



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Hagen**

# **Mietspiegel der Stadt Hagen 2023**

**für frei finanzierte Wohnungen**

**herausgegeben durch die Stadt Hagen**

**gültig ab 01.11.2023**



Der Mietspiegel 2023 (Fortschreibung Mietspiegel 2021) wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen nach Anhörung der Interessensvertreter der Mieter und Vermieter am 25.09.2023 beschlossen. Er wurde von den Interessensvertreter und durch die Stadt Hagen anerkannt und durch die Stadt Hagen herausgegeben.

Titelbild: Hohenlimburg Möllerstraße, Im Spieck (Schrägluftbild Blossey 2023)

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

# Mietspiegel 2023

Mietspiegel Typ		Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2021 (Regressionsmietspiegel)
Art der Fortschreibung		auf Basis der Indexreihen für Nettokaltmieten NRW und Bund zum Stand Aug. 2023 (2020 =100 <a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a> ) <sup>1</sup> → „Einfacher Mietspiegel 2023“
Darstellung der Nettokaltmieten		Tabellenform, Erläuterungen, Dokumentation
Anwendungsbereich		Stadtgebiet Hagen
Veröffentlichung		13.11.2023
Geltungszeitraum		01.11.2023 bis 31.10.2025
Geltungsbereich	gilt für	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (freifinanziert ab 3 Wohneinheiten), vermietete Eigentumswohnungen
	gilt <u>nicht</u> für	Ein- und Zweifamilienhäuser, Sozialwohnungen mit noch bestehender Sozialbindung (öffentlich geförderter Wohnungsbau)
gebührenfreier Download		Mietspiegel 2023, Dokumentation, Fragebogen und Wohnlagenkarte unter <a href="http://www.gutachterausschuss.hagen.de">www.gutachterausschuss.hagen.de</a>
gebührenpflichtige Broschüre		erhältlich bei Bürgerämtern und Interessenverbänden (Gebühr Druckexemplar 10,00 €, Eigendruck der Stadt Hagen)
Auskünfte erteilt		Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
	Anschrift	Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen
	telefonisch	02331 / 207 – 2660, 3033, 5585
	e-mail	<a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-hagen.de">gutachterausschuss@stadt-hagen.de</a>
	Internet	<a href="http://www.gutachterausschuss.hagen.de">www.gutachterausschuss.hagen.de</a> <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> (Wohnlagen)
Erstellt durch		Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen im Auftrag der Stadt Hagen
Herausgeber und Druck		Stadt Hagen
Beteiligung	Vermieter	Haus & Grund Hagen und Umgebung e.V., Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen
	Mieter	Mieterverein Hagen, Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen

<sup>1</sup> Wird nach § 558d BGB für die Fortschreibung des Mietspiegels nicht der Verbraucherpreisindex des Bundes („Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“) oder eine erneute Stichprobe verwendet, sondern wie in diesem Fall der Preisindex der Nettokaltmieten zugrunde gelegt, so wird der Mietspiegel nach den Hinweisen zur Mietspiegelerstellung als „Einfacher Mietspiegel“ beschlossen.

## Vorwort

Die im Jahr 2020 beginnende Corona-Krise, das Hochwasser vom 14. Juli 2021 und der Kriegsbeginn in der Ukraine im Februar 2022: diese Ereignisse und ihre Folgen haben in nur kurzer Zeit wirtschaftliche und energetische Rahmenbedingungen grundlegend verändert – auch bei uns in Hagen. Energie- und Baupreise sind bei steigenden Zinsentwicklungen nur noch sehr schwer kalkulierbar. Diese Rahmenbedingungen wirken sich auch auf die Mieten aus, was in der jetzigen Fortschreibung des Mietspiegels deutlich wird.

Was ist der Mietspiegel? Der Mietspiegel stellt für Wohnungssuchende, Mieter und Vermieter eine Orientierungshilfe für eine ausgeglichene Mietpreisgestaltung dar. Mit der Mietdatenerhebung im Februar 2021 wurde das Mietpreisniveau des Hagener Wohnungsbestandes im Mietspiegel 2021 abgebildet.



Nach zwei Jahren werden die Mietdaten auf der Grundlage der Preisindizes der Nettokaltmieten durch den Gutachterausschuss mit einer Mietpreissteigerung von rund sechs Prozent fortgeschrieben.

Mithilfe des aktuellen Mietspiegels ist es möglich, ausgehend von einer Standardwohnung, die Nettokaltmiete ihrer individuellen Wohnung in Abhängigkeit bestimmter Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) objektiv zu ermitteln. Die Berechnung der Nettokaltmiete als ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand eines leicht nachvollziehbaren Beispiels im Mietspiegel erläutert. Der Mietspiegel 2023 wurde unter Beteiligung der Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter anerkannt und von der Stadt Hagen herausgegeben.

