



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen**

Mietspiegel 2013

für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Hagen

sowie Angaben über durchschnittliche Betriebskosten

gültig ab 01.11.2013



beschlossen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen am 19.09.2013

Mietspiegel 2013

Erstellt durch den:



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

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

Unter Mitwirkung vom:

- Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen
Ressort Statistik, Stadtforschung und Wahlen, Freiheitsstr. 3, 58119 Hagen
- Fachbereich Jugend und Soziales - Wirtschaftliche Hilfen, Beratung und Betreuung
Berliner Platz 22, (Rathaus II), 58089 Hagen
- Hagener Betrieb für Informationstechnologie Systemhaus für Hagen und Ennepe-Ruhr
(HABIT), Langenkampstr. 14, 58119 Hagen

Unter Beteiligung von:

- Haus und Grund Hagen und Umgebung e.V., Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen
- Mieterverein Hagen, Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen
- Wohnungsbaugesellschaften in der Stadt Hagen
(EWG Hagen eG, Hohenlimburger Bauverein e.G., Wohnungsverein Hagen eG
Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH)

Herausgeber:

Stadt Hagen, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster
Berliner Platz 22, 58089 Hagen, Tel. 02331 / 207 – 5693 (Kundenbüro)



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

Vorwort

Bereits seit über 35 Jahren wird der Hagener Mietspiegel erstellt, der im Laufe der Zeit sowohl bei Ihnen – als Wohnungssuchende, Mieter und Vermieter – als auch in der Rechtssprechung stark an Akzeptanz gewonnen hat.

Er soll als offizielle Übersicht über ortsübliche Miethöhen und als Orientierungshilfe für Mietpreisgestaltungen dienen.

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

Die Datengrundlage des vorliegenden Mietspiegels beruht auf einer Mieter- und Vermieterbefragung in den Jahren 2012/2013. Die Auswertung der Daten erfolgte auf der Grundlage mathematisch-statistischer Modelle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen.



Die Interessenverbände der Mieter und Vermieter und die großen Hagener Wohnungsbaugesellschaften waren vor der Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss beteiligt und konnten Ihre Anregungen vortragen. Am 19.09.2013 wurde der qualifizierte Mietspiegel vom Gutachterausschuss beschlossen und von der Stadt Hagen als solcher anerkannt und veröffentlicht.

Mithilfe des Mietspiegels wird es Ihnen ermöglicht, ausgehend von einer Standardwohnung, die Nettomiete Ihrer individuellen Wohnung in Abhängigkeit bestimmter Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und energetische Aspekte) objektiv zu ermitteln.

Die Berechnung der Nettokaltmiete als ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand eines leicht nachvollziehbaren Beispiels im Mietspiegel erläutert.

Erstmals sind aus tatsächlichen Betriebs- und Heizkostenangaben der Vermieter monatliche Durchschnittswerte für Nebenkosten (je m² Wohnfläche) ermittelt worden, die Ihnen bei der Kalkulation der Gesamtmiete behilflich sein können.

Insgesamt trägt der qualifizierte Mietspiegel 2013 zu mehr Transparenz und Vergleichbarkeit im Hinblick auf Nettomieten bei. Insbesondere sollen rechtliche Auseinandersetzungen in Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter weitgehend vermieden werden.

Ich hoffe, dass der aktuelle Mietspiegel - wie auch in der vergangenen Zeit - eine hohe Akzeptanz bei allen Interessengruppen erfährt. Eine Fortschreibung des Mietspiegels ist nach 2 Jahren vorgesehen.

Mein Dank gilt allen, die an der Befragung aktiv mitgewirkt und damit die Erstellung des Mietspiegels erst ermöglicht haben. Des Weiteren möchte ich mich bei allen Beteiligten, die an der Erarbeitung des Mietspiegels mitgewirkt haben, recht herzlich bedanken.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jörg Dehm'. The signature is stylized and cursive.

Jörg Dehm
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	5
2.	Anwendungsbereich des Hagener Mietspiegels 2013	6
3.	Einflüsse auf die Nettomiete – mietpreisbildende Faktoren	7
3.1	Allgemeine Anmerkungen zu den Einflussgrößen	7
3.2	Einflüsse der Wohnungsmerkmale auf die Nettomiete	7
3.2.1	Vorgehensweise bei der Datenauswertung	7
3.2.2	Beschreibung Standardwohnung – Nettomieten Tabelle 2	8
3.2.3	Einfluss der Ausstattung und Beschaffenheit für Wohnungen bis Baujahr 1978 ..	9
3.2.4	Einfluss der Ausstattung für Wohnungen ab Baujahr 1978	9
4.	Nettomieten für eine Standardwohnung – Tabelle 2	12
5.	Zu- und Abschläge zur Standardwohnung - Tabelle 3	13
5.1	Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete:	13
5.2	Erläuterung der Zu- und Abschläge zur Standardwohnung in Tabelle 3	14
5.2.1	Lage – Wohnlage	14
5.2.2	Größe – Wohnungsgröße bzw. Wohnfläche	15
5.2.3	Art – Wohnungstyp und Gebäudeart	15
5.2.4	Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen	16
5.2.5	Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf die Nettomiete	17
6.	Garagen- und Stellplatzmieten	18
	Anlage 1 - Allgemeine Wohnlagendefinition im Stadtgebiet Hagen.....	19
	Anlage 2 - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete - Beispielrechnung	20
	Anlage 3 - Betriebskosten.....	22
	Anlage 4 - Heizkosten.....	23
	Anlage 5 - Wohnflächenberechnung	24
	Anlage 6 - Erläuterung Mietbegriffe.....	24
	Anlage 7 - Nettomieten von Wohnungen in Zweifamilienhäusern	25
	Anlage 8 - Nettomieten von Einfamilienhäusern	25
	Anlage 9 - Auszug aus § 558 BGB.....	26
	Informationen, Auskünfte und Bezugsquellen	27

1. Allgemeines

Der Mietspiegel stellt eine nach § 558 e) BGB vorgesehene Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Den Mietparteien kann dieser Mietspiegel als Grundlage dienen, die Nettomiete für frei finanzierten Wohnraum eigenverantwortlich auszuhandeln.

Die ortsübliche Vergleichsmiete (auch als Nettomiete, Nettokaltmiete oder Grundmiete bezeichnet) ist das monatlich vorschüssige Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums ohne Betriebs- und Heizkosten je Quadratmeter Wohnfläche. Die Nettomieten (Grundmieten) werden pro m² Wohnfläche ohne Betriebskosten i.S. des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und Betriebskostenverordnung (BetrKV), ohne Heizkosten i.S. der Heizkostenverordnung (HeizkostenV), ohne Garagen- bzw. Stellplatzmieten und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen angegeben.

Bruttomieten und Teilklausivmieten sind zur Vergleichbarkeit um die entsprechenden Betriebs- und Heizkostenanteile zu kürzen und auf eine Nettomiete abzustellen. Hierzu können die in Anlage 3 genannten Betriebskostenanteile hilfreich sein. Für die Ermittlung der Nettomiete sind im Einzelfall die tatsächlichen Betriebs- und Heizkostenanteile der jeweiligen Wohnung in Ansatz zu bringen. Die unterschiedlichen Mietbegriffe werden in Anlage 6 erläutert.

Qualifizierter Mietspiegel 2013

Der Hagerer Mietspiegel 2013 ist nach § 558 d) BGB ein qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durch den Gutachterausschuss erstellt und beschlossen wurde. Er wurde unter Beteiligung der Stadt Hagen, der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter und von Wohnungsbaugesellschaften erarbeitet und anerkannt. Der Mietspiegel wurde von der Stadt Hagen herausgegeben. Er ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen (z.B. über eine kleine Stichprobe oder/und Preisindices für Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland vom Statistischen Bundesamt). Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Die gesetzliche Grundlage des § 558 ist auszugsweise in Anlage 9 abgedruckt.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

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

Repräsentative Zufallsstichprobe 2012

Die Mietdaten sind schriftlich per Fragebogen im Juni 2012 aus einer repräsentativen Zufallsstichprobe von Mietern und Vermietern (insgesamt 16.000 Anschriften) erhoben worden. Der Fragebogen ist vom Gutachterausschuss gemeinsam mit den Interessenvertretern und den Wohnungsbaugesellschaften erarbeitet worden. Mit dieser Mietdatenerhebung sind erstmals Angaben zu energetischen und/oder barrierearmen Wohnungsausstattungen, Betriebs- und Heizkosten und zu Nettomieten von Ein- und Zweifamilienhäusern gemacht worden. Zu den Einfamilienhäusern hat der Gutachterausschuss nur sehr wenige Angaben erhalten, da Einfamilienhäuser in Hagen fast ausschließlich von den Eigentümern selbst genutzt werden.

