

Mietspiegel 2007

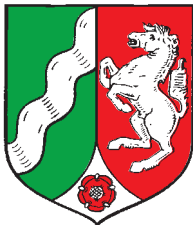
für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Hagen gültig ab 01. Januar 2007



beschlossen vom
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen am 27. Oktober 2006

Mietspiegel 2007

Erstellt durch den:



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Geschäftsstelle im Rathaus II, Zimmer C.105,
Berliner Platz 22, 58089 Hagen, Tel. (02331) 207 - 2660, 3033

Unter Mitwirkung vom:

- Ressort Statistik und Stadtforschung der Stadt Hagen, Freiheitstr. 3, 58119 Hagen
- Ressort Wohnen der Stadt Hagen, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

nach Anhörung von:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Hagen und Umgebung e.V.
Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen, Tel. (02331) 1 70 86
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Haspe
Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen, Tel. (02331) 2 90 96
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Hohenlimburg
Haldener Str. 41, 58095 Hagen, Tel. (02331) 78 71 80
- Mieterverein Hagen e.V.
Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen, Tel. (02331) 2 04 36 - 0

Herausgeber:

Stadt Hagen, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster
Berliner Platz 22, 58089 Hagen, Tel. (02331) 207 - 3821

Eigendruck der Stadt Hagen



Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Mietspiegels ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Vorwort

Den Hager Mietspiegel gibt es mittlerweile seit mehr als 30 Jahren, wobei die ersten Mietspiegel noch als Vergleichsmietentabellen in Absprache der beiden Interessenvertretungen Haus- und Grundeigentümer-Verein und dem Mieterverein ausgehandelt worden sind. Bereits seit 1991 werden für den qualifizierten Mietspiegel vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen unter Mitwirkung der Ressorts Statistik und Stadtforschung sowie Wohnen repräsentative Datenerhebungen erstellt. Zuletzt erfolgte dies Anfang 2006.



Die Ergebnisse der Datenauswertung wurden auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung und unter Verwendung mathematisch statistischer Auswerteverfahren nach Anhörung der Interessenverbände allen Sachverständigen des Gutachterausschusses vorgestellt, von diesem Fachgremium beraten und am 27. Oktober 2006 beschlossen. Von der Stadt Hagen wurde der qualifizierte Mietspiegel 2007 anerkannt und herausgegeben.

Erklärtes Ziel ist es, aus den Erkenntnissen des Datenmaterials den Mietrichtwert einer individuellen Wohnung in Abhängigkeit vom Baujahr, der Wohnlage, der Ausstattung, der Wohnungsgröße und sonstiger Einflüsse in Form von Zu- und Abschlägen besser zu beschreiben. Zusätzlich sollen Ihnen Beispiele erleichtern, Zu- und Abschläge über Punktzahlen für Ihre spezielle Wohnung zu bestimmen, um so mit Hilfe einer einfachen Berechnung die Nettomiete zu ermitteln.

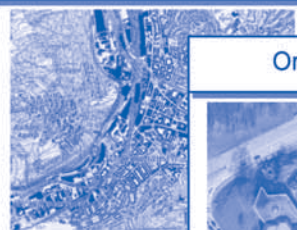
Eine der wichtigsten Aufgaben dieses qualifizierten Mietspiegels ist, zum Mietfrieden in unserer Stadt beizutragen und Ihnen – ob als Mieter oder Vermieter – eine Verhandlungsgrundlage mit aktuellen Vergleichszahlen an die Hand zu geben.

Ich hoffe, dass der neu erstellte Mietspiegel 2007 auch in den kommenden zwei Jahren zum gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern in Hagen beiträgt. Zum 1. Januar 2009 ist dann eine Fortschreibung des Mietspiegels vorgesehen.

Peter Demnitz
Oberbürgermeister

Luftbilder und Karten

Topographische Karte



Bodenrichtwertkarte



Orthophotos



Deutsche Grundkarte



Stadtplan



Luftbildposter



Bebauungsplan



...diese und viele weitere Historische Karten, Freizeit- und Wanderkarten – auch in digitaler Form – bekommen Sie beim Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

Kommen Sie mit uns in Kontakt:

Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster
Kundenbüro Grunderwerb und Bauen
Berliner Platz 22, 58089 Hagen



Tel.: (02331) 207-5693

Fax: (02331) 207-2482

eMail: kundenbuero-grunderwerb-bauen@stadt-hagen.de

Internet: www.geoinfo.hagen.de

Unsere Öffnungszeiten:

Mo – Fr. 8:30 – 12:00

Mo + Do. 15:00 – 17:00

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
2. Anwendungsbereich	5
3. Beschreibung der Standardwohnung	6
4. Wohnlage	7
5. Baualtersklassen.....	8
6. Hinweise zur Wohnflächenberechnung	8
7. Mietrichtwert in Abhängigkeit des Baujahres und der Wohnlage	9
(Tabelle 1)	
8. Einfluss der Ausstattung.....	10-15
(Tabellen 2a und 2b)	
9. Sonstige Einflüsse	16-18
(Tabelle 3)	
10. Beispiel für eine Ermittlung der Nettovergleichsmiete	19-23
11. Garagen- und Stellplatzmieten	24
12. Betriebskosten	25
13. Informationen und Auskünfte.....	26-27
14. Notizen	28

1. Allgemeines

Der Mietspiegel stellt eine nach § 558 c) BGB vorgesehene Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er kann den Mietparteien als Grundlage dienen, die Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum eigenverantwortlich je nach Art, Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit der Wohnung und des Grundstücks auszuhandeln.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach § 558 d) BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist.

Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung der vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindices für Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- **Mitteilungsverpflichtung:**

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB).

- **Vermutungswirkung:**

Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 a Abs. 3 BGB).

Der Hager Mietspiegel 2007 gilt als qualifizierter Mietspiegel. Er wurde unter Verwendung mathematisch-statistischer Auswerteverfahren aus einer repräsentativen Stichprobe von über 2.930 Mieten abgeleitet, die in der Stadt Hagen innerhalb der letzten vier Jahre vereinbart oder verändert worden sind. Bei der Anfang 2006 durchgeführten Datenerhebung wurden rd. 7.500 Mieter und Vermieter befragt. Die Rücklaufquote betrug rd. 57 %.

Der Mietspiegel 2007 wurde vom Gutachterausschuss in der Sitzung vom 27.10.2006 nach Anhörung der Interessenverbände beschlossen. Nach weiteren 2 Jahren wird der Mietspiegel erneut an die Marktentwicklung angepasst. Die nächste Datenerhebung wird in 2010 erfolgen.

Mieten von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Wohnungsmieten öffentlich geförderter Wohnungen (Sozialwohnungen) waren im Datenbestand nicht enthalten.

In der nachfolgenden **Tabelle 1** sind die Mietrichtwertspannen in Abhängigkeit des Baujahres und der Wohnlage als Durchschnittswerte einer Standardwohnung angegeben. Dies sind Nettomieten pro m² Wohnfläche ohne Betriebskosten i.S. des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), ohne Garagen- bzw. Stellplatzmieten und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen.

Bruttomieten und Teilklausivmieten sind zur Vergleichbarkeit um die entsprechenden Betriebskostenanteile zu kürzen und auf eine Nettomiete abzustellen.

Hierzu können die in Kapitel 12 genannten Betriebskostenanteile hilfreich sein.

2. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für klassische Mietwohnungen in frei finanzierten Mehrfamilienhäusern und für vermietete Eigentumswohnungen, die ausschließlich der Wohnnutzung und nicht der gewerblichen Nutzung (z.B. als Büro oder Arztpraxis) dienen. Er gilt **nicht** für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen), da hier eine gebundene Kostenmiete gezahlt wird. Der Begriff des Mehrfamilienhauses gilt ab drei Wohneinheiten.

Das dem **Mietspiegel** zugrunde liegende Datenmaterial **gilt nicht für:**

- Sozialwohnungen,
- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- möblierte Wohnungen,
- Wohnungen in Jugend-, Studenten-, Alten(pflege)heimen oder sonstigen Heimen, in denen zusätzliche Leistungen des Vermieters, z.B. Verpflegung oder Betreuung angeboten werden,
- Mietverhältnisse, die nur zum vorübergehenden Gebrauch der Wohnung eingegangen wurden (z.B. Ferienwohnungen),
- Werkmietwohnungen und Werkdienstwohnungen, soweit diese mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeits- bzw. Dienstverhältnisses vermietet sind,
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

Der Mietspiegel findet keine unmittelbare Anwendung auf möblierten Wohnraum. Die ortsübliche Vergleichsmiete für diesen Wohnraum ist in der Weise zu ermitteln, dass der Leerraummiete anhand des Mietspiegels ein angemessener Zuschlag für die Möblierung zugefügt wird.

Mieten für altengerechte Wohnungen liegen aufgrund des höheren baulichen Aufwands und der angebotenen Serviceleistungen über dem Mietspiegelniveau.

Hinsichtlich der gewerblichen Mieten wird auf den im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen veröffentlichten Mietspiegel für Geschäftsraum- und Büromieten verwiesen.

Für die Ladenlokalnieten in der Hagener Innenstadt wurde auf der Grundlage einer Passantenfrequenzzählung und einer Mietdatenerhebung vom Gutachterausschuss die Mietrichtwertkarte 2006 erstellt, die einzeln (Gebühr: 5,- €) oder im Zusammenhang mit dem Grundstücksmarktbericht (Gebühr: 25,- €) zu erhalten ist.

3. Beschreibung der Standardwohnung

Für die Ermittlung der Nettovergleichsmiete der jeweiligen Wohnung bildet die Mietrichtwerttabelle (Tabelle 1) mit der Einteilung nach Baujahr und Wohnlage die Ausgangsbasis. Die hier angegebenen Mietrichtwertspannen gelten für eine Standardwohnung, welche folgende Kriterien erfüllt:

A: Allgemeine Kriterien:

- die Wohnung verfügt über eine Heizung und ein Badezimmer mit WC,
- Wohnungsgröße zwischen 56 und 110 m²,
- die Wohnung ist abgeschlossen (keine Räume außerhalb der Wohnung),
- die Wohnung ist mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet,
- ein Balkon ist vorhanden,
- zur Wohnung gehört ein Kellerraum,
- keine gefangenen Räume (alle Räume sind von der Diele bzw. Flur erreichbar),
- insgesamt mittlere Wohnungsausstattung,
- zur Wohnung gehört keine Garage oder Stellplatz,
- der Fernseh- und Rundfunkempfang ist über Kabel oder SAT-Anlage möglich,
- Gebäude mit mehr als 5 Geschossen verfügen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften über einen Aufzug,
- Schönheitsreparaturen sind in der Miete nicht enthalten.

B: Baujahresbezogene Kriterien:

Den verschiedenen Baujahresgruppen (vor 1949, 1949 bis 1982, ab 1983) sind in den Tabellen 2a und 2b typische Ausstattungsmerkmale zugeordnet worden. Die Standardwohnung wird in der mittleren Ausstattungsstufe dargestellt.

Abweichende Ausstattungsmerkmale in den Tabellen 2a bzw. 2b und sonstige Einflüsse in Tabelle 3 können nach den beschriebenen Kriterien zu Zu- oder Abschlägen von dem Mietrichtwert aus Tabelle 1 führen. In allen Tabellen ist das Einrechnen von Zwischenwerten zulässig (ausgenommen Wohnlage).

Wie die ortsübliche Nettovergleichsmiete einer individuellen Wohnung ermittelt wird, ist anhand einer Beispielrechnung unter Punkt 10 des Mietspiegels erläutert.

4. Wohnlage

Der Mietspiegel ist in die drei Wohnlageklassen einfach, mittel und gut unterteilt. Um subjektive Einflüsse bei der Wohnlagebeurteilung auszuschließen, wurde die Wohnlage jeder verwendbaren Mietangabe von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach dem Zielbaumverfahren ermittelt. Nach diesem Verfahren werden die Einflüsse aus Gewerbe, Verkehr, nachbarliche Bebauung, Infrastruktur, Verkehrsanbindungen u.a. berücksichtigt. Die Wohnlagen sind wie folgt definiert:

Einfache Wohnlagen

sind gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung und die unmittelbare Nähe von Fabrik- und Gewerbeanlagen. (z.B.: Wehringhauser Straße, Enneper Str., Am Hauptbahnhof, Brinkstraße, Fuhrparkstraße, Oeger Straße)

Mittlere Wohnlagen

sind Wohngebiete, auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum, mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen, mit nicht überhöhtem Geräuschpegel durch den üblichen Straßenverkehr. In der mittleren Wohnlage liegen rd. 60 % aller Wohnungen. Die mittleren Wohnlagen sind überwiegend in Gebieten mit typischem Geschosswohnungsbau anzutreffen.

(z.B.: Lange Straße, Franzstraße, Jungfernbruch, Berghofstraße, Lützowstraße, Wiesenstraße)

Gute Wohnlagen

sind Wohnlagen in durchgrüneten, aufgelockerten Baugebieten mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum und ohne störende Einflüsse aus Gewerbe und Industrie. (z.B.: Eckenerstraße, Aternstraße, Scharnhorststraße, Zehlendorfer Straße, Am Höing, Osthofstraße, Lessingstraße)

Die Wohnlage hat neben anderen Kriterien einen nachweisbaren Einfluss auf die Nettomiete. Die Übergänge von einfacher zu mittlerer Wohnlage und von mittlerer zu guter Wohnlage sind jedoch fließend. Eine straßenweise Wohnlagenbeurteilung ist nicht vorhanden. Der Einzelfall ist jeweils anhand der o.g. Kriterien zu beurteilen.

Jeder Wohnung ist eine Wohnlagenklasse zuzuordnen.

5. Baualtersklassen

Die Mietauswertung hat gezeigt, dass das Baujahr neben der Wohnlage, der Ausstattung und der Modernisierung nach wie vor einen großen Einfluss auf die Nettovergleichsmiete hat. Zur Ermittlung der Nettovergleichsmiete ist von dem tatsächlichen Baujahr bzw. dem Baujahr des grundlegenden Wiederaufbaues des Gebäudes auszugehen. Die Verwendung einer jüngeren Baualtersklasse z.B. aufgrund umfassender Modernisierungen oder Dachausbauten ist nicht zulässig, da sich das Gebäude im Wesentlichen nicht verändert hat. Durchgeführte Modernisierungen werden über die Ausstattungsmerkmale einer Wohnung in den Tabellen 2a oder 2b berücksichtigt.