In zwei Jahren wird der Gutachterausschuss für den Mietspiegel 2025 eine erneute Mietdatenerhebung durchführen. Die anschließenden Auswertungen werden dann auf der Grundlage tatsächlicher Mieten ein aktualisiertes Bild der Hagener Wohnungsmieten einschließlich der Betriebs- und Heizkosten ergeben.

Insgesamt trägt der Mietspiegel 2023 zu mehr Transparenz und Vergleichbarkeit im Hinblick auf die Nettokaltmieten bei. Damit werden rechtliche Auseinandersetzungen in Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter weitgehend vermieden.

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

Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Einflüsse auf die Nettokaltmiete – mietpreisbildende Faktoren</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Allgemeine Anmerkungen zu den Einflussgrößen .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Einflüsse der Wohnungsmerkmale auf die Nettokaltmiete .....</b>	<b>5</b>
2.2.1	Baujahresklassen .....	5
2.2.2	Gebäude- und Wohnungsausstattung .....	6
<b>3.</b>	<b>Nettokaltmieten bis Baujahr 1994</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Nettokaltmiete Standardwohnung – Tabelle 1 .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Zu- und Abschläge Standardwohnung bis Baujahr 1994 – Tabelle 2.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Nettokaltmieten Wohngebäude ab Baujahr 1995</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Garagen- und Stellplatzmieten</b>	<b>10</b>
	<b>Anlage 1 - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete - Beispielrechnung .....</b>	<b>11</b>
	<b>Anlage 2 - Anwendungshilfe zur Ermittlung des Ausstattungszustandes einer Wohnung (bis Baujahr 2001).....</b>	<b>14</b>
	<b>Anlage 3 - Betriebskosten.....</b>	<b>14</b>
	<b>Anlage 4 - Heizkosten.....</b>	<b>15</b>
	<b>Anlage 5 - Wohnflächenberechnung .....</b>	<b>16</b>
	<b>Anlage 6 - Erläuterung Mietbegriffe.....</b>	<b>16</b>
	<b>Informationen, Auskünfte und Bezugsquellen .....</b>	<b>17</b>

### 1. Allgemeines

#### Gesetzliche Grundlagen:

Der Mietspiegel ist eine nach § 558 c BGB vorgesehene Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (nachfolgend auch als Nettokaltmiete bezeichnet). Den Mietparteien kann dieser Mietspiegel als Grundlage dienen, die Nettokaltmiete für frei finanzierten Wohnraum eigenverantwortlich auszuhandeln.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 Abs. 2 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Veränderung von Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen), geändert worden sind.

Die Nettokaltmiete (angegeben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) ist das monatlich vorschüssige Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums in einem Mehrfamilienhaus. Die Nettokaltmiete beinhaltet nicht:

- Betriebskosten i.S. des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und Betriebskostenverordnung (BetrKV), Anlage 3
- Heizkosten i.S. der Heizkostenverordnung (HeizkostenV), Anlage 4
- Garagen- bzw. Stellplatzmieten und Kapitel 5
- sonstige Kosten für Nebenleistungen.

Der Mietspiegel erfüllt folgende gesetzliche Aufgaben:

- Orientierungshilfe zur Ermittlung der Vergleichsmiete  
z.B. bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses (Neuvertragsmieten)
- Begründungsmittel bei Mietanpassung bei Bestandsmieten  
Die im Mietspiegel dargestellte ortsübliche Vergleichsmiete ist Maßstab für die Mieterhöhung von Wohnraum im Bestand (§ 558 Absatz 1 – BGB).

Qualifizierte Mietspiegel sind hinsichtlich ihrer Folgen gegenüber einfachen Mietspiegeln privilegiert. Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB). Die Beweislast liegt beim Mieter. Bei einem „Einfachen Mietspiegel“ kehrt sich die Beweislast um.

#### Fortschreibung des Mietspiegels 2021:

Erfolgt wie bei dem Mietspiegel 2023 die Fortschreibung nicht nach den gesetzlichen Vorgaben des § 558d BGB über eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (VPI Bund), so verliert der bisherige qualifizierte Mietspiegel seine Qualifizierung. Er kann aber weiterhin als einfacher Mietspiegel zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogen werden.

Bei einfachen Mietspiegeln bestehen nach den „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ diese Vorgaben bei der Fortschreibung nicht. Die Anpassung nach dem VPI Bund, der alle Preisentwicklungen enthält, kann jedoch problematisch sein, wenn die Inflationsrate über einen längeren Zeitraum erheblich von der Mietentwicklung abweicht. Dies ist in den letzten drei Jahren insbesondere bei Energie- und Baupreisentwicklungen zu beobachten. Daher kann bei einem einfachen Mietspiegel auch ein regionaler Index zur Anwendung kommen, beispielsweise ein Index der Nettokaltmieten der jeweiligen Bundesländer.