Mit einer Rücklaufquote von rd. 50 % (bezogen auf den Geschosswohnungsbau) ergibt sich ein Rohdatenbestand von insgesamt rd. 4.900 Datensätzen. Von Mietern und Vermietern liegen rd. 3.020 Fragebögen vor. Die übrigen Daten sind von Wohnungsbaugesellschaften und aus der Mietdatensammlung des Gutachterausschusses digital bereitgestellt worden. Für eine Mietspiegelauswertung können nach den Empfehlungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBS) nur Mietdaten herangezogen werden, die in den letzten 4 Jahren vor der Datenerhebung aufgrund einer Neubegründung (→ Neumieten) oder einer Mietanpassung (→ Bestandsmieten) nach § 558 a BGB (Mieterhöhungsverlangen) bzw. § 559 BGB (Mieterhöhung durch Modernisierung) verändert worden sind. Erhöhungen der Betriebs- oder Heizkostenpauschalen bleiben hierbei unberücksichtigt. Nach der Datenbereinigung, bei der auch nicht verwendbare Mietangaben und Ausreißer ausgeschlossen worden sind, verbleiben **rd. 2.700 Mieten**. Aus dieser repräsentativen Stichprobe ist der qualifizierte Mietspiegel unter Verwendung mathematisch-statistischer Auswerteverfahren abgeleitet worden.

Die Anzahl der Neu- und Bestandsmieten verhält sich im Datenbestand wie 60 zu 40. Zwischen den Neu- und Bestandsmieten sind in den einzelnen Baujahresklassen hinsichtlich der Nettomieten nur sehr geringe Unterschiede vorhanden.

Der Mietspiegel 2013 steht im INTERNET gebührenfrei zur Verfügung (www.hagen.de). Ebenso kann hier die Wohnlagekarte eingesehen werden.

Ein Druckexemplar des Mietspiegels 2013 kann gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 10,00 € bei den auf der letzten Seite genannten Vertriebsstellen erworben werden.

2. Anwendungsbereich des Hagener Mietspiegels 2013

Dieser 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. Im Datenbestand waren für diese Auswertungen keine Mieten für Einfamilienhäuser und keine Mieten aus Zweifamilienwohnhäusern enthalten.

Der Mietspiegel 2013 gilt nicht für:

- **öffentlich geförderte Sozialwohnungen** (Kostenmiete),
- **Ein- und Zweifamilienwohnhäuser**
Sie stellen einen besonderen Mietmarkt dar und sind in einer gesonderten Auswertung ermittelt worden. Die Ergebnisse werden in Anlage 6 und 8 beschrieben.
- **Wohnungen in Senioren(pflege)heimen** oder sonstigen Heimen, in denen zusätzliche Leistungen des Vermieters angeboten werden (z.B. mit Pflege oder Betreuung). Mieten für altengerechte Wohnungen liegen aufgrund des höheren baulichen Aufwands und der angebotenen Serviceleistungen i.d.R. über dem Mietniveau einer Standardwohnung.
- überwiegend möblierte Wohnungen,
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind,
- Werkmietwohnungen und Werkdienstwohnungen, soweit diese mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeits- bzw. Dienstverhältnisses vermietet sind,
- Jugend- oder Studentenheime,
- Mietverhältnisse, die nur zum vorübergehenden Gebrauch dienen (z.B. Ferienwohnung).

Hinsichtlich der gewerblichen Mieten wird auf den kostenfreien allgemeinen Teil des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen verwiesen (www.boris.nrw.de).

3. Einflüsse auf die Nettomiete – mietpreisbildende Faktoren

3.1 Allgemeine Anmerkungen zu den Einflussgrößen

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

Bei der Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben unberücksichtigt:

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

3.2 Einflüsse der Wohnungsmerkmale auf die Nettomiete

3.2.1 Vorgehensweise bei der Datenauswertung

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

Aus der Auswertung ergeben sich drei wesentliche unterschiedliche Wohnungsmärkte in Abhängigkeit des Baujahres. Für die Wahl der nachfolgenden Baujahresklasse ist von dem **tatsächlichen Baujahr bzw. dem Jahr der Bezugsfertigkeit** auszugehen. Die Nettomieten sind nicht mehr wie bisher gewohnt über das tatsächliche Baujahr in der jeweiligen Baujahresklasse zu interpolieren.

- Wohnungen in Gebäuden der **Baujahre bis 1948**
- Wohnungen in Gebäuden der **Baujahre zwischen 1949 und 1977**
- Wohnungen in Gebäuden der **Baujahre ab 1978**

3.2.2 Beschreibung Standardwohnung – Nettomieten Tabelle 2

Um unterschiedliche Nettomieten des Mietdatenbestandes vergleichbar zu machen, wurden diese mit Hilfe der signifikanten und statistisch ermittelten Einflussgrößen (Wohnlage, Wohnfläche, Balkon/Terrasse, Gäste-WC, Garage/Stellplatz u.ä.) auf eine Standardwohnung normiert.

In Tabelle 2 werden diese normierten Nettomieten einer Standardwohnung in Abhängigkeit der Ausstattung (Baujahr bis 1977) und des tatsächlichen Baujahres (ab 1978) als Ausgangsgröße in Form des arithmetischen Mittelwertes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete angegeben. Die Abweichungen einer individuellen Wohnung von der nachfolgend beschriebenen Standardwohnung können durch Zu- und Abschläge in Tabelle 3 berücksichtigt werden und führen somit abschließend zur ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe auch Beispielrechnung in Anlage 2).

Die Standardwohnung der Tabelle 2 erfüllt folgende Kriterien:

- Die Wohnung verfügt über eine Heizung, ein Badezimmer mit WC und eine Küche.
- Die Wohnfläche liegt zwischen 46 und 99 m².
- Die Wohnung ist abgeschlossen (keine Räume außerhalb der Wohnung).
- In der Wohnung befinden sich keine „gefangenen Räume“ (alle Räume sind von der Diele bzw. Flur erreichbar).
- Die Wohnräume verfügen über eine ausreichende (Tages-)Belichtung. Die Wohnung kann jedoch durchaus über innenliegende Bäder oder Abstellkammern mit künstlicher Belichtung verfügen.
- Die Vergleichsmieten in Tabelle 1 unterstellen, **dass kein Balkon / Loggia oder keine Terrasse zur Verfügung steht**. Bei einem vorhandenen Balkon o.ä. sind je nach Nutzwert Zuschläge vorgesehen.
- Ein Keller- oder Kellerersatzraum ist vorhanden.
- Es liegt eine **mittlere Wohnungsausstattung** und Beschaffenheit (95 bis 104 Punkte) vor.
- Die Wohnung liegt in der **mittleren Wohnlage**.
- Die Wohnung verfügt über **keine umfassenden** alten- oder behindertengerechten sowie **barrierearme Einrichtungen**,
- An dem Gebäude bzw. der Wohnung wurden **keine wesentlichen und umfassenden energetischen Modernisierungen** durchgeführt (z.B. Einrichtungen wie Heizungsanlage nur im Zuge der Instandhaltung erneuert).
- Einzelne vorhandene energetische oder barrierearmen Merkmale werden bereits durch Tabelle 1 a oder 1 b bei der Ausstattung berücksichtigt. Darüber hinausgehende Bündel von Maßnahmen, die das gesamte Gebäude energetisch verbessern bzw. barriereärmer machen, können in Tabelle 3 bei den „Sonstigen Besonderheiten“ zusätzlich berücksichtigt werden.
- Mit der Wohnung ist keine Garage oder (Tiefgaragen-)Stellplatz vermietet worden.
- Der Fernseh- und Rundfunkempfang ist über Kabel oder SAT-Anlage möglich. Internetnutzung ist möglich (Nutzungsgebühren trägt Mieter, nicht in Nettomiete enthalten)
- Schönheitsreparaturen (z.B. Malerarbeiten) sind in der Nettomiete nicht enthalten, sie werden vom Mieter getragen.
- Die Wohnung ist leer (ohne Möblierung) vermietet.