Der Mietrichtwert ist in Abhängigkeit des Baujahres innerhalb der Spanne zu interpolieren. Es ist nicht grundsätzlich vom Mittelwert der Spanne auszugehen. Die Wohnlage hingegen ist eine feste Einstufung.

6. Hinweise zur Wohnflächenberechnung

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garagen. Für die bisherige Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 ff. der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) anzuwenden. Soweit bauliche Änderungen an dem Wohnraum nach dem 31.12.2003 vorgenommen wurden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBGI I S. 2346) anzuwenden. Nach der neuen Wohnflächenberechnung gelten u.a. folgende Grundsätze:

- Die Grundfläche der Wohnräume ermittelt sich aus den Fertigmaßen (lichte Maße zwischen den Wänden).
- Grundflächen ab einer lichten Höhe von mindestens 2 m werden voll angerechnet
- Grundflächen mit einer lichten Höhe von 1 bis 2 m (Dachschrägen) werden zur Hälfte angerechnet
- Flächen unter 1 m Höhe (Dachschrägen, Drepel) bleiben unberücksichtigt
- Grundflächen in den Türleibungen bleiben unberücksichtigt
- Balkone, Loggien u.a. werden mit $\frac{1}{4}$, max. bis zur Hälfte angerechnet.

7. Mietrichtwert in Abhängigkeit des Baujahres und der Wohnlage (Tabelle 1)

Tabelle 1

tatsächliches Baujahr des Gebäudes	Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
bis 1918	3,65 € - 3,85 €	3,90 € - 4,10 €	4,05 € - 4,20 €
1919 - 1948	3,85 € - 4,00 €	4,10 € - 4,20 €	4,20 € - 4,35 €
1949 - 1956	4,00 € - 4,20 €	4,20 € - 4,30 €	4,35 € - 4,60 €
1957 - 1965	4,20 € - 4,35 €	4,30 € - 4,50 €	4,60 € - 4,75 €
1966 - 1977	4,35 € - 4,50 €	4,50 € - 4,90 €	4,75 € - 5,00 €
1978 - 1982	4,50 € - 4,60 €	4,90 € - 5,40 €	5,00 € - 5,80 €
1983 - 1992	4,60 € - 4,80 €	5,40 € - 5,80 €	5,80 € - 6,20 €
1993 - 2006	4,80 € - 5,30 €	5,80 € - 6,60 €	6,20 € - 7,00 €

Der Mietrichtwert ist in Abhängigkeit des Baujahres innerhalb der Spanne zu interpolieren.
Die Wohnlage ist eine feste Einstufung.

Beispiel: Baujahr 1967, mittlere Wohnlage
Mietrichtwert = 4,57 €/m²

8. Einfluss der Ausstattung (Tabellen 2a und 2b)

Aus der Vielzahl möglicher Ausstattungsmerkmale werden nur die wesentlichen Einflussgrößen berücksichtigt.

Den einzelnen Ausstattungsmerkmalen sind entsprechende Punkte zugeordnet. Der Einfluss der Ausstattung wurde aus dem Mietdatenmaterial mit Gewichtung über die Herstellungskosten der einzelnen Teilgewerke ermittelt. Einfache Ausstattungen führen zu Abschlägen vom Mietrichtwert und gehobene Ausstattungen zu Zuschlägen zum Mietrichtwert. Eine mittlere Ausstattung wird bei den in Tabelle 1 angegebenen Mietrichtwerten unterstellt (siehe Beschreibung der Standardwohnung unter 3).

Es sind nur die vom Vermieter eingebrachten Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen. Ist die Heizung auf Kosten des Mieters eingebaut worden (gilt als Wohnung ohne Heizung), so sind für das Ausstattungsmerkmal Heizung 0 Punkte zu vergeben. Dies entspricht einem Abschlag von rd. 25 %.

Grundsätzlich ist von der baujahrestypischen Ausstattungen auszugehen. Nur davon abweichende Ausstattungen (z.B. verbesserte Ausstattung durch Modernisierungsmaßnahmen oder schon zur Bauzeit überdurchschnittliche Ausstattungen) sind entsprechend den Beschreibungen in den Tabellen 2a und 2b mit Zu- oder Abschlägen zu versehen. Baujahrestypische Bauausführungen (ab Baujahr 1983) sind in der Regel nicht mit zusätzlichen Zu- oder Abschlägen zu belegen, da diese normale Bauausführung bereits mit dem Mietrichtwert in Tabelle 1 abgegolten ist.

Bitte ordnen Sie allen Ausstattungsmerkmalen eine der Stufen "einfach", "mittel" oder "gut" zu, indem Sie eine Punktzahl in die rechte Spalte eintragen. Die Gesamtsumme ergibt erst einen Überblick, ob es sich um eine einfache (bis zu 75 Punkte), mittlere (100 Punkte = Standardausstattung) oder gute (max. 125 Punkte) Ausstattung handelt.

In den Tabellen 2a und 2b sind beispielhafte Orientierungshilfen angeführt, die die Einstufung erleichtern, jedoch keinen abschließenden Katalog darstellen. Das Einrechnen von Zwischengrößen ist erlaubt.

Der Mietspiegel 2007 weist gegenüber dem Mietspiegel 2004 aufgrund der Auswertung der Daten eine entscheidende Änderung auf. Die statistische Auswertung der Mietdaten hat gezeigt, dass die folgenden Bauzeitabschnitte (vor 1949, 1949 bis 1982, ab 1983) bezüglich des Einflusses der Modernisierungen getrennt zu betrachten sind.

Die Beschreibung der Standardwohnung wurde an Hand des Datenmaterials wesentlich präzisiert und auf bestimmte Bauzeitabschnitte bezogen. Damit existieren unterschiedliche Definitionen der Standardwohnungen. Mit dieser Änderung wird erreicht, dass die durch Modernisierung veränderten Ausstattungen besser mit ihren Wertsteigerungen erfasst werden können. Es führt auch zu einer einfacheren Anwendung des Mietspiegels, da für die Baujahre ab 1983 in der Regel keine oder nur geringfügige Ausstattungsmehrwerte zu berücksichtigen sind.

Einfluss der Ausstattung für Gebäude vor 1948 (Tabelle 2 a):

Beschreibt den Wohnungsstandard in einem Vorkriegsbau und wertet die Modernisierungen. Die Wohnungsausstattung in Vorkriegsgebäuden (vor 1948) unterscheidet sich aufgrund der Baukonstruktion (Holzbalkendecken, überhohe Räume, Grundrisse etc.) deutlich von der Wohnungsausstattung der Nachkriegsgebäude.

Einfluss der Ausstattung für Gebäude von 1949 bis 1982 (Tabelle 2 b):

Hier werden Wohnungen sowohl des Wiederaufbaus in den 50er Jahren, als auch Mietwohngebäude der 60er und 70er Jahre beschrieben. Die Wiederaufbauten zum Anfang der 50er Jahre sind häufig von ihrer Grundausrüstung einfacher als die Gebäude in den 60er und 70er Jahren. Dieser Wohnungsbestand unterscheidet sich mittlerweile deutlich aufgrund des Grades der durchgeführten Modernisierungen, welches sich auch in der Ausstattung einer Wohnung bemerkbar macht.