Der Gutachterausschuss hat für die Fortschreibung keine Stichprobe erhoben. Die Fortschreibung erfolgte auf der Basis der **Indizes der Nettokaltmieten im Land NRW und des Bundes**. Beide Indexreihen haben einen ähnlichen Verlauf und ergeben eine **Mietpreisentwicklung der Nettokaltmieten von rd. 6,0 %** für den Zeitraum Februar 2021 (Stichtag der letzten Mietdatenerhebung und Veröffentlichung im Mietspiegel 2021) bis August 2023 (letzte Veröffentlichung). Die unterschiedlichen Preisentwicklungen sind in Form von Indexreihen unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) veröffentlicht. Garagen- und Stellplatzmieten wurden nach dem Bundesindex für Garagen und Stellplätze mit rd. 4 % an den Markt angepasst.

#### Der Mietspiegel gilt:

- für klassische Mietwohnungen in frei finanzierten Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen)
- vermietete Eigentumswohnungen, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen
- hilfsweise ebenfalls für die Ermittlung von Wohnungsmieten in Ein- und Zweifamilienhäusern (waren nicht Gegenstand der Mietdatenerhebung)

#### Veröffentlichung:

Die Hagener Mietspiegel stehen einschließlich Dokumentation und Erhebungsbogen als gebührenfreier Download unter [www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de) zur Verfügung (§ 22 Mietspiegelverordnung – MsV). Der Mietspiegel 2021 enthält einschließlich der dazugehörigen Dokumentation nähere Angaben zur damaligen Mietdatenerhebung von Februar 2021.

## 2. Einflüsse auf die Nettokaltmiete – mietpreisbildende Faktoren

### 2.1 Allgemeine Anmerkungen zu den Einflussgrößen

Die Mietdaten der Nettostichprobe (Febr. 2021) wurden zunächst auf eine Standardwohnung normiert (mittlere Wohnlage, Balkon oder Terrasse vorhanden, Wohnfläche 45 m<sup>2</sup> bis 99 m<sup>2</sup>).

Unter Verwendung mathematisch-statistischer Auswerteverfahren (Regressionsberechnungen) wurden die signifikanten Einflussgrößen (z.B. Ausstattung, Baujahr, Wohnlage u.ä.) auf die Nettokaltmiete untersucht. Die Nettokaltmieten unterliegen (ähnlich wie z.B. Kaufpreise für Immobilien) unterschiedlichen Einflüssen, die sich statistisch nicht alle vollständig erklären lassen.

### 2.2 Einflüsse der Wohnungsmerkmale auf die Nettokaltmiete

#### Signifikante Einflussgrößen:

- Baujahr / Alter                      Ursprungsbaujahr
- Ausstattung                            Gebäude- und Wohnungsausstattung<sup>2</sup> (siehe 2.2.2)  
einfach, mittel, gut, gehoben
- Balkon / Terrasse                    Abhängigkeit von Verfügbarkeit und Nutzwert  
(Balkon / Terrasse wird als vorhanden unterstellt)
- Wohnlage                                Wohnlagebeurteilung<sup>3</sup> des Gutachterausschusses 2021  
einfach, mittel, gut bis sehr gut
- Größe                                      Wohnfläche
- Sanitärausstattung                    Alter der Badeinrichtung, Gäste-WC
- Sonstige Einflüsse                    Aufzug, Barrierefreiheit, Wohnungsgrundriss,  
Anmietungsmöglichkeit Garage / Stellplatz
- Energetischer Zustand                Wärmedämmung, Heizung, Fenster

#### 2.2.1 Baujahresklassen

Aus der Auswertung ergaben sich zwei unterschiedliche Wohnungsmärkte in Abhängigkeit des Baujahres und der Ausstattung, deren Nettokaltmieten für eine Standardwohnung in den Tabellen 1 und 3 nachfolgend abgebildet werden.

Baujahresklasse	Baubeschreibung, Modernisierung	Tabelle
<b>bis 1948</b>	Vorkriegsbauten mit überhohen Geschossen und überwiegend Holzbalkendecken, Modernisierungen	<b>Tabelle 1</b>
<b>1949 bis 1994</b>	Gebäude mit erhöhten Anteilen an Modernisierungen am Gebäude und in der Wohnung <sup>4</sup>	
<b>1995 bis 2010</b>	Gebäude- und Wohnungsbestand mit überwiegend baujahrestypischer Ausstattung, wenig Modernisierungen	<b>Tabelle 3</b>
<b>ab 2011</b>	neuere Gebäude verfügen meistens über barrierefreie Ausstattungen (Bäder, Aufzug u.a.) und über eine gute energetische Bauausführung	

<sup>2</sup> Frage 3.8 Erhebungsbogen, siehe Kapitel 2.2.2

<sup>3</sup> Siehe Lagepunkte bei Bodenrichtwerten unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

<sup>4</sup> Bei den Wohnungen, die zwischen 1983 und 1994 errichtet wurden, sind Modernisierungen selten anzutreffen.