3.2.3 Einfluss der Ausstattung und Beschaffenheit für Wohnungen bis Baujahr 1978

Die Nettomiete der Standardwohnung (Tabelle 2) als Ausgangsgröße zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist in Abhängigkeit der Ausstattung angegeben. Bei Gebäuden vor 1978 ist der Einfluss des Baujahres nur noch gering und wird im Wesentlichen durch die Ausstattung bzw. Beschaffenheit der Wohnung bestimmt.

In Abhängigkeit des tatsächlichen Baujahres (Bezugsfertigkeit) ist somit zunächst die jeweilige Ausstattungsklasse zu ermitteln. Die Punktsumme der jeweiligen Ausstattungsklasse ergibt sich aus den Beschreibungen der nachfolgenden Tabelle 1 a (Gebäude bis 1948) oder Tabelle 1 b (Gebäude mit Baujahr 1949 bis 1977).

Grundsätzlich ist von einer baujahrestypischen Ausstattung auszugehen. Nur davon abweichende Ausstattungen (z.B. verbesserte Ausstattung durch Modernisierungsmaßnahmen oder schon zur Bauzeit überdurchschnittliche Ausstattungen) sind z.B. entsprechend den Beschreibungen in den Tabellen 1 a oder 1 b mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Das Einrechnen von Zwischengrößen ist möglich.

Die Standardwohnung hat eine durchschnittliche Ausstattung von 100 Punkten (Ausstattungsklasse 95 – 104 Punkte). Ausstattungen mit weniger als 95 Punkten gelten als unterdurchschnittlich und modernisierte Wohnungen mit mehr als 104 Punkten verfügen über eine überdurchschnittliche Ausstattung.

3.2.4 Einfluss der Ausstattung für Wohnungen ab Baujahr 1978

Bei den Wohnungen, die nach 1977 errichtet wurden, sind Modernisierungen seltener anzutreffen. Die Bauausführungen zum Ende der 70er Jahre verfügen bereits über einen hohen Ausstattungsstandard und entsprechen im Wesentlichen schon den Wärmeschutzanforderungen, die Mitte der 70er Jahre erstmals festgesetzt wurden. Diese Wohnungen verfügen bereits über einen hohen und oftmals homogenen Ausstattungsstandard, der bereits in der Nettomiete einer Standardwohnung (Tabelle 2) berücksichtigt ist. Nur in besonderen Fällen (siehe 5.2.4) sind bei kürzlichen Modernisierungen Zuschläge gerechtfertigt.

Tabelle 1 a Einfluss Ausstattung und Beschaffenheit (nur Gebäude bis 1948)

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

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

Tabelle 1 b Einfluss Ausstattung und Beschaffenheit (nur Gebäude von 1949 bis 1977)

Ausstattungsmerkmale	überwiegend einfach	überwiegend mittel Standardwohnung	überwiegend gut	Punktzahl
Fassade Wärmedämmung	keine Wärmedämmung, einfacher, glatter Putz 8	keine Wärmedämmung, Kratzputzfassade, Sicht- oder Klinkermauerwerk 10	Wärmedämmung (z.B. Wärmedämmputz oder vorgehängter Fassade), Dämmung der Keller- und/oder Bodendecke 15	
Treppenhaus	Betontreppen, Kunststufen, Holzgeländer, Wände mit Ölsockel und älterer Farbanstrich, ursprüngliche Wohnungseingangstüren, alte Haustür und Briefkästen, keine Gegensprechanlage 7	Betontreppen mit Kunststufen, Metallgeländer mit PVC-Handlauf, Wände mit Kratzputz oder neuem Farbanstrich, neuere Wohnungseingangstüren und / oder Haustür, normale Briefkästen, Gegensprechanlage 9	Betontreppen mit Kunst- oder Naturstufen, Metallgeländer mit PVC-Handlauf, hochwertige Wohnungseingangstüren, Haustür, Briefkastenanlage und Gegensprechanlage, häufig gute Belichtung 11	
Fenster	ursprüngliche alte Holzfenster mit Einfachverglasung, keine Rollläden 6	meist ältere Kunststoffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden (z.B. Austausch in den letzten 25 Jahren) 9	hochwertige Schall- und Isolierverglasung (z.B. Austausch in den letzten 15 Jahren), Fenster mit Rundungen oder Sprossen, ggf. mit Rollläden 12	
Heizung	keine einheitliche und nicht mehr zeitgemäße Heizungs-technik: - Heizung d. Mieters = 0 - Einzelöfen = 6 - Elektronachtspeicher = 13 0 bis 20	häufig ursprüngliche Ölzentralheizung oder Ersatz der ursprünglichen Ofenheizungen durch Gasetagenheizung, Zentralheizung oder Fernwärme 25	neue, zentrale Heizungsanlage (z.B. Einbau in den letzten 15 Jahren) mit energiesparender Technik (z.B. Brennwerttechnik) und Verbrauchserfassung 28	
Warmwasser	Heißwassereinzegeräte für Küche und Bad 4	Durchlauferhitzer oder Kombigas-therme für Küche und Bad 6	zentrale Warmwasserbereitung, elektronische Durchlauferhitzer 8	
Elektroanschlüsse	ursprüngliche alte Stromversorgung bis an die Wohnung und bauseitige einfache Stromunterverteilung in der Wohnung. 3	teilweise Erneuerung der Stromversorgung vom Keller bis an die Wohnung, meist jedoch ursprüngliche ausreichende Stromunterverteilung in der Wohnung (nicht älter als 35 Jahre) 5	komplette zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation (ausreichende Anzahl an Steckdosen, TV- und Internetanschluss) in und außerhalb der Wohnung 7	
Bad / WC	insgesamt schlichte Ausführung mit geringer Plattierung und einfachen älteren Elementen 10	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, insg. Standardausführung, Bad meist älter als 15 Jahre 14	grundlegende Baderneuerung (nicht älter als 15 Jahre), eingerichtet mit Badewanne und / oder Dusche, Hänge-WC, Handtuchheizkörper, hochwertige Armaturen, barrierefreie Ausstattung 17 bzw. 20^{*1)}	
Wandfliesen	geringfügige bauseitige Verflie-sung in Bad und Küche 6	umlaufende Wandfliesen im Bad (Bad meist älter als 15 Jahre), Küche mit Fliesenspiegel 8	Bad und Küche mit großzügiger, neuwertiger Wandplattierung (nicht älter als 15 Jahre) 10	
Fußbodenbeläge	Betondecken, Holzdielen auf Lagerhölzern mit Farbanstrich, keine Oberbeläge 7	Betondecken mit schwimmendem Estrich, teilweise Linoleum oder PVC-Platten auf Estrich, Sanitärräume mit Fliesenbelag, ansonsten keine Oberbeläge 9	Betondecken mit schwimmendem Estrich, teilweise höherwertige Oberböden (z.B. Parkett), Sanitärräume und / oder Küche mit Fliesenbelag 11	
Wohnungsinnentüren	einfache, baujahrestypische Holzfüllungstüren mit Farbanstrich 4	furnierte Holztüren, teilweise mit Lichtöffnungen, teilw. auch in Stahlzargen 5	hochwertige Naturholz- oder Furnierholztüren (nicht älter als 15 Jahre), teilw. mit Lichtöffnungen, hochwertige Beschläge, barrierearme Türen (Türbreiten) 6 bzw. 8^{*1)}	

Punktsumme Ausstattung Tabelle 1 b

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

4. Nettomieten für eine Standardwohnung – Tabelle 2

Nach Ermittlung des tatsächlichen Baujahres und der Ausstattungspunkte (Tabelle 1 a oder 1 b) kann aus der nachfolgenden Tabelle 2 der **arithmetische Mittelwert** der jeweiligen Ausstattungs- bzw. Baujahresklasse als Ausgangsgröße zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete entnommen werden.