Einfluss der Ausstattung für neuere Gebäude ab 1983:

Bei den neueren Wohnungen, die nach 1983 errichtet wurden, sind Modernisierungen in dem Maße noch nicht 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 Ausstattungsstandard, der bereits im Mietrichtwert der Tabelle 1 berücksichtigt ist. Im Gegensatz zum Mietspiegel 2004 erfolgen im Mietspiegel 2007 für diese neueren Wohnungen Zu- und Abschläge nur in besonderen Fällen. Diese Umstellung bewirkt, dass die Mietrichtwerte im Mietspiegel 2007 (Tabelle 1) ab dem Baujahr 1983 bis zu 10 % höher sein können als im Vorgängermietspiegel. Das Mietniveau ist jedoch nicht gestiegen, da jetzt in der Regel die Anhebung infolge der baujahrestypischen Ausstattung bereits im Mietrichtwert der Tabelle 1 enthalten ist.

Nur in besonderen Fällen, wenn z.B. das 25 Jahre alte Bad vollständig erneuert worden ist, sind Zuschläge gerechtfertigt. Mögliche Modernisierungen sind z.B.:

- Bad / WC entkernt, neue Fliesen und Elemente Zuschlag bis zu 4 %
- Fenster erneuert Zuschlag bis zu 2 %
- Heizungskessel erneuert, z.B. Brennwerttechnik Zuschlag bis zu 3 %

Dies gilt ebenfalls für hochwertige und vom Normalen abweichende Ausstattungen (z.B. Kamin, Wintergarten, Marmorböden u.a.). Diese sehr seltenen und oftmals individuellen Kriterien sind für Gebäude ab 1983 in Tabelle 3 unter „Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen“ zu berücksichtigen.

Tabelle 2a

Einfluss der Ausstattung (nur für Gebäude vor 1949)				
Ausstattungsmerkmale	überwiegend einfach	überwiegend mittel Standardwohnung	überwiegend gut	Punktzahl eintragen
Fassade / Wärmedämmung	keine Wärmedämmung, teilweise ohne Putz oder glatter Zementputz, einfache Verkleidungen	keine Wärmedämmung, Straßenfronten meist mit Stuckornamenten, Rückfront glatter Zementputz, Giebelseiten teilw. sichtbares Ziegelsteinmauerwerk, insgesamt starkes Außenmauerwerk	Wärmedämmung (z.B. Rückfronten mit Wärmedämmputz oder vorgehängte Fassade), Dämmung der Keller- und/oder Bodendecke, aufwendige Stuckornamentfassade, Bruchsteinsockel	
	8	10	15	
Treppenhaus	einfache Holzterrasse mit Holzgeländer (teilw. ausgetretene Stufen), einfache Fliesen im Eingangsbereich, Wohnungseingangstüren in einfacher Ausführung, alte Haustür und Briefkästen, keine Gegensprechanlage, Kabelkanäle oder Leitungen auf der Wand	Holzterrasse mit Holzgeländer und Fußböden mit Linoleumbelag, Wände mit Ölschmelze und Farbanstrich, Eingangsbereich im EG mit Ornamentfliesen, einfache Wohnungseingangstüren und Haustür normale Briefkästen, Gegensprechanlage	Holzterrasse mit Holzgeländer und Fußböden mit Linoleumbelag, Wände z.B. mit Kratzputz oder neuem Farbanstrich, bleiverglaste Treppenhausfenster, Eingangsbereich im EG mit alten Ornamentfliesen, Decken mit Stuck, hochwertige Wohnungseingangstüren, neue Haustür, neue Briefkastenanlage, Gegensprechanlage	
	7	9	11	
Fenster	ursprüngliche alte Holzfenster mit Einfachverglasung, keine Rolläden	meist ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rolläden (z.B. Austausch in den letzten 25 Jahren)	hochwertige Schall- und Isolierverglasung (z.B. Austausch in den letzten 15 Jahren), Fenster mit Rundungen oder Sprossen, ggf. mit Rolläden	
	6	9	12	
Heizung	keine einheitliche und nicht mehr zeitgemäße Heizungs-technik: <ul style="list-style-type: none"> • Heizung d. Mieters = 0 • Einzelöfen = 6 • Elektronachtspeich. = 13 	in fast alle Vorkriegsbauten wurden die ursprünglichen Ofenheizungen bereits ersetzt durch: <ul style="list-style-type: none"> • Gasetagenheizung, • Zentralheizung oder • Fernwärme 	neue, zentrale Heizungsanlage (z.B. Einbau in den letzten 15 Jahren) mit energiesparender Technik (z.B. Brennwerttechnik)	
	0 bis 20	25	28	
Warmwasser	Heißwassereinzegeräte für Küche und Bad, alte Warmwasserboiler	Durchlauferhitzer oder Kombigastherme für Küche und Bad	zentrale Warmwasserbereitung, elektronische Durchlauferhitzer	
	4	6	8	

Fortsetzung Tabelle 2a

Einfluss der Ausstattung (nur für Gebäude vor 1949)				
Ausstattungsmerkmale	überwiegend einfach	überwiegend mittel Standardwohnung	überwiegend gut	Punktzahl eintragen
Elektroanschlüsse	ursprüngliche alte Stromversorgung mit kleinen Querschnitten bis an die Wohnung und bauseitige einfache Stromunterverteilung in der Wohnung	Erneuerung der Stromversorgung vom Keller bis an die Wohnung, meist jedoch ältere Stromunterverteilung in der Wohnung	komplette zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation (ausreichende Anzahl an Steckdosen, TV- und Internetanschluss) in und außerhalb der Wohnung	
	3	5	7	
Bad / WC	insgesamt schlichte Ausführung mit geringer Plattierung und einfachen älteren Elementen, Bad teilweise von Küche abgetrennt, Ver- und Entsorgungsröhre auf der Wand sichtbar	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, insg. Standardausführung, Bad meist älter als 15 Jahre	grundlegende Baderneuerung (nicht älter als 15 Jahre), eingerichtet mit Badewanne und/oder Dusche, Hänge-WC, Mischarmaturen, hochwertige Ausführung, Handtuchheizkörper	
	10	14	17	
Wandfliesen	keine oder geringfügige Verfliesung in Bad und Küche	umlaufende Wandfliesen im Bad, (Bad meist älter als 15 Jahre)	Bad und Küche mit großzügiger, neuwertiger Wandplattierung (nicht älter als 15 Jahre)	
	6	8	10	
Fußbodenbeläge	Holzbalkendecke mit Holzdielen, meist uneben, keine Oberbeläge	Holzbalkendecke mit Holzdielen, keine Oberbeläge, Fußbodenfliesen im Bad auf Holzspanplatte	Holzbalkendecke mit Holzdielen, Böden ausgeglichen z.B. mit Spanplatten, teilw. Oberbeläge, Fußbodenfliesen im Bad auf Holzspanplatte	
	7	9	11	
Wohnungsinnentüren	einfache, nicht baujahrestypische Holzfüllungstüren	alte, ursprüngliche, massive Holztüren, teilw. Lichtöffnungen, oder normale Holzfüllungstüren mit Farbanstrich oder Furnier	ursprüngliche, alte aufgearbeitete Holztüren (teilw. mit Ornamenten, Farbanstrich), teilw. große Schiebetüren als Raumteiler, oder neue hochwertige Echtholztüren	
	4	5	6	
Punktsumme Ausstattung:				