Die Bauausführungen zum Ende der 70er Jahre verfügen bereits über einen hohen Ausstattungsstandard und entsprechen im Wesentlichen schon den Wärmeschutzanforderungen, die Mitte der 70er Jahre erstmals festgesetzt wurden. Diese Wohnungen verfügen bereits über einen hohen und oftmals homogenen baujahrestypischen Ausstattungsstandard, der bereits in der Nettokaltmiete einer Standardwohnung berücksichtigt ist.

## 2.2.2 Gebäude- und Wohnungsausstattung

Mit der Frage 3.8 des Erhebungsbogens 2021 haben Mieter und Vermieter erstmals Angaben darüber gemacht, wie sie den Ausstattungszustand ihrer Wohnung nach den folgenden Kriterien beurteilen :

Frage 3.8	Wie würden Sie den Ausstattungszustand Ihrer Wohnung beschreiben?
Ausstattungszustand	Beschreibung Ausstattung / Modernisierung
<b>einfach</b>	seit Errichtung des Gebäudes (hier sind vornehmlich Gebäude vor 1960 gemeint) keine wesentliche Modernisierung der Wohnung, einfache Bauausführungen, ältere Elektrik (wenig Steckdosen), erste Badeinrichtung mit farbigen Fliesen (z.B. gelb, grün, hellblau), ältere Türen und Fenster, <u>erhöhte Abnutzung und Schäden an der Wohnungsausstattung</u>
<b>mittel</b> <b>Standardwohnung</b>	vereinzelte Modernisierungen z.B. im Bereich der Elektrik, der Türen oder der Heizung, <u>Ausstattung in einem funktionsfähigen Zustand mit üblichen Gebrauchsspuren einer Wohnabnutzung</u>  Dieser Ausstattungszustand ist häufig bei Gebäuden mit einem Ursprungsbaujahr zwischen 1960 bis 1990 anzutreffen.
<b>gut</b>	<u>zeitgemäße Ausstattung nach grundlegender Modernisierung bei älteren Gebäuden oder bei neueren Gebäuden ab Baujahr 1990</u> , ggf. barrierearme / -freie Einrichtungen vorhanden, Gegensprechanlage, viele Steckdosen, <u>geringe Gebrauchsspuren einer Wohnabnutzung</u>  Bei einem guten Ausstattungszustand sind Modernisierungen nur in den Bereichen von Malerarbeiten oder neuen Bodenbelägen erforderlich.
<b>gehoben</b>	<u>hochwertige</u> Badelemente, großflächige Fliesen, Parkettböden, große(r) Balkon/Terrasse, Fußbodenheizung über Zentralheizung solarunterstützt, schnelles Internet, barrierefreie Einrichtungen, Gegensprechanlage mit Video, <u>überwiegend neuwertiger Zustand</u> , i.d.R. bei neuen Gebäuden ab Baujahr 2000 anzutreffen

Um die ortsübliche Nettokaltmiete nach dem Mietspiegel 2021 ermitteln zu können, muss der Ausstattungszustand der jeweiligen Wohnung bekannt sein. Um die Beurteilung des Ausstattungsstandards zu erleichtern, hat der Gutachterausschuss in **Anlage 2 eine Anwendungshilfe** erstellt, mit der die jeweilige Ausstattungsklasse einer Wohnung anhand einer beispielhaften, detaillierten aber nicht abschließenden Beschreibung ermittelt werden kann. Der Nutzer kann für die jeweiligen Wohnungseinrichtungen seiner Wohnung je nach Ausstattungszustand Einzelpunkte vergeben. Die Summe der einzelnen Ausstattungspunkte führt über einen Punkterahmen zur Ausstattungsklasse der jeweiligen Wohnung.

Diese Anwendungshilfe war nicht Grundlage der Mietdatenerhebung und der statistischen Auswertungen, trägt jedoch zur Einschätzung des Ausstattungszustandes in der Praxis bei.

Die in den Tabellen 1 und 3 veröffentlichte Nettokaltmiete (Regressionsergebnis) kann zwischen zwei Ausstattungsklassen interpoliert werden.

### 3. Nettokaltmieten bis Baujahr 1994

In Abhängigkeit des Ursprungsbaujahres und des Ausstattungszustandes der Wohnung (Kap. 2.2.2 und Anlage 2) kann aus der nachfolgenden Tabelle 1 die Nettokaltmiete (Fortschreibung Regressionsergebnis) der jeweiligen Ausstattungs- bzw. Baujahresklasse als Mietausgangsgröße zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete entnommen werden.

Eine Interpolation der Nettokaltmiete zwischen den Baujahresklassen ist nicht zulässig. Zwischen den einzelnen Ausstattungszuständen sind Zwischenwerte der Regressionsergebnisse möglich.