Die Nettomieten einer Standardwohnung der jeweiligen Klasse bewegen sich im Datenbestand innerhalb der hier genannten unteren und oberen Grenze (Vertrauensbereich). Die Klassengrenze der Nettomiete bildet sich aus der dreifachen Standardabweichung des arithmetischen Mittelwertes der jeweiligen Klasse. Dies entspricht einer Kappung der Spanne am oberen und unteren Wert von ca. 1/6 der Fälle.

Tabelle 2 - monatliche Nettomieten in € / m² Wohnfläche

Baujahres- klasse	Ausstattung		Nettomiete Standardwohnung	
			arithmetischer Mittelwert	Mietspanne untere und obere Grenze
bis 1948	Ermittlung nach Tabelle 1 a	63 – 94 Punkte	4,15 €/m²	3,90 – 4,40 €/m ²
		95 – 104 Punkte Standardausstattung	4,40 €/m²	4,25 – 4,55 €/m ²
		105 – 109 Punkte	4,65 €/m²	4,45 – 4,85 €/m ²
		110 – 114 Punkte	4,75 €/m²	4,45 – 5,05 €/m ²
		ab 115 Punkte	5,00 €/m²	4,75 – 5,25 €/m ²
1949 bis 1977	Ermittlung nach Tabelle 1 b	63 – 94 Punkte	4,30 €/m²	4,10 – 4,50 €/m ²
		95 – 104 Punkte Standardausstattung	4,50 €/m²	4,40 – 4,60 €/m ²
		105 – 109 Punkte	4,75 €/m²	4,60 – 4,90 €/m ²
		110 – 114 Punkte	4,90 €/m²	4,70 – 5,10 €/m ²
		ab 115 Punkte	5,15 €/m²	4,90 – 5,40 €/m ²
1978 – 1982	baujahrestypische Standardausstattung je Baualtersklasse		5,20 €/m²	4,80 – 5,60 €/m ²
1983 – 1994		5,30 €/m²	4,90 – 5,70 €/m ²	
1995 – 2001		5,70 €/m²	5,20 – 6,20 €/m ²	
2002 – 2007		6,70 €/m²	6,20 – 7,20 €/m ²	
Neubau ab 2008		7,80 €/m²	7,00 – 8,60 €/m ²	
Baujahr:	Punkte	_____ €/m²	Mittelwert	

5. Zu- und Abschläge zur Standardwohnung - Tabelle 3

Erläuterungen zu den Einflussgrößen siehe Kapitel 5.2

Einflussgrößen		Beschreibung	Zu- und Abschläge	Beurteilung
Lage siehe 5.2.1	Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte), i.M 14	- 1 bis - 6 %	
		mittel (16 - 22 Punkte), i.M 19	0 %	
		gut (23 - 25 Punkte), i.M 24	+ 1 bis + 6 %	
		sehr gut (26 - 30 Punkte), i.M 26	+ 7 bis + 12 %	
Größe siehe 5.2.2	Wohnfläche	18 m ² bis 45 m ² , i.M. 39 m ²	+ 6 bis + 1 %	
		46 m² bis 99 m², i.M. 66 m²	0 %	
		100 m ² bis 119 m ² , i.M 107 m ²	- 1 bis - 7 %	
		120 m ² bis 160 m ² , i.M. 130 m ²	- 8 bis - 15 %	
Art – Wohnungstyp siehe 5.2.3	Balkon / Loggia, Terrasse (DG/EG)	kein Balkon/Loggia, keine Terrasse	0 %	
		Balkon/Loggia je nach Nutzwert	+ 3 bis + 9 %	
		Terrasse, ggf. mit Gartennutzung	+ 5 bis + 11 %	
	Geschosslage	Erdgeschoss, Souterrain	bis - 2 %	
		DG, vor 1949, über 3 Etagen, kein Aufzug	bis - 2 %	
		DG, ab 1949, bis 3 Etagen oder Aufzug	bis + 2 %	
	Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert	bis + 3 %	
	Sanitärräume	Gäste-WC, zweites Bad	+ 4 % bis + 8 %	
	Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	bis - 5 %	
Garage / Stellplatz	Anmietungsmöglichkeit für Stellplatz oder Garage vom Wohnungsvermieter	je Wohndichte bis + 3 %		
Besonderheiten siehe 5.2.4	barrierefreie Ausstattung		bis + 10 %	
	Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen: - energetische Beschaffenheit - umfassende Modernisierungen bei Wohngebäuden ab Baujahr 1978 - Sonstige Einflüsse , soweit zuvor nicht erfasst, wie z.B.: - fehlender Kellerraum, - zusätzlicher Hobbyraum (z.B. Spitzboden) - besondere Wohnungsausstattung (z.B. Kaminofen) - und Ähnliches		je nach Einzelfall beurteilen	
Zu- und Abschläge zur Nettomiete der Standardwohnung in Prozent				_____ %

5.1 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Straße, HsNr. _____

Baujahr vor 1948, 1949 – 1977, ab 1978 tatsächliches Baujahr: _____

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

Nettomiete Mittelwert Standardwohnung Tabelle 2 _____ €/m²

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

Wohnfläche _____ m² Geschosslage _____

Balkon vorhanden ja / nein Nutzwert _____

Sanitär erneuert ja/nein Beschreibung _____

Besonderheiten _____

Nettomiete €/m² Tabelle 2 für eine Standardwohnung i.V. mit Tabelle 1 a oder 1 b	Zu- oder Abschläge Tab. 3 in %	ortsübliche Vergleichsmiete Nettomiete €/m ²	monatl. Nettomiete € = Vergleichsmiete €/m ² x Wohnfläche
_____ €/m ²	_____ %	= _____ €/m ²	→ _____ €

5.2 Erläuterung der Zu- und Abschläge zur Standardwohnung in Tabelle 3

5.2.1 Lage – Wohnlage

Wohnlagebestimmung der Mietdaten

Um subjektive Einflüsse bei der Wohnlagebeurteilung auszuschließen, ist die Wohnlage jeder verwendbaren Mietangabe von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach dem Zielbaumverfahren 2010 in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelt worden. Nach diesem Verfahren wird die Wohnlage anhand von 5 Einzeleinflüssen jeweils mit 6 Punkten (1 Punkt sehr schlecht, 6 Punkte sehr gut, max. 30 Punkte) bewertet. Dieses Modell ist in Anlage 1 beschrieben.

Die in BORIS.NRW für die einzelnen Bodenrichtwertzonen angegebenen Wohnlagebeurteilungen können ersatzweise herangezogen werden (siehe unten „Wohnlagekarte im INTERNET“).

Aus dem Mietdatenbestand sind für die Wohnlage als deutliche Einflussgröße auf die Nettomiete für die vier Wohnlagenklassen **einfach, mittel, gut** und **sehr gut** in allen drei großen Baujahresklassen ähnliche Zu- und Abschläge ermittelt worden. Mit der Kenntnis der Einflussgröße Wohnlage sind die Mietdaten auf die **mittlere Wohnlage**, in der sich rd. 70 % aller Wohnungen befinden, normiert und in der Tabelle 2 für eine Standardwohnung dargestellt worden. Die Zu- und Abschläge für andere Wohnlagen befinden sich in der Tabelle 3.

Die Übergänge zwischen den Wohnlageklassen sind fließend. Eine straßenweise Wohnlagenbeurteilung ist nicht vorhanden. Der Einzelfall kann anhand der in Anlage 1 beschriebenen Wohnlagekriterien beurteilt werden.