Tabelle 2b

Einfluss der Ausstattung (nur für Gebäude mit Baujahr von 1949 bis 1982)				
Ausstattungsmerkmale	überwiegend einfach	überwiegend mittel Standardwohnung	überwiegend gut	Punktzahl eintragen
Fassade / Wärme-dämmung	keine Wärmedämmung, einfacher, glatter Putz	keine Wärmedämmung, Kratzputzfassade, Sicht- oder Klinkermauerwerk	Wärmedämmung (z.B. Wärmedämmputz oder vorgehängte Fassade), Dämmung der Keller- und/oder Bodendecke	
	8	10	15	
Treppenhaus	Betontreppen, Kunststeinstufen, Holzgeländer, Wände mit Ölsockel und älterer Farbanstrich, ursprüngliche Wohnungseingangstüren, alte Haustür und Briefkästen, keine Gegensprechanlage	Betontreppen mit Kunststeinstufen, Metallgeländer mit PVC-Handlauf, Wände mit Kratzputz oder neuem Farbanstrich, neuere Wohnungseingangstüren und/oder Haustür, normale Briefkästen, Gegensprechanlage	Betontreppen mit Kunst- oder Natursteinstufen, Metallgeländer mit PVC-Handlauf, hochwertige Wohnungseingangstüren, Haustür, Briefkastenanlage und Gegensprechanlage, häufig gute Belichtung	
	7	9	11	
Fenster	ursprüngliche alte Holzfenster mit Einfachverglasung, keine Rolläden	meist ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rolläden (z.B. Austausch in den letzten 25 Jahren)	hochwertige Schall- und Isolierverglasung (z.B. Austausch in den letzten 15 Jahren), Fenster mit Rundungen oder Sprossen, ggf. mit Rolläden	
	6	9	12	
Heizung	keine einheitliche und nicht mehr zeitgemäße Heizungs-technik: • Heizung d. Mieters = 0 • Einzelöfen = 6 • Elektronachtspeich. = 13	häufig ursprüngliche Ölzen-tralheizung oder Ersatz der ursprünglichen Ofenheizungen durch: • Gasetagenheizung, • Zentralheizung oder • Fernwärme	neue, zentrale Heizungs-anlage (z.B. Einbau in den letzten 15 Jahren) mit energiesparender Technik (z.B. Brennwerttechnik) und Verbrauchserfas-sung	
	0 bis 20	25	28	
Warmwasser	Heißwassereinzelgeräte für Küche und Bad	Durchlauferhitzer oder Kombigastherme für Küche und Bad	zentrale Warmwasser-bereitung, elektronische Durchlauferhitzer	
	4	6	8	

Fortsetzung Tabelle 2b

Einfluss der Ausstattung (nur für Gebäude mit Baujahr von 1949 bis 1982)				
Ausstattungsmerkmale	überwiegend einfach	überwiegend mittel Standardwohnung	überwiegend gut	Punktzahl eintragen
Elektroanschlüsse	ursprüngliche alte Stromversorgung bis an die Wohnung und bauseitige einfache Stromunterverteilung in der Wohnung.	teilweise Erneuerung der Stromversorgung vom oder bis an die Wohnung, meist jedoch ursprüngliche ausreichende Stromunterverteilung in der Wohnung (nicht älter als 35 Jahre)	komplette zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation (ausreichende Anzahl an Steckdosen, TV- und Internetanschluss) in und außerhalb der Wohnung	
	3	5	7	
Bad / WC	insgesamt schlichte Ausführung mit geringer Plattierung und einfachen älteren Elementen	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, insg. Standardausführung, Bad meist älter als 15 Jahre	grundlegende Baderneuerung (nicht älter als 15 Jahre), eingerichtet mit Badewanne und/oder Dusche, Hänge-WC, Mischarmaturen, Handtuchheizkörper, hochwertige und / oder altengerechte Ausführung	
	10	14	17	
Wandfliesen	geringfügige bauseitige Verfliesung in Bad und Küche	umlaufende Wandfliesen im Bad, (Bad meist älter als 15 Jahre), Küche mit Fliesenspiegel	Bad und Küche mit großzügiger, neuwertiger Wandplattierung (nicht älter als 15 Jahre)	
	6	8	10	
Fußbodenbeläge	Betondecken, Holzdielen auf Lagerhölzern mit Farbanstrich, keine Oberbeläge	Betondecken mit schwimmendem Estrich, teilweise Linoleum oder PVC-Platten auf Estrich, Sanitärräume mit Fliesenbelag, ansonsten keine Oberbeläge	Betondecken mit schwimmendem Estrich, teilweise höherwertige Oberböden (z.B. Parkett), Sanitärräume und/oder Küche mit Fliesenbelag	
	7	9	11	
Wohnungstüren	einfache, baujahrestypische Holzfüllungstüren mit Farbanstrich	furnierte Holztüren, teilweise mit Lichtöffnungen, teilw. auch in Stahlzargen	hochwertige Naturholz- oder Furnierholztüren (nicht älter als 15 Jahre), teilw. mit Lichtöffnungen, hochwertige Beschläge	
	4	5	6	
Punktsumme Ausstattung:				

9. Sonstige Einflüsse (Tabelle 3)

Tabelle 3

(Achtung: Bitte Vorzeichen der Punkte beachten!)

Punktsumme aus Tabelle 2a oder 2b:			
		Punktzahl	Punktzahl eintragen
Wohnungsgröße	25 bis 45 m ²	+ 6 bis 0	
	46 bis 79 m ²	0	
	80 bis 99 m ²	0 bis + 5	
	100 bis 119 m ²	+ 5 bis 0	
	ab 120 m ²	0 bis - 5	
Balkon	ohne Balkon/Terrasse	- 5	
	Loggia, Dachterrasse	0 bis + 2	
Aufzug	in Gebäuden bis 5 Etagen	0 bis + 2	
Geschosslage	Untergeschoss, Souterrain	- 1 bis - 3	
	Erdgeschoss	0 bis - 2	
	DG (Vorkriegsbau über 3 Geschosse)	- 2	
	DG (Nachkriegsbau bis 3 Geschosse)	0 bis + 2	
Besonderheiten	Gäste-WC, zweites Bad	+ 4 bis + 8	
	Garage oder Stellplatz vorhanden	0 bis + 2	
	ungünstiger Wohnungsgrundriss	0 bis - 5	
	mit der Wohnung nutzbare Grün- und Freiflächen	0 bis + 5	
Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen			
Punktsumme Tabelle 3:			
Punktsummen Tabellen 2a oder 2b und 3:			

Wohnungsgröße

Die Wohnflächenberechnung wurde bereits unter Punkt 6 beschrieben.

Die Zu- und Abschläge aufgrund der Wohnungsgröße sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Wohnfläche zu interpolieren. Für übergroße Wohnungen (größer 120 m²) können Abschläge bis zu 5 % vorgenommen werden. Hier bestimmt sich die Miete in erster Linie nach der Höhe der vertretbaren monatlichen Gesamtnettomiete und weniger nach dem Quadratmeterpreis.

Balkon/Loggia/Terrasse

Die Mietrichtwerte in **Tabelle 1** gehen von einer Standardwohnung mit einem nutzbaren Balkon aus. Für Wohnungen ohne Balkon sind Abschläge vorzunehmen. Die entsprechende Punktzahl ist unter Berücksichtigung der Lage (z.B. zur stark befahrenen Straße, zur Grün/Garten- oder Freifläche, günstige Besonnung) und der Nutzbarkeit (z.B. Größe, Aussicht, Garten-nutzung) zu ermitteln.