Danach sind an diese Mietausgangsgröße die Zu- und Abschläge der Tab. 2 anzubringen (Wohnlage, Wohnfläche, Wohnungstyp, Besonderheiten). Nähere Hinweise zu den Zu- und Abschlägen sind in der Dokumentation ausgeführt.

#### 3.1 Nettokaltmiete Standardwohnung – Tabelle 1

monatliche Nettokaltmieten für eine Standardwohnung bis Baujahr 1994 - Tabelle 1 in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Baujahres- klasse	Ausstattungszustand Wohnung (Frage 3.8)	Fortschreibung Regressions- ergebnis	Fortschreibung Mietspanne <sup>5</sup> untere und obere Grenze Quartil Q1 / Q3
<b>bis</b> <b>1948</b>	einfach	5,40 €/m <sup>2</sup>	4,55 – 5,85 €/m <sup>2</sup>
	<b>mittel</b>	<b>5,60 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5,10 – 6,05 €/m<sup>2</sup></b>
	gut	5,70 €/m <sup>2</sup>	5,30 – 6,15 €/m <sup>2</sup>
	gehoben	5,95 €/m <sup>2</sup>	5,30 – 6,70 €/m <sup>2</sup>
<b>1949</b> <b>bis</b> <b>1977</b>	einfach	5,70 €/m <sup>2</sup>	5,30 – 6,15 €/m <sup>2</sup>
	<b>mittel</b>	<b>5,90 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5,50 – 6,25 €/m<sup>2</sup></b>
	gut	5,95 €/m <sup>2</sup>	5,45 – 6,40 €/m <sup>2</sup>
	gehoben	6,25 €/m <sup>2</sup>	5,50 – 6,80 €/m <sup>2</sup>
<b>1978</b> <b>bis</b> <b>1994</b>	einfach	5,95 €/m <sup>2</sup>	5,20 – 6,15 €/m <sup>2</sup>
	<b>mittel</b>	<b>6,05 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5,30 – 6,35 €/m<sup>2</sup></b>
	gut	6,15 €/m <sup>2</sup>	5,70 – 6,55 €/m <sup>2</sup>
	gehoben	6,50 €/m <sup>2</sup>	6,15 – 7,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr: _____</b>	<b>_____ Ausstattung</b>	<b>_____ €/m<sup>2</sup></b>	<b>Mittelwert</b>

<sup>5</sup> Die angegebenen Mietspannen sind rein informell, um den Mietpreisbereich der jeweiligen Klasse darzustellen. Die einzelnen Mietspannen können sich an den Rändern überlappen. Die Mietspannen können nicht zur Mietberechnung verwendet werden, Interpolationen sind nicht zulässig. Die Nettokaltmieten einer Standardwohnung der jeweiligen Klasse bewegen sich im Datenbestand im Wesentlichen innerhalb der hier genannten unteren und oberen Grenze (Vertrauensbereich, Quartile). Die Klassengrenze der Nettokaltmiete 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.

## 3.2 Zu- und Abschläge zur Nettokaltmiete für Standardwohnungen bis Baujahr 1994 – Tabelle 2

Zu- und Abschläge - Standardwohnung bis Baujahr 1994 (Tabelle 2)				
Einflussgrößen	Beschreibung		Zu-/Abschläge	Beurteilung
Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte)	i.M 14	- 7 bis - 3 %	
	mittel (16 - 22 Punkte)	i.M 19	- 2 bis + 2 %	
	gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte), i.M 24		+ 3 bis + 18 %	
Wohnfläche	18 m <sup>2</sup> bis 45 m <sup>2</sup>	i.M. 39 m <sup>2</sup>	+ 14 bis + 1 %	
	46 m <sup>2</sup> bis 99 m <sup>2</sup>	i.M. 68 m <sup>2</sup>	0 %	
	100 m <sup>2</sup> bis 160 m <sup>2</sup>	i.M 113 m <sup>2</sup>	- 1 bis - 2 %	
Balkon / Loggia, (Dach-)Terrasse, Terrasse EG, Garten	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert)		- 2 bis + 2 %	
	Terrasse, ggf. mit Gartennutzung		+ 3 bis + 6 %	
	Balkon oder Terrasse nicht vorhanden		- 5 %	
Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert		bis + 6 %	
Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume		bis - 2 %	
Garage / Stellplatz	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit Stellplatz und/oder Garage bei Vertragsabschluss		je Wohndichte <sup>6</sup> bis + 3 %	
Sanitärräume	Badeinrichtung sowie Wand- und Bodenfliesen nicht älter als ca. 10 Jahre		bis + 7 %	
Gäste-WC	Gäste-WC vorhanden		+ 1 %	
barrierearme Wohnungselemente	z.B. bodengleiche große Dusche, breite Türen u.ä.		bis + 2 %	
Energetischer Gebäudezustand	energetische Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern und Heizung nicht älter als ca. 10 Jahre <sup>7</sup>		bis + 5 %	
Besonderheiten und Beeinträchtigungen  (z.B. Kaminofen, Möblierung u.ä., soweit zuvor nicht erfasst)	Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Hagen wieder. Das bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall bei einer Wohnung mietwertrelevante Besonderheiten und / oder Beeinträchtigungen auftreten können. Besonderheiten werden nicht durch die Vergleichsmiete abgebildet und müssen im Einzelfall beurteilt und über weitere Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.		je nach Einzelfall zu beurteilen	
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>				_____ %