Wohnlagekarte im Internet

Der Gutachterausschuss hat für die Darstellung des Bodenpreisniveaus das Stadtgebiet in rd. 840 Bodenrichtwertzonen unterteilt und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Hier kann mit Angabe der Lagebezeichnung (Straße, HsNr) der jeweilige Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone abgerufen werden. Sofern es sich um eine überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Zone handelt, wird auch eine Wohnlagebeurteilung mit Angabe des jeweiligen Punktwertes für die Lage des Bodenrichtwertes angegeben. Diese Lagebeurteilung kann für die Mietspiegelanwendung unter Berücksichtigung der Lagebesonderheiten des Mietobjektes verwendet werden. Des Weiteren ist eine Wohnlagekarte mit diesen Wohnlageninformationen auf der Internetseite des Gutachterausschusses unter www.gutachterausschuss.hagen.de als pdf-Datei veröffentlicht.

Wohnlagen in der Hagerer Innenstadt

Die Höhe der zonalen Bodenwerte in den Bodenrichtwertzonen der Hagerer Innenstadt (Nr. 100001 bis 100054) hängen im Wesentlichen von der Passantenfrequenz ab und berücksichtigen ausschließlich die Geschäftslage. Daher wird hier die Lage in Abhängigkeit der Passantenfrequenz und nicht nach den in Anlage 1 genannten Kriterien für eine Wohnnutzung beschrieben. Die für die Innenstadt in BORIS.NRW angegebenen Lageklassen sind als Wohnlageklassen ungeeignet. Die o.g. Bodenrichtwertzonen der Innenstadt 100001 bis 100054 sind fast ausschließlich der mittleren Wohnlage zuzuordnen.

Wohnlagen in Misch- und Gewerbegebieten

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

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

5.2.2 Größe – Wohnungsgröße bzw. Wohnfläche

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

Die Wohnflächenangaben werden für die Ermittlung der Nettomiete in €/m² genutzt. Sie werden in vier statistisch signifikant unterschiedliche Wohnflächenklassen untergliedert. Die Standardwohnung hat eine Wohnfläche zwischen 46 bis 99 m² (i.M. 66 m²). Für Apartments werden gegenüber der Standardwohnung höhere Nettomieten je m² Wohnfläche erzielt, während sich für Wohnungen größer als 100 m² Wohnfläche signifikante Abschläge ergaben. Bei Apartments ist häufig eine geringe Mietbelastung hinsichtlich der Gesamtmiethöhe vorhanden. Bei großen Wohnungen mit einer hohen Gesamtmiete wirken sich die nicht unerheblichen Betriebs- und Heizkosten dämpfend auf die Nettomiete aus.

5.2.3 Art – Wohnungstyp und Gebäudeart

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

Rund 2/3 aller Wohnungen der Stichprobe verfügen über einen Balkon / Loggia oder eine Terrasse (vereinzelt auch mit Gartennutzung). Dieses Kriterium hat einen wesentlichen Einfluss auf die Nettomiete, wobei dieser Einfluss gegenüber der letzten Datenauswertung noch gewichtiger geworden ist.

Im Mietspiegel 2007 verfügte die Standardwohnung aufgrund der o.g. Verteilung über einen Balkon. Eine Wohnung ohne Balkon wurde mit einem Abschlag von 5 % versehen. Der Nutzwert eines Balkons kann jedoch sehr unterschiedlich sein. Um dies besser berücksichtigen zu können, **wurden die Nettomieten der Standardwohnung in dem Mietspiegel 2013 auf eine Wohnung ohne Balkon und ohne Terrasse normiert.**

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

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

- **Wohnungstyp - Geschosslage**

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

Die **Geschosslage** hat in der Regel keinen Einfluss auf die Nettomiete 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 Nettomiete 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 z.B. an den Bürgersteig angrenzt, kann dies auch als nachteilig angesehen werden.

Für Dachgeschosswohnungen und Wohnungen in oberen Etagen ohne Aufzug besteht eine Benachteiligung wegen der Erreichbarkeit. Dachgeschosswohnungen in Gebäuden mit bis zu 3 Geschossen (oder bei einer höheren Zahl von Geschossen, wenn ein Aufzug vorhanden ist), können je nach Aufteilung und ggf. durch Nutzung der Dachterrasse von Vorteil sein. Vor- und Nachteile sind im Verhältnis zum Nutzwert der Wohnung im Einzelfall abzuwägen. Für die jeweilige Geschosslage werden durchschnittliche Zu- und Abschläge, die aus dem Datenmaterial herausgefiltert werden konnten, angegeben.

- **Aufzug**
Für das Vorhandensein eines **Aufzuges** hat sich gegenüber einer Standardwohnung ein **Zuschlag bis zu 3 %** ermitteln lassen. Teilweise verbleibende Zwischenpodeste mit Stufen (z.B. oft baulich bedingt bei einer Nachrüstung) sind durch einen verminderten Zuschlag für den Aufzug zu berücksichtigen.
- **Sanitärräume - Trennung von Bad und WC, Gäste-WC**
Bei dem Vorhandensein von zwei Bädern (z.B. durch Zusammenlegung von 2 Wohnungen), der räumlichen Trennung von Bad und WC (z.B. bei Gebäuden aus den 60er und 70er Jahren), als auch bei Wohnungsausstattungen mit einem zusätzlichen Gäste-WC konnten signifikante Einflüsse auf die Nettomiete festgestellt werden. Diese zusätzlichen Ausstattungen begründen **Zuschläge zwischen 4 und 8 %** gegenüber einer Standardwohnung.
- **Wohnungsgrundriss**
Bei rd. 10 % des Wohnungsbestandes ist angegeben worden, dass der Wohnungsgrundriss vom Zuschnitt nicht optimal ist oder die Wohnung über „gefangene Räume“ verfügt. Gefangene Räume sind von der Diele bzw. dem Flur einer Wohnung nicht direkt zugänglich oder nur über andere Wohnräume erreichbar. Aus dem Datenbestand kann hierfür statistisch ein **Abschlag von bis zu 5 %** abgeleitet werden.
- **Anmietung eines Stellplatzes oder einer Garage i.V. mit der Wohnung**
In Gebieten mit eingeschränkten Parkplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum (z.B. im Bereich Eppenhausen, Emst, Fleyerviertel u.ä.) kann sich neben der Miete für einen Stellplatz und/oder einer Garage (s. Kapitel 6) auch ein **Zuschlag** auf die Nettomiete **von bis zu 3 %** ergeben. Dies ist z.B. gegeben, wenn der Mieter zusätzlich zur Wohnung von dem Wohnungsvermieter im / am oder in fußläufiger Entfernung (z.B. im Umkreis von rd. 200 m) des Wohngebäudes eine Garage oder ein Stellplatz anmieten kann. Die tatsächliche Stellplatz- oder Garagenmiete ist separat zu berücksichtigen (Hinweise dazu siehe Kapitel 6).

5.2.4 Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen

- **Barrierefreiheit / barrierearme – alters- und behindertengerechte Ausstattung**
Zur Barrierefreiheit gehören folgende Kriterien, die häufig nur bei Neubauten in Gänze baulich zu realisieren sind (DIN 18025/2):
 - stufenfreier Zugang zum Hauseingang und bis an die Wohnungstür
 - Aufzug im Haus vorhanden und stufenfreier Zugang zur Wohnung
 - barrierefreie Sanitäreinrichtung z.B. mit einer bodengleichen Dusche, unterfahrbares Waschbecken, u.ä.
 - barrierefreier Wohnungsgrundriss (Türbreiten, flache Balkonschwellen an der Balkontür)

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

Für o.g. **barrierefreie Wohnungen** können aus dem Datenbestand **Zuschläge bis zu 10 %** auf die Nettomiete statistisch ermittelt werden. Bei Wohnungen, die nur einzelne barrierearme Kriterien aufweisen, können statistisch keine gesicherten Ergebnisse ermittelt werden. Ein vorhandener Aufzug ist bereits bei der Geschosslage mit einem Zuschlag zu berücksichtigen. Ein doppelter Ansatz ist nicht zulässig.