Aufzug

Nur das Vorhandensein eines baurechtlich **nicht** vorgeschrieben Aufzuges innerhalb eines bis zu 5-geschossigen Gebäudes ermöglicht einen Zuschlag zur Nettomiete. Der Aufzug in einem Hochhaus ist zwingend erforderlich und rechtfertigt somit keinen Zuschlag.

Geschosslage

Die Geschosslage hat in der Regel keinen Einfluss auf die Miete bei Wohnungen im 1. bis 4. Obergeschoss. Dies gilt ebenfalls für die oberen Geschosse in Hochhäusern. Die Geschosslage wirkt sich insbesondere bei Souterrain-, Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnungen auf die Miete aus. Bei Souterrainwohnungen kann die Belichtungssituation nachteilig, jedoch eine eventuelle Gartennutzung vorteilhaft sein. Die Erdgeschosswohnung kann von der Erreichbarkeit und der evtl. Garten- /Terrassennutzung vorteilhaft sein, wenn sie jedoch unmittelbar an den Bürgersteig angrenzt, kann dies auch nachteilig angesehen werden. Für Dachgeschosswohnungen und Wohnungen in oberen Etagen ohne Aufzug besteht wegen der Erreichbarkeit, z.B. aufgrund überhoher Geschosse, nur eine eingeschränkte Nachfrage. Dachgeschosswohnungen in Gebäuden mit bis zu 3 Geschossen können je nach Aufteilung und ggf. Dachterrasse gefragt sein. Vor- und Nachteile sind im Verhältnis zum Nutzwert der Wohnung im Einzelfall abzuwägen.

Gäste-WC

Ist neben dem Bad mit WC ein gesondertes Gäste-WC oder ein zweites Bad vorhanden, so erfordert dies einen Zuschlag.

Ungünstiger Wohnungsgrundriss

Manche Wohnungen verfügen aus baulichen Gegebenheiten über einen ungünstigen Wohnungsgrundriss. Dies ist z.B. der Fall, wenn nicht alle Wohnräume von der Diele aus begangen werden können (gefangene Räume). Dies berechtigt zu einem Abschlag gegenüber einer normal zugeschnittenen Wohnung.

Garage oder Stellplatz

Die Datenauswertung hat gezeigt, dass die Anmietungsmöglichkeit einer Garage oder eines Stellplatzes zur Wohnung insbesondere in einfachen und mittleren Wohnlagen mit erhöhter Wohndichte einen werterhöhenden Einfluss auf die Nettomiete hat.

Grün- und Freiflächen

Besteht neben der reinen Wohnnutzung für den Mieter die Möglichkeit der Gartennutzung, oder ist das Mietobjekt von größeren, gärtnerisch angelegten Grün- und Freiflächen umgeben, so rechtfertigt dies Zuschläge bis zu 5 %. Für eine verdichtete Bebauung mit geringen Freiflächen sind jedoch keine Abschläge vorzunehmen.

Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen

In dieser Rubrik findet sich all das wieder, was als Vor- oder Nachteil in den bereits genannten Kategorien der Ausstattung und der sonstigen Einflüsse nicht berücksichtigt worden ist. Hierzu können z.B. folgende Kriterien zählen, soweit nicht anderweitig berücksichtigt:

- besondere von der normalen Ausstattung abweichende Ausstattungskriterien für neue Gebäude ab Baujahr 1983 (z.B. hochwertiger Parkettfußboden, Badausstattung, Kamin, etc.), die nicht vorher berücksichtigt worden sind.
- Wohnung ohne Keller oder Kellerersatzraum
- Keller oder Dachboden als Hobbyraum nutzbar
- Geruchs- und/oder Lärmbelästigung unmittelbar im/am Haus aus gewerblicher Nutzung, soweit nicht bereits durch die Wohnlage berücksichtigt
- wesentliche Verbesserung Wärme- und Schallschutz (0 bis 8 Punkte), sofern diese nicht bereits bei der Fassadendämmung oder den Fenstern berücksichtigt worden ist.

Diese beispielhafte Aufzählung ist nicht abschließend.

10. Beispiel für eine Ermittlung der Nettomiete

Die Nettovergleichsmiete ergibt sich durch Vergleich mit einer Standardwohnung (siehe unter 3. Beschreibung einer Standardwohnung) in Abhängigkeit des tatsächlichen Baujahres und der Wohnlage aus den Angaben der Tabelle 1 (siehe unter 7.).

Bei der Einstufung Ihrer Wohnung ist die Nettovergleichsmiete in Abhängigkeit vom tatsächlichen Baujahr innerhalb der Mietspanne einzuordnen. Die Wohnlage ist in eine der Kategorien einfach, mittel oder gut fest einzustufen.

Die Ausstattung Ihrer individuellen Wohnung - sofern diese vor 1983 errichtet worden ist - ist im Verhältnis zur beschriebenen baujahrestypischen Standardwohnung über ein Punktesystem mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen.

Bitte tragen Sie für alle Ausstattungsmerkmale Ihrer Wohnung die zutreffende Punktzahl ein und summieren Sie diese Punktzahlen in der Tabelle 2a bzw. 2b. Sollte Ihre Wohnung in einem neueren Gebäude (ab Baujahr 1983) liegen, so ist von einer mittleren baujahrestypischen Ausstattung auszugehen, die dann mit insgesamt 100 Punkte zu berücksichtigen ist.

Neben der Ausstattung können noch sonstige Einflüsse wie Wohnungsgröße, Balkon, Aufzug, Geschosslage, Besonderheiten und sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen (siehe unter 9. Sonstige Einflüsse) die Nettomiete beeinflussen. Bitte tragen Sie das auf Ihre Wohnung zutreffende Kriterium in Form einer Punktzahl ein und bilden die Summe der Punktzahlen aus der Tabelle 3.

Liegt die Summe der Punkte aus den Tabellen 2a oder 2b und 3 über 100, so ergeben sich Zuschläge zur Standardwohnung.

Liegt die Summe unterhalb von 100 Punkten, so wird die Nettovergleichsmiete aus Tabelle 1 mit Abschlägen versehen.