**Berechnungsformular:**

Straße, HsNr. \_\_\_\_\_

Baujahr vor 1948, 1949 – 1977, 1978 - 1994 Ursprungsbaujahr: \_\_\_\_\_

Ausstattung Ausstattungsklasse markieren einfach, mittel, gut oder gehoben

Nettokaltmiete Regressionsergebnis Tabelle 1 Nettokaltmiete: \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

Wohnlage einfach, mittel, gut, sehr gut Lagepunkte:<sup>8</sup> \_\_\_\_\_

Wohnfläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Energetischer Zustand \_\_\_\_\_

Balkon vorhanden ja / nein Nutzwert Balkon \_\_\_\_\_

Sanitär erneuert ja/nein Beschreibung Sanitär \_\_\_\_\_

Besonderheiten \_\_\_\_\_

Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> Standardwohnung Tabelle 1	Zu- oder Abschläge Tabelle 2	ortsübliche Vergleichsmiete Nettokaltmiete	monatl. Nettokaltmiete € = Vergleichsmiete €/m <sup>2</sup> x Wohnfläche m <sup>2</sup>
_____ €/m <sup>2</sup>	_____ %	= _____ €/m <sup>2</sup>	→ _____ €

<sup>6</sup> Statistisch nicht gesichert<sup>7</sup> Bei einer energetischen Gesamtbaumaßnahme (Dach, Fenster, Heizung und Wärmedämmung Fassade) bis + 5 %, bei energetischen Einzelmaßnahmen (z.B. nur Heizung) sind nur anteilige Zuschläge gerechtfertigt.<sup>8</sup> Siehe unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) – Bodenrichtwerte

## 4. Nettokaltmieten Wohngebäude ab Baujahr 1995

monatliche Nettokaltmieten für eine Standardwohnung ab Baujahr 1995 - Tabelle 3			
in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Baujahres- klasse	Ausstattungszustand Wohnung (Frage 3.8)	Fortschreibung Regressions- ergebnis	Fortschreibung Mietspanne siehe Fußnote *4) Seite 8 untere/obere Grenze Q1/Q3
1995 bis 2001	mittel	6,85 €/m <sup>2</sup>	6,50 – 7,20 €/m <sup>2</sup>
	gut	6,95 €/m <sup>2</sup>	6,70 – 7,30 €/m <sup>2</sup>
	gehoben	7,40 €/m <sup>2</sup>	6,70 – 8,15 €/m <sup>2</sup>
2002 bis 2010	baujahrestypische gute Ausstattung	7,85 €/m <sup>2</sup>	7,30 – 8,60 €/m <sup>2</sup>
ab 2011		9,35 €/m <sup>2</sup>	8,70 – 10,20 €/m <sup>2</sup>
Baujahr: _____	_____ Ausstattung	_____ €/m <sup>2</sup>	Mittelwert

Zu- und Abschläge - Standardwohnung ab Baujahr 1995 - Tabelle 4				
Einflussgrößen	Beschreibung		Zu-/ Abschläge	Beurteilung
<b>Wohnlage</b> (einfache Wohnlagen sind nicht vorhanden)	mittel (16 - 22 Punkte)	i.M 19	- 2 bis + 2 %	
	gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte)	i.M 24	+ 3 bis + 18 %	
<b>Wohnfläche</b> (Wohnungen kleiner 45 m <sup>2</sup> nicht vorhanden)	46 m <sup>2</sup> bis 99 m <sup>2</sup>	i.M. 63 m <sup>2</sup>	0 %	
	100 m <sup>2</sup> bis 160 m <sup>2</sup>	i.M 115 m <sup>2</sup>	- 1 bis - 2 %	
<b>Balkon / Loggia / Dachterrasse, Terrasse EG, Garten</b>	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert)		- 2 bis + 2 %	
	Terrasse, ggf. mit Gartennutzung		+ 3 bis + 6 %	
	Balkon oder Terrasse nicht vorhanden		- 5 %	
<b>Aufzug</b> (1995 – 2001) (Gebäude ab 2002)	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert		bis + 6 %	
	wenn Aufzug nicht vorhanden ist		- 6 %	
<b>Besonderheiten Beeinträchtigungen</b>	Kaminofen, Penthauswohnung, Parkett, kein Stellplatz / Garage o.ä. (siehe Tab. 2)		je nach Einzelfall zu beurteilen	
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>				_____ %