- **Energetische Aspekte**
Energetische Merkmale (z.B. Veränderungen an Dämmung und Heizungsanlagen) sind in den Tabellen 1 a und 1 b weitgehend berücksichtigt. Einzelne in den Tabellen 1 a oder 1 b nicht genannte energetische Maßnahmen können unter „Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen“ in der Tabelle 3 angesetzt werden.
- **Umfassende Modernisierungen bei Wohngebäuden ab Baujahr 1978**
Für Wohnungen in älteren Gebäuden ab Baujahr 1978, die in den Bereichen Sanitär, Fenster oder Heizung umfassende Modernisierungen in den letzten Jahren erfahren haben, können hier Zuschläge angesetzt werden. 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 %
- **Sonstige Einflüsse**
In dieser Rubrik finden sich die Besonderheiten oder Beeinträchtigungen wieder, die als Vor- oder Nachteile in den zuvor genannten Kategorien (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) und den Ausstattungstabellen 1 a oder 1 b bisher nicht berücksichtigt wurden. Hierunter kann z.B. ein fehlender Kellerraum, ein zusätzlicher Hobbyraum (z.B. Spitzboden), eine besondere Wohnungsausstattung (z.B. Kaminofen, Wintergarten), besondere Beeinträchtigungen durch benachbarte gewerbliche Nutzungen (z.B. Gaststätte) und Ähnliches verstanden werden. Diese beispielhafte Aufzählung ist nicht abschließend. Die Zu- oder Abschläge sind im Einzelfall sachverständig zu ermitteln.

5.2.5 Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf die Nettomiete

- **Gebäudeart** in Form von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, Hochhäuser
Ein- und Zweifamilienhäuser bilden einen besonderen Mietmarkt und sind somit getrennt von Wohnungen des Geschosswohnungsbaus ausgewertet worden (siehe Anlage 8).
Der überwiegende Teil der Mietwohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten (überwiegend in Gebäuden mit 3 bis 12 Wohneinheiten). Die geringe Anzahl von Mieten in Hochhäusern oder großen Wohnanlagen lassen keinen signifikanten Einfluss erkennen. Mieten von vermieteten Eigentumswohnungen sind ebenfalls im Datenbestand enthalten.
- **Kriterium der Abgeschlossenheit**
Als abgeschlossen werden allgemein solche Wohnungen bezeichnet, die über einen eigenen Eingang verfügen und bei denen sämtliche Räume (z.B. Bad, Küche) nur dieser Wohnung unter Ausschluss der übrigen Mieter zuzurechnen sind. Im Gesamtdatenbestand befinden sich nur 26 nicht repräsentative Wohnungen mit Wohnräumen außerhalb der Wohnung, die für die weitere Auswertung ausgeschlossen worden sind. Nachfolgend wird die Abgeschlossenheit einer Wohnung unterstellt. In Einzelfällen können unter der Rubrik „Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen“ Abschläge bei Nichtabgeschlossenheit einer Wohnung angesetzt werden.
- **Vermietungszustand** (möbliert, teilmöbliert oder nicht möbliert)
Wohnungen mit überwiegender Möblierung (nur 15 Mietangaben) sind von der Datenauswertung ausgeschlossen worden. Vereinzelt (rd. 20 Mietangaben) sind Mietverhältnisse mit Einbauküchen anzutreffen, die über einen pauschalen Zuschlag zur Nettomiete je nach Nutzwert der Einrichtung (zwischen 15 bis 25 € monatlich) verfügen. Grundsätzlich ist bei den nachfolgenden Mietangaben von einer leeren, nicht möblierten Wohnung auszugehen.

6. Garagen- und Stellplatzmieten

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

Die Wohndichte und das Parkplatzangebot im öffentlichen Straßenraum sind in den einzelnen Bereichen des Stadtgebiets unterschiedlich. Bei einer ausreichenden Anzahl von Garagenmieten konnten diese für die nachfolgend beispielhaft genannten Stadtbereiche getrennt ausgewertet werden. Für Stellplatzmieten (offene Stellplätze oder Tiefgaragenstellplätze) liegen nicht genügend Mieten vor, um auch hier unterschiedliche Mietangaben im Stadtgebiet liefern zu können.

Aus der Hagener Innenstadt (innerhalb des Innenstadtrings) liegen nur sehr wenige Garagen- und Stellplatzmieten vor. Sie sind i.d.R. höher als die nachfolgend angegebenen Garagen- und Stellplatzmieten außerhalb der Innenstadt.

monatliche Garagenmieten in den einzelnen Stadtbereichen	untere Grenze	arithmetischer Mittelwert	obere Grenze	Anzahl Mieten
z.B. Bereiche der Innenstadtrandlagen, Fleyerviertel, Eppenhausen, Emst, Vorhalle, Oberhagen u.ä.	35,00 €	42,00 €	50,00 €	138
z.B. Bereiche der Stadtteile Boelerheide, Hohenlimburg, Westerbauer und Wehringhausen u.ä.	34,00 €	39,00 €	46,00 €	83
z.B. Bereiche der Stadtteile Elsey, Boele, Haspe, Altenhagen, Eilpe, Dahl, Rummenohl u.ä.	31,00 €	37,00 €	42,00 €	149
Nebenlagen mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung wie z.B. Garenfeld, Tücking, Kuhlerkamp u.ä.	29,00 €	32,50 €	35,00 €	10
monatliche Mieten für offene Stellplätze / Carports (ohne Innenstadt)				
gesamtes Stadtgebiet	12,50 €	19,50 €	25,00 €	97
monatliche Mieten für Tiefgaragenstellplätze (ohne Innenstadt)				
gesamtes Stadtgebiet	35,00 €	39,00 €	46,00 €	29

Anlage 1 - Allgemeine Wohnlagendefinition im Stadtgebiet Hagen

Einfache (mäßige) Wohnlage (0 bis 15 Punkte)

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

Mittlere Wohnlage (16 bis 22 Punkte, rd. 60 % aller Wohnungen)

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

Gute Wohnlage (23 bis 25 Punkte)

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

Sehr gute Wohnlage (26 bis 30 Punkte)

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

Anlage 2 - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete - Beispielrechnung

Die Nettomiete ergibt sich durch Vergleich mit einer Standardwohnung (siehe 3.2.2) in mittlerer Wohnlage aus der Vergleichsmientabelle 2 in Abhängigkeit der Ausstattung (Tabellen 1 a Baujahr bis 1948 oder 1 b Baujahr 1949 bis 1977) oder der jeweiligen Baujahresklasse (Gebäude ab 1978).

An die ermittelte Nettomiete einer Standardwohnung sind die entsprechenden Zu- oder Abschläge aus Tabelle 3 unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Art und Besonderheiten der zu beurteilenden Mietwohnung anzubringen, um so zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete zu gelangen.