Beispielberechnung:

tatsächliches Baujahr: 1967
Wohnlage: mittlere Wohnlage
--> Mietrichtwert aus **Tabelle 1** ergibt **4,57 €/m²**

Sonstige Merkmale: Lage im 3. OG, 85 m² Wohnfläche, kein Balkon, Aufzug im Haus (nur 4 Vollgeschosse), Gäste-WC, Bad und Gäste-WC vor 6 Jahren modernisiert, neue Wohnungsinnentüren, Garage vorhanden, neuere Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik

Ausstattung der Beispielwohnung (Tabelle 2b, Baujahre 1949-1982):

Fassade:	nur Straßenfront mit Wärmedämmung, ansonsten Kratzputz mit Farbanstrich	12 Punkte
Treppenhaus:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Metallgeländer, neue Wohnungseingangstüren, alte Haustür, Gegensprechanlage, Wände Farbanstrich	9 Punkte
Fenster:	rd. 20 Jahre alte Kunststofffenster mit Isolierverglasung	9 Punkte
Heizung:	neue Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik	28 Punkte
Warmwasser:	Bad m. Durchlauferhitzer, Küche m. Untertischgerät	6 Punkte
Elektroanschlüsse:	Zuleitung vom Zählerschrank im Keller bis an die Wohnung und Elektroinstallation in der Wohnung vollständig erneuert	7 Punkte
Bad / WC :	Bad vor 6 Jahren vollständig entkernt und erneuert, eingerichtet mit Badewanne, Hänge-WC und Waschbecken, Mischarmaturen	17 Punkte
Wandfliesen:	Im Zuge der Sanierung Bad u. Gäste-WC neu gefliest	10 Punkte
Fußbodenbeläge:	Bad, Gäste-WC, Diele und Küche mit Fliesenbelag, ansonsten keine Oberbeläge	10 Punkte
Wohnungsinnentüren:	vor 6 Jahren neue Naturholztüren eingebaut	6 Punkte
Punktsumme aus Tabelle 2b:		<u>114 Punkte</u>

Sonstige Einflüsse der Beispielwohnung (Tabelle 3):

Wohnungsgröße:	85 m ² , 3 1/2 Zimmer, Zuschlag interpoliert	1 Punkt
Balkon:	kein Balkon vorhanden	- 5 Punkte
Aufzug:	vorhanden, bauordnungsrechtlich jedoch nicht erforderlich, daher Zuschlag für Vorteil	2 Punkte
Geschosslage:	3. Obergeschoss	0 Punkte
Gäste-WC:	ein 2. Bad bietet noch mehr Vorteile, daher nur	4 Punkte
Garage:	Möglichkeit der Garagennutzung	2 Punkte
Wohnungsgrundriss:	normaler Wohnungsgrundriss	0 Punkte
Grün- u. Freiflächen:	Wohngebäude ist mit Grün- und Freiflächen umgeben	2 Punkte

Punktsumme aus Tabelle 3: 6 Punkte

Punktsumme gesamt aus Tabelle 2b und 3: 120 Punkte

Mietrichtwert aufgrund des Baujahres und der Wohnlage (Tabelle 1)	Ausstattung und Sonstige Einflüsse (Tabelle 2b und 3)	ortsübliche Nettomiete
4,57 €/m ² x 120 Punkte (gesamt) : 100 = 5,48 €/m ²		5,48 €/m²

Beispiel anhand der Tabellen 1, 2b und 3:

Tabelle 1	Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
tatsächliches Baujahr des Gebäudes			
bis 1918	3,65 € - 3,85 €	3,90 € - 4,10 €	4,05 € - 4,20 €
1919 - 1948	3,85 € - 4,00 €	4,10 € - 4,20 €	4,20 € - 4,35 €
1949 - 1956	4,00 € - 4,20 €	4,20 € - 4,30 €	4,35 € - 4,60 €
1957 - 1965 1964	4,20 € - 4,35 €	4,30 € - 4,50 €	4,60 € - 4,75 €
1966 - 1977	4,35 € - 4,50 €	4,50 € - 4,90 €	4,75 € - 5,00 €
1978 - 1982	4,50 € - 4,60 €	4,90 € - 5,40 €	5,00 € - 5,80 €
1983 - 1992	4,60 € - 4,80 €	5,40 € - 5,80 €	5,80 € - 6,20 €
1993 - 2006	4,80 € - 5,30 €	5,80 € - 6,60 €	6,20 € - 7,00 €

Beispiel anhand Tabelle 2b:

Einfluss der Ausstattung (nur für Gebäude mit Baujahr 1949 bis 1982)				
Ausstattungsmerkmale	überwiegend einfach	überwiegend mittel Standardwohnung	überwiegend gut	Punktzahl eintragen
Fassade / Wärmedämmung	keine Wärmedämmung, einfacher, glatter Putz	keine Wärmedämmung, Kratzputzfassade, Sicht- oder Klinkermauerwerk	Wärmedämmung (z.B. Wärmedämmputz oder vorgehängte Fassade), Dämmung der Keller- und/oder Bodendecke	12
	8	10	15	
Treppenhaus	Betontreppen, Kunststufen, Holzgeländer, Wände mit Ölsockel und älterer Farbstrich, ursprüngliche Wohnungseingangstüren, alte Haustür und Briefkästen, keine Gegensprechanlage	Betontreppen mit Kunststufen, Metallgeländer mit PVC-Handlauf, Wände mit Kratzputz oder neuem Farbstrich, neuere Wohnungseingangstüren und/oder Haustür, normale Briefkästen, Gegensprechanlage	Betontreppen mit Kunst- oder Naturstufen, Metallgeländer mit PVC-Handlauf, hochwertige Wohnungseingangstüren, Haustür, Briefkastenanlage und Gegensprechanlage, häufig gute Belichtung	9
	7	9	11	
Fenster	ursprüngliche alte Holzfenster mit Einfachverglasung, keine Rollläden	meist ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden (z.B. Austausch in den letzten 25 Jahren)	hochwertige Schall- und Isolierverglasung (z.B. Austausch in den letzten 15 Jahren), Fenster mit Rundungen oder Sprossen, ggf. mit Rollläden	9
	6	9	12	
Heizung	keine einheitliche und nicht mehr zeitgemäße Heizungstechnik: • Heizung d. Mieters = 0 • Einzelöfen = 6 • Elektronachtspeich. = 13	häufig ursprüngliche Ölzentralheizung oder Ersatz der ursprünglichen Ofenheizungen durch: • Gasetagenheizung, • Zentralheizung oder • Fernwärme	neue, zentrale Heizungsanlage (z.B. Einbau in den letzten 15 Jahren) mit energiesparender Technik (z.B. Brennwertechnik) und Verbrauchserfassung	28
	0 bis 20	25	28	
Warmwasser	Heißwassereinzegeräte für Küche und Bad	Durchlauferhitzer oder Kombigastherme für Küche und Bad	zentrale Warmwasserbereitung, elektronische Durchlauferhitzer	6
	4	6	8	
Elektroanschlüsse	ursprüngliche alte Stromversorgung bis an die Wohnung und bauseitige einfache Stromunterverteilung in der Wohnung.	teilweise Erneuerung der Stromversorgung vom Keller bis an die Wohnung; meist jedoch ursprüngliche ausreichende Stromunterverteilung in der Wohnung (nicht älter als 35 Jahre)	komplette zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation (ausreichende Anzahl an Steckdosen, TV- und Internetanschluss) in und außerhalb der Wohnung	7
	3	5	7	
Bad / WC	insgesamt schlichte Ausführung mit geringer Plattierung und einfachen älteren Elementen	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, insg. Standardausführung, Bad meist älter als 15 Jahre	grundlegende Baderneuerung (nicht älter als 15 Jahre), eingerichtet mit Badewanne und/oder Dusche, Hänge-WC, Mischarmaturen, Handtuchheizkörper, hochwertige und / oder altengerechte Ausführung	17
	10	14	17	
Wandfliesen	geringfügige bauseitige Verfliesung in Bad und Küche	umlaufende Wandfliesen im Bad, (Bad meist älter als 15 Jahre), Küche mit Fliesenspiegel	Bad und Küche mit großzügiger, neuwertiger Wandplattierung (nicht älter als 15 Jahre)	10
	6	8	10	
Fußbodenbeläge	Betondecken, Holzdielen auf Lagerhölzern mit Farbstrich, keine Oberbeläge	Betondecken mit schwimmendem Estrich, teilweise Linoleum oder PVC-Platten auf Estrich, Sanitäräume mit Fliesenbelag, ansonsten keine Oberbeläge	Betondecken mit schwimmendem Estrich, teilweise höherwertige Oberböden (z.B. Parkett), Sanitäräume und/oder Küche mit Fliesenbelag	10
	7	9	11	
Wohnungsinnentüren	einfache, baujahrestypische Holzfüllungstüren mit Farbstrich	furnierte Holztüren, teilweise mit Lichtöffnungen, teilw. auch in Stahlzargen	hochwertige Naturholz- oder Furnierholztüren (nicht älter als 15 Jahre), teilw. mit Lichtöffnungen, hochwertige Beschläge	6
	4	5	6	
Punktsumme aus Tabelle 2b:				114

Beispiel Tabelle 3:

(Achtung: Bitte Vorzeichen der Punkte beachten!)