**Berechnungsformular:**

Straße, HsNr. \_\_\_\_\_

Baujahr 1995 - 2001, 2002 – 2010, ab 2011      tatsächliches Baujahr: \_\_\_\_\_

Ausstattung Ausstattungsklasse markieren      mittel, gut oder gehoben

Nettokaltmiete Regressionsergebnis / Mittelwert Tabelle 3      Nettokaltmiete: \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

Wohnlage einfach, mittel, gut, sehr gut      Lagepunkte \_\_\_\_\_

Wohnfläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>      Geschosslage \_\_\_\_\_

Balkon vorhanden ja / nein      Nutzwert \_\_\_\_\_

Aufzug vorhanden ja / nein      Barrierefreiheit \_\_\_\_\_

Besonderheiten \_\_\_\_\_

Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> Standardwohnung Tab. 3	Zu- oder Abschläge Tab. 4	ortsübliche Vergleichsmiete Nettokaltmiete	monatl. Nettokaltmiete € = Vergleichsmiete €/m <sup>2</sup> x Wohnfläche m <sup>2</sup>
_____ €/m <sup>2</sup>	_____ %	= _____ €/m <sup>2</sup>	→ _____ €

Wohngebäude bis Baujahr 1995 haben im Laufe Ihrer Nutzungsdauer vielfach durchgreifende Modernisierungen erfahren, um einen zeitgemäßen Wohnungszustand zu gewähren.

Bei neueren Gebäuden ab 1995 sind Modernisierungen hinsichtlich der Wohnungsausstattung und der energetischen Beschaffenheit i.d.R. nicht erforderlich, da das Gebäude bereits einen zeitgemäßen Ausstattungszustand aufweist und auch die energetischen Anforderungen weitgehend erfüllt. Daher wurde der Mietdatenbestand von Februar 2021 ab Baujahr 1995 getrennt von dem älteren Wohnungsbestand ausgewertet. Die Nettokaltmieten unterscheiden sich im Wesentlichen in der Wohnlage, der Wohnungsgröße, der Nutzbarkeit des Balkons oder der Terrasse und ggf. über das Fehlen eines Aufzuges.

Auch die in den letzten 10 Jahren neu errichteten Gebäude sind mit dem älteren Wohnungsbestand vor 1995 nicht vergleichbar. Die neuen Wohnungen sind i.d.R. über einen Personenaufzug erreichbar, haben meist barrierefreie Bäder, größere Balkone oder Terrassen, sind energetisch gedämmt und verfügen über energetisch unterstützte (Fußboden-) Gaszentralheizungen (z.B. solarunterstützt). Teilweise sind auch Heizungsanlagen in Form von Erdwärme, Lüftungsanlagen (Wärmetauscher) oder Pelletheizungen vorhanden. Neubauten liegen überwiegend in guten Wohnlagen und verfügen meist über eine gute bis gehobene Wohnungsausstattung. Kleine Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup> sind im Neubaubestand nur sehr selten vorhanden.

## 5. 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), der Bauausführung (Massivgarage oder Blechgarage) und der Größe (z.B. Platz für Motorrad und Pkw).

Die nachfolgend aufgeführten Garagen- und Stellplatzmieten wurden im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung im Zuge des Mietspiegels 2021 erhoben und im Zuge der Fortschreibung entsprechend dem Index für Garagen/Stellplätze um rd. 4 % erhöht. Es wird hierbei unterstellt, dass die Vermieter bei Einzelvermietungen im Zusammenhang mit der Wohnung keiner gewerblichen Umsatzsteuerpflicht unterliegen. Die nachfolgenden Mieten enthalten daher keine Umsatzsteuer.<sup>9</sup>

### Fortschreibung monatlicher Garagen- und Stellplatzmieten (außerhalb der Innenstadt)

Stellplatzart	Min.	durchschnittlicher Mietwert	Standabw. Einzelwert	Max.	Anzahl Mieten
Tiefgaragenstellplatz	37,00 €	<b>52,00 €</b>	+/- 10,90 €	78,00 €	16
Pkw-Garage	32,00 €	<b>50,00 €</b>	+/- 9,30 €	73,00 €	225
offener Pkw-Stellplatz	10,00 €	<b>27,00 €</b>	+/- 9,30 €	52,00 €	90

Die Angebotsmieten für Pkw-Stellplätze in einem Parkhaus der Innenstadt bewegen sich je nach Lage monatlich zwischen 58 €/Stellplatz (Randlage), **i.M. 95 €/Stellplatz** (zentrale Lage) und 145 €/Stellplatz (Rathaus Galerie).

Die größeren Parkplatzflächen und Parkhäuser in Hagen werden durch den Betreiber Q-Park bewirtschaftet. Die unterschiedlichen Konditionen der Stellplatzmieten für Dauerparker können für die einzelnen Lagen in der Hagener Innenstadt bei Q-Park erfragt werden ( [www.q-park.de](http://www.q-park.de) ).