Beispielrechnung:

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

Ausstattung der Beispielwohnung (Tabelle 1 b, Baujahre 1949-1977):

Fassade:	nur Giebelfront mit älterer Wärmedämmung, ansonsten Kratzputz mit Farbanstrich	11 Punkte
Treppenhaus:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Metallgeländer, neue Wohnungseingangstüren, neue Haustür, Gegensprechanlage, Wände Farbanstrich	9 Punkte
Fenster:	rd. 20 Jahre alte Kunststoffenster mit Isolierverglasung, keine Rollläden	9 Punkte
Heizung:	neue Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik	28 Punkte
Warmwasser:	Bad mit Durchlauferhitzer, Küche mit Untertischgerät	5 Punkte
Elektroanschlüsse:	Zuleitung vom Zählerschrank im Keller bis an die Wohnung und Elektroinstallation in der Wohnung vollständig erneuert	7 Punkte
Bad / WC :	Bad vor 3 Jahren vollständig erneuert, barrierefrei eingerichtet mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC und Waschbecken	19 Punkte
Wandfliesen:	Im Zuge der Sanierung Bad u. Gäste-WC neu gefliest	10 Punkte
Fußbodenbeläge:	Bad, Gäste-WC, Diele und Küche mit Fliesenbelag, ansonsten neue Oberbeläge (PVC, Laminat)	10 Punkte
Wohnungsinnentüren:	vor 10 Jahren neue Naturholztüren eingebaut nicht alle Türen verbreitert, ältere Balkontür mit Schwelle	7 Punkte
Punktsumme aus Tabelle 1 b:		115 Punkte

Baujahr 1964

→ Baujahresklasse 1949 – 1977

Tabelle 1 b

Punktsumme für beschriebene Ausstattung

115 Punkte

→ Ausstattungsklasse ab 115 Punkte

Tabelle 2

Mittelwert Nettomiete (ab 115 Punkten)

→ **rd. 5,15 €/m²**

Zu- und Abschläge zur Standardwohnung (Tabelle 3)

Einflussgrößen		Beschreibung	Zu- und Abschläge	Beurteilung
Lage siehe 5.2.1	Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte), i.M 14	- 1 bis - 6 %	0 %
		mittel (16 - 22 Punkte), i.M 19	0 %	
		gut (23 - 25 Punkte), i.M 24	+ 1 bis + 6 %	
		sehr gut (26 - 30 Punkte), i.M 26	+ 7 bis + 12 %	
Größe siehe 5.2.2	Wohnfläche	18 m ² bis 45 m ² , i.M. 39 m ²	+ 6 bis + 1 %	0 %
		46 m² bis 99 m², i.M. 66 m²	0 %	
		100 m ² bis 119 m ² , i.M 107 m ²	- 1 bis - 7 %	
		120 m ² bis 160 m ² , i.M. 130 m ²	- 8 bis - 15 %	
Art - Wohnungstyp siehe 5.2.3	Balkon / Loggia, Terrasse (DG/EG)	kein Balkon/Loggia, keine Terrasse	0 %	+ 6 %
		Balkon/Loggia je nach Nutzwert	+ 3 bis + 9 %	
		Terrasse, ggf. mit Gartennutzung	+ 5 bis + 11 %	
	Geschosslage	Erdgeschoss, Souterrain	bis - 2 %	0 %
		DG, vor 1949, über 3 Etagen, kein Aufzug	bis - 2 %	
		DG, ab 1949, bis 3 Etagen oder Aufzug	bis + 2 %	
	Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert	bis + 3 %	+ 3 %
	Sanitärräume	Gäste-WC, zweites Bad	+ 4 % bis + 8 %	+ 4 %
	Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	bis - 5 %	0 %
	Garage / Stellplatz	Anmietungsmöglichkeit für Stellplatz oder Garage vom Wohnungsvermieter	je Wohndichte bis + 3 %	+ 2 %
Besonderheiten siehe 5.2.4	barrierefreie Ausstattung		bis + 10 %	+ 0 %
	Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen: - energetische Beschaffenheit - umfassende Modernisierungen bei Wohngebäuden ab Baujahr 1978 - Sonstige Einflüsse , soweit zuvor nicht erfasst, wie z.B.: - fehlender Kellerraum, - zusätzlicher Hobbyraum (z.B. Spitzboden) - besondere Wohnungsausstattung (z.B. Kaminofen) - und Ähnliches		je nach Einzelfall beurteilen	+ 0 %
Zu- und Abschläge zur Nettomiete der Standardwohnung in Prozent				+ 15 %

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Nettomiete €/m ² Tabelle 2 für eine Standardwohnung i.V. mit Tabelle 1 a oder 1 b	Zu- oder Abschläge Tab. 3 in %	ortsübliche Vergleichsmiete Nettomiete €/m ²	monatl. Nettomiete € = Vergleichsmiete €/m ² x Wohnfläche
5,15 €/m²	+ 15 %	= 5,92 €/m²	5,92 €/m² x 81 m² = 479,52 €

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

Anlage 3 - Betriebskosten

In diesem Mietspiegel sind reine Netto(kalt)mieten angegeben, die keine Betriebskosten enthalten. Neben der Nettomiete für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung hat der Mieter alle (kalten) Betriebskosten gemäß der §§ 1,2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BetrKV) zu zahlen. Hierfür zahlt der Mieter monatlich neben der Nettomiete eine Vorauszahlung, die die nachfolgenden Kosten des Eigentümers abdecken. Die Kosten entstehen durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, der Anlagen, der Einrichtungen und des Grundstücks. Die vom Mieter geleisteten monatlichen Vorauszahlungen werden für den Abrechnungszeitraum (meist Kalenderjahr) nachträglich mit den tatsächlich entstandenen Kosten in Form einer Betriebskostenabrechnung abgerechnet und durch Erstattungen oder Nachzahlungen ausgeglichen. Welche Kosten zu den Betriebskosten gerechnet werden, ist in § 2 BetrKV geregelt und häufig im Mietvertrag vereinbart. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach einem vom Vermieter gewählten Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen (§ 315 BGB). Dabei können verbrauchsabhängige Kosten sowohl nach tatsächlichem Verbrauch, anteilig nach Personenanzahl oder auch nach anteiliger Wohnfläche abrechnet werden.

Der Gutachterausschuss hat mit der Mietdatenerhebung tatsächliche Betriebskosten für die einzelnen Kostenarten in 2012 aus den Abrechnungsjahren 2010 und 2011 für die gesamte Wohnanlage, in der sich die zufällig ausgewählte Wohnung befindet, von Vermietern erhoben. Diese in der Stadt Hagen erhobenen Betriebskosten sind überwiegend mit den Angaben aus dem Betriebskostenspiegel NRW 2011 des Deutschen Mieterbundes e.V. vergleichbar (www.mieterbund-nrw.de) und werden nachfolgend als arithm. Mittelwerte je Monat und je m² Wohn-/Nutzfläche aufgeführt. Die unteren und oberen Grenzen ergeben sich aus einer aufsteigenden Zahlenreihe der jeweiligen Betriebskostenart, in dem am unteren und am oberen Ende der Reihe jeweils 25 % der Datenmenge abgestrichen worden sind.

Kostenart	Anzahl Mieten	untere Grenze	arithmetischer Mittelwert	obere Grenze	DMB *1) NRW
Wasser- und Abwasser	735	0,29 €/m ²	0,38 €/m²	0,45 €/m ²	<i>0,44 €/m²</i>
Oberflächenwasser	641	0,03 €/m ²	0,06 €/m²	0,06 €/m ²	
Grundsteuer *2)	722	0,11 €/m ²	0,18 €/m² ab 2013 0,25 €/m ²	0,24 €/m ²	<i>0,20 €/m²</i>
Aufzug	23	0,08 €/m ²	0,17 €/m²	0,27 €/m ²	<i>0,13 €/m²</i>
Gebäudeversicherung	659	0,12 €/m ²	0,16 €/m²	0,19 €/m ²	<i>0,17 €/m²</i>
Haftpflichtversicherung	518	0,02 €/m ²	0,03 €/m²	0,04 €/m ²	
Müllabfuhr	732	0,11 €/m ²	0,15 €/m²	0,19 €/m ²	<i>0,21 €/m²</i>
sonstige Kosten	425	0,07 €/m ²	0,14 €/m²	0,19 €/m ²	<i>0,07 €/m²</i>
Hauswart	144	0,05 €/m ²	0,14 €/m²	0,20 €/m ²	<i>0,18 €/m²</i>
Gartenpflege	264	0,04 €/m ²	0,12 €/m²	0,17 €/m ²	<i>0,10 €/m²</i>
Allgemeinstrom	612	0,02 €/m ²	0,04 €/m²	0,05 €/m ²	<i>0,04 €/m²</i>
Straßenreinigung	668	0,01 €/m ²	0,03 €/m²	0,03 €/m ²	<i>0,03 €/m²</i>
			1,60 €/m²		<i>1,57 €/m²</i>
Gebäudereinigung			keine Angabe		<i>0,19 €/m²</i>
Antenne Kabel			keine Angabe		<i>0,15 €/m²</i>
					<i>1,91 €/m²</i>

*1) Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH, Daten 2010; Datenerfassung 2011/2012

*2) Ab dem 01.01.2013 wurde die Grundsteuer in der Stadt Hagen von durchschnittlich 0,18 €/m² (Hebesatz 530 %) auf rd. 0,25 €/m² (Hebesatz 750 %) erhöht.