Punktsumme aus Tabelle 2a oder 2b:			139
		Punktzahl	Punktzahl eintragen
Wohnungsgröße	bis 45 m ²	+ 6 bis 0	
	46 bis 79 m ²	0	
	80 bis 99 m ²	0 bis + 5	+ 1
	100 bis 119 m ²	+ 5 bis 0	
	ab 120 m ²	0 bis - 5	
Balkon	ohne Balkon/Terrasse	- 5	- 5
	Loggia, Dachterrasse		
Aufzug	in Gebäuden bis 5 Etagen	0 bis + 2	+ 2
Geschosslage	Untergeschoss, Souterrain	- 1 bis - 3	
	Erdgeschoss	0 bis - 2	
	DG (Vorkriegsbau über 3 Geschosse)	- 2	
	DG (Nachkriegsbau bis 3 Geschosse)	0 bis + 2	
Besonderheiten	Gäste-WC, zweites Bad	+ 4 bis + 8	+ 4
	Garage oder Stellplatz vorhanden	0 bis + 2	+ 2
	ungünstiger Wohnungsgrundriss	0 bis - 5	
	mit der Wohnung nutzbare Grün- und Freiflächen	0 bis + 5	+ 2
Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen			
Punktsumme Tabelle 3:			+ 6
Punktsummen Tabellen 2a oder 2b und 3:			120

Nettovergleichsmiete aufgrund des Baujahres und der Wohnlage (Tabelle 1)	Ausstattung und Sonstige Einflüsse (Punkte aus Tabelle 2a oder 2b und 3)	ortsübliche Nettomiete
4,57 €/m ² x 120 Punkte (gesamt) : 100 = 5,48 €/m ²		5,48 €/m²

11. Monatliche Garagen- und Stellplatzmieten

Garagenmieten: rd. 30 € bis 40 €, durchschnittlich bei 36 €.

Stellplatzmieten: rd. 12 € bis 25 €, durchschnittlich rd. 18 €.

Die Garagenmieten bestimmen sich nach der Wohndichte, den Zufahrtsmöglichkeiten (z.B. Torbreite, Rangieraufwand), der Ausstattung (Strom- und Lichtanschluss), den Bauausführungen (Massivgarage oder Blechgarage) und der Größe (z.B. Platz für Motorrad und Pkw).

Je höher die Wohndichte und je geringer das Garagenangebot ist, desto höher sind die Garagen- und Stellplatzmieten.

12. Betriebskosten

In diesem Mietspiegel sind reine Nettovergleichsmieten angegeben, die keine Betriebskosten enthalten.

Neben der Nettomiete hat der Mieter folgende durchschnittliche Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung - soweit diese im Hause anfallen - zu tragen:

- Heizung (bei Zentralheizung oder Fernwärme) 0,76 €/m²
Bei Gasetagenheizungen oder Gaseinzelöfen zahlt der Mieter den Gasverbrauch direkt an das Versorgungsunternehmen.
- Wasser/Abwasser 0,39 €/m²
- Grundsteuer 0,21 €/m²
- Hauswart..... 0,20 €/m²
- Müllabfuhrgebühren 0,18 €/m²
- Aufzugskosten 0,18 €/m²
- Gebäudereinigung 0,13 €/m²
- Sach- und Haftpflichtversicherungen 0,13 €/m²
- Gartenpflege 0,10 €/m²
- Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen..... 0,09 €/m²
- Straßenreinigung..... 0,05 €/m²
- Allgemeinstrom (z.B. Treppenhaus, Keller, etc.)..... 0,05 €/m²
- Schornsteinreinigung 0,04 €/m²
- Sonstige Kosten..... 0,04 €/m²

->mögliche umlagefähige Betriebs- und Heizkosten rd. 2,55 €/m²

(Quelle: Deutscher Mieterbund, Betriebskostenspiegel 2006, Abrechnungsjahr 2005)

Der Mieter zahlt auf die vorstehend aufgeführten Kosten eine monatliche Vorausleistung. Die Betriebskosten sind jährlich abzurechnen.

13. Informationen und Auskünfte

Informationen und Auskünfte erteilen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen und (nur an Mitglieder) die auf Seite 1 aufgeführten Vereine. Der Mietpreisspiegel kann an den unten genannten Stellen kostenfrei eingesehen werden.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Mietspiegels ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Verkaufspreis: 10 € (gem. Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hagen)

Bezugsquellen (Stand: Januar 2007):

- **Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und**

Liegenschaftskataster - Kundenbüro Grunderwerb und Bauen

Berliner Platz 22, Rathaus II (ehem. Hauptpostgebäude)

Tel.: (02331) 207 - 3821, Fax: 207 2482



- **Zentrales Bürgeramt -Rathaus I**

Rathausstr. 11

Tel.: (02331) 207 - 5777

- **Bürgeramt Boele -Amtshaus-**

Schwerter Str. 168

Tel.: (02331) 207 - 4400

- **Bürgeramt Haspe**

Hüttenplatz 67

Tel.: (02331) 207 - 4401

- **Bürgeramt Hohenlimburg -Amtshaus-**

Freiheitstr. 3

Tel.: (02331) 207 - 2217

- Bürgeramt Vorhalle -Stadtteilhaus-

Vorhaller Str. 36

Tel.: (02331) 207 - 4411

- Bürgeramt Dahl -Amtshaus-

Zwischen den Brücken 5

Tel.: (02331) 207 - 4274

- Bürgeramt Eilpe -Eilper Zentrum-

Eilper Str. 62

Tel.: (02331) 207 - 4403

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine

Dahlenkampstr. 5

Tel.: (02331) 17086

- Mieterverein Hagen

Frankfurter Str. 74

Tel.: (02331) 20436-0

Öffnungszeiten - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster - Kundenbüro**Grunderwerb und Bauen:**

Mo - Fr 08.30 - 12.00 Uhr

Mo, Do 15.00 - 17.00 Uhr

Bürgerämter:

Mo - Di 08.00 - 17.00 Uhr

Do 08.00 - 18.00 Uhr

Mi, Fr 08.00 - 12.00 Uhr

abweichende Öffnungszeit**Bürgeramt Dahl**

Di 08.00 - 12.00 Uhr

Do 14.00 - 18.00 Uhr

Bürgeramt Vorhalle

Di geschlossen

14. Notizen

