 2016
- bis 1948
 - 1949 – 1960

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?

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.

- ja
- nein

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

- Kellerraum
- Durchgangszimmer
(nicht alle Räume vom Flur erreichbar)
- Hobbyraum / Spitzboden
- Kamin / Kaminofen
- gesicherter Fahrradabstellplatz
- Ladestation für Elektroautos

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

- Aufzug
- stufenfreier Zugang von der Straße bis in die Wohnung
- bodengleiche Dusche
- schwellenloser Zugang zum Balkon / Terrasse
- breite Wohnungsinnentüren
(lichte Türbreite mindestens 86 cm)

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)

- keine (weiter 3.7)
- Balkon / Loggia / Dachterrasse
- Terrasse
- 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?

- Zentralheizung mit Heizkörpern (Öl, Gas)
- Gasetagenheizung
- Zentralheizung als Fußbodenheizung
- Fernwärmeheizung
- Elektronachtspeicheröfen / Elektrofußbodenheizung
- Erdwärme, Pelletheizung, Solarthermie oder Blockheizkraftwerk

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 Zäblerschränke 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 ?

Netto-Kalt-Miete _____ , _____ €

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.

Heizkostenvorauszahlung _____ , _____ €

Betriebskostenvorauszahlung _____ , _____ €

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.

___ Tiefgaragenstellplatz _____ , _____ €

___ Garage(n) _____ , _____ €

___ Carport _____ , _____ €

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.

___ Stellplätze _____ , _____ €

Sonstige Zuschläge _____ , _____ €

z.B. für _____ , _____ €

4.3 Wie gut ist das Parkplatzangebot in der Näher 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.

Wohnlageskala 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 Straßenverkehrsanbindung | <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