Anlage 4 - Heizkosten

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

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

Der Gutachterausschuss hat mit der Mietdatenerhebung tatsächliche Heizkosten für zentrale Heizungsanlagen aus den Abrechnungsjahren 2010 und 2011 für die gesamte Wohnanlage, in der sich die zufällig ausgewählte Wohnung befindet, von Vermietern erhoben. Als signifikante Einflussgrößen auf den Heizkostenverbrauch ergaben sich aus dem Datenmaterial (rd. 430 Mietobjekte) die Baujahresklasse (Gebäudealter) und das Vorhandensein einer Wärmedämmung.

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

Die in der Stadt Hagen erhobenen monatlichen Heizkosten (ohne zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage) betragen für Öl- bzw. Gaszentralheizungen **im Mittel rd. 0,80 €/m²** Wohnfläche und bewegen sich im Wesentlichen zwischen 0,50 und 1,10 €/m² (Min. 0,25 €/m², Max. 1,50 €/m²).

Der Betriebskostenspiegel 2011 NRW des Deutschen Mieterbundes nennt für den monatlichen Heizkostenverbrauch 0,87 €/m², für die Schornsteinreinigung 0,03 €/m² und für die Warmwasserbereitung 0,25 €/m² Wohnfläche. Die Warmwasserversorgung erfolgt i.d.R. über Durchlauferhitzer oder Gasetagenheizungen, dessen Strom- oder Gasverbrauch der Mieter direkt an seinen Versorger zahlt. Nur selten liegt eine zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizung (meist nur neuere Gebäude mit Wärmemengenzähler für Warmwasser) vor, womit die Kosten der Warmwasserbereitung dann Bestandteil der Heizkostenabrechnung sind.

Anlage 5 - Wohnflächenberechnung

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

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

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

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

→ Die Summe aller Grundflächen einer Wohnung ergibt die Wohnfläche.

Anlage 6 - Erläuterung Mietbegriffe

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

Anlage 7 - Nettomieten von Wohnungen in Zweifamilienhäusern

Die Nettomieten für Wohnungen in Zweifamilienhäusern stellen einen besonderen kleinen Mietmarkt dar und sind daher getrennt von den Nettomieten für Wohnungen des typischen Geschosswohnungsbaus (ab 3 Wohneinheiten) statistisch ausgewertet worden.

Mit der Mietdatenerhebung standen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern rd. 240 Nettomieten zur Verfügung. Diese Wohnungen (i.d.R. kleinere Einliegerwohnungen in einem Zweifamilienhaus) befinden sich überwiegend in der mittleren Wohnlage, haben Wohnflächen zwischen 46 bis 100 m², verfügen überwiegend über einen Balkon oder eine Terrasse und haben meist eine durchschnittliche Ausstattung. Sehr häufig wird die größere Hauptwohnung des klassischen Zweifamilienwohnhauses durch den Eigentümer bewohnt, während die meist kleinere Wohnung im Souterrain oder im Dachgeschoss vermietet ist. Aufgrund dessen, dass häufig Vermieter und Mieter gemeinsam diese kleine Wohneinheit nutzen, hat ein Vermieter nicht in erster Linie ein Interesse an einer maximalen Mietertragserzielung. Diese Annahme wurde auch durch die Mietauswertung bestätigt. Es ließen sich aus dem heterogenen Datenmaterial keine signifikanten Besonderheiten ermitteln, die eine eigene Darstellung dieses Teilmarktes rechtfertigen. Die durchschnittlichen, nicht normierten Nettomieten liegen **zwischen 4,15 und 4,90 €/m² Wohnfläche**.

Für die Ermittlung einer ortsüblichen Nettomiete einer Wohnung in einem Zweifamilienwohnhaus wird daher auf die für frei finanzierte Wohnungen veröffentlichten Tabellen 1 bis 3 des Geschosswohnungsbaus verwiesen. Die jeweiligen Besonderheiten einer Wohnung im Zweifamilienhaus sind angemessen zu berücksichtigen.

Anlage 8 - Nettomieten von Einfamilienhäusern

Bei dieser Mietdatenerhebung wurden erstmals Nettomieten für Einfamilienhäuser abgefragt. Aus dem Datenrücklauf von rd. 66 Mietangaben verbleiben rd. 50 verwendbare Mieten. In der Stadt Hagen werden nur wenige Einfamilienhäuser vermietet. Der überwiegende Anteil der Einfamilienhäuser wird von den Eigentümern selbst genutzt. Unter den Mietangaben befinden sich überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Sie haben meist ein Baujahr innerhalb der Baujahresklasse 1949 – 1977, liegen in einer mittleren Wohnlage (teilweise auch in Außenbereichslagen) und verfügen laut Angabe über eine durchschnittliche Ausstattung. Die Grundstücksgrößen sind unterschiedlich (häufig auch durch den Gebäudetyp bestimmt), haben jedoch keinen signifikanten Einfluss auf die Nettomiete. Als signifikante Einflussgrößen sind der Gebäudetyp (Reihenhaus / Doppelhaushälfte oder freistehendes Einfamilienhaus) und die Größe (Wohnfläche) festgestellt worden.

Die monatlichen Nettomieten von Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften liegen zwischen 540 € und 780 € (im Mittel bei rd. 660 €, 105 m² Wohnfläche und rd. 380 m² Grundstück).

Die im Datenbestand vorhandene Einfamilienhäuser sind von der Lage (innerstädtischer Bereich, Außenbereich), der Größe, als auch vom Gebäudetyp sehr unterschiedlich und lassen daher keine allgemeingültige Aussage zu.

Anlage 9 - Auszug aus § 558 BGB

§ 558a - Form und Begründung der Mieterhöhung

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

§ 558c - Mietspiegel

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

§ 558d - Qualifizierter Mietspiegel

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

Informationen, Auskünfte und Bezugsquellen

Die Einsichtnahme des Mietspiegels 2013 im INTERNET ist gebührenfrei (www.hagen.de und www.gutachterausschuss.hagen.de). Ein Druckexemplar kann gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 10,00 € bei den nachfolgenden Vertriebsstellen erworben werden.

Bezugsquellen:

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

Öffnungszeiten:

Mo - Fr	08:30 – 12:00 Uhr
Mo, Do	15:00 – 17:00 Uhr

- **Zentrales Bürgeramt -Rathaus I** (zusätzlich Sa. von 9:00 bis 12.30 Uhr geöffnet)
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 - 4402
- **Bürgeramt Eilpe -Eilper Zentrum-**
Eilper Str. 62
Tel.: (02331) 207 - 4403

Öffnungszeiten:

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

- **Bürgeramt Vorhalle -Stadtteilhaus-**
Vorhaller Str. 36
Tel.: (02331) 207 - 4411

Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 17:00 Uhr
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr

Informationen und Auskünfte erteilen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen und (nur an Mitglieder) die nachfolgend aufgeführten Vereine:

- **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen**
Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen
Tel. 02331 / 207 – 2660, 3033, Fax 02331 / 207 – 2462
e-Mail: gutachterausschuss@stadt-hagen.de
Internet: www.boris.nrw.de, www.gutachterausschuss.hagen.de
- **Haus und Grund Hagen und Umgebung e.V.**
Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen
Herr Klaus Völk (Geschäftsführer)
Tel. 02331 / 17086, Fax 02331 / 22101
e-mail: HUGKVoelk@aol.com
Internet: <http://www.haus-und-grund-hagen.de/>
- **Mieterverein Hagen**
Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen
Herr Rechtsanwalt Franz Michalek
Tel: 02331 / 204 36 – 16, Fax: 02331 / 2 04 36 - 29
e-mail: info@mietervereine-hagen.de
Internet: <http://www.mietervereine-hagen.de/>