<sup>9</sup> Wenn die Vermietung des Stellplatzes oder der Garage eine untergeordnete Nebenleistung ist, dann besteht weiterhin Steuerfreiheit nach § 4 Nr. 12 UStG.

### Anlage 1 - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete - Beispielrechnung

Die Nettokaltmiete einer Standardwohnung ergibt sich aus der Vergleichsmietentabelle 1 (bis Baujahr 1994) oder 3 (ab Baujahr 1995) in Abhängigkeit der jeweiligen Baujahresklasse und der entsprechenden Wohnungsausstattung. An die ermittelte Nettokaltmiete einer Standardwohnung sind die entsprechenden Zu- oder Abschläge aus der Tabelle 2 (bis Baujahr 1994) oder 4 (ab Baujahr 1995) anzubringen, um so zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. Nettokaltmiete zu gelangen.

Wohnlage	mittlere Wohnlage, 16 Punkte (siehe <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> )
Wohnfläche	81 m <sup>2</sup> , 3 ½ Zimmer
Ausstattung Gebäude	Baujahr 1964, großer Balkon / Loggia vorhanden, Personenaufzug im Haus, gepflegtes Treppenhaus, neue Wohnungseingangstüren, neue Haustür mit Gegensprechanlage, Wohnung im 2. OG., insgesamt 9 Wohneinheiten
Ausstattung Wohnung	modernisiertes Bad (2020), zusätzlich Gäste-WC, Warmwasser über Durchlauferhitzer, Küche Untertischgerät, ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 20 Jahre), keine Rollläden, erneuerte Elektroinstallation in der Wohnung, Bodenbeläge erneuert, Wohnungsinnentüren (ca. 15 Jahre), neue Heizkörper, normaler Wohnungsgrundriss, Abstellkammer, Kellerraum
Garage / Stellplatz	Garage neben Hauseingang angemietet, Garagentorantrieb
Energetischer Zustand	teilweise Wärmedämmung der Fassade, Dach nicht gedämmt, Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik (2021), Verbrauchserfassung
barrierearme Einrichtungen	barrierearmes Bad mit bodengleicher Dusche (2020), normale Türen kleiner Personenaufzug (KG bis 4. OG), barrierearmer Wohnungszugang (ohne Stufen vom Bürgersteig bis zur Wohnungstür)

Nettokaltmiete Standardwohnung			
<b>Tabelle 1</b>	<b>Ausstattungs- zustandsklasse</b>	zeitgemäße Ausstattung nach grundlegender Modernisierung bei älteren Gebäuden oder bei neueren Gebäuden ab Baujahr 1990, ggf. barrierearme / -freie Einrichtungen vorhanden, Gegensprechanlage, viele Steckdosen, geringe Gebrauchsspuren einer Wohnabnutzung Bei einem guten Ausstattungszustand sind Modernisierungen nur in den Bereichen von Malerarbeiten oder neuen Bodenbelägen erforderlich.	Anlage 2 mit 114 Punkten  → gut
	(siehe 2.2.2 und Anlage 2)		
	<b>Baujahr 1964</b>	Baujahresklasse 1949 – 1977 (Tabelle 1) gute Wohnungsausstattung	→ 5,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Tabelle 2</b>	<b>Zu- und Abschläge zur Standardwohnung</b>		
	Wohnlage	Mittel – 16 Punkte	- 2 %
	Wohnfläche	81 m <sup>2</sup> (inkl. Flächenanteil Balkon)	0 %
	Balkon	großer Balkon / Loggia, etwas besserer Nutzwert	+ 1 %
	Aufzug	Barrierefreier Zugang von der Straße bis zur Wohnung	+ 6 %
	Sanitärräume	neues Bad innerhalb der letzten 10 Jahre erstellt	+ 7 %
	Gäste-WC	vorhanden	+ 1 %
	barrierearm	bodengleiche Dusche	+ 2 %
	energetischer Zustand	Einseitige Wärmedämmung neue Gasbrennwertheizung - zentral	+ 2 %
	Garage	Anmietungsmöglichkeit Garage, elektr. Torantrieb	+ 3 %
Zu- und Abschläge insgesamt:			<b>+ 20 %</b>
<b>Nettokaltmiete €/m<sup>2</sup></b> Standardwohnung Tabelle 1	<b>Zu- oder Abschläge</b> Tab. 3 in %	<b>ortsübliche Vergleichsmiete</b> Nettokaltmiete	<b>Nettokaltmiete €</b> = Vergleichsmiete €/m <sup>2</sup> x Wohnfläche
<b>5,95 €/m<sup>2</sup></b>	<b>+ 20 %</b>	<b>= 7,14 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,14 €/m<sup>2</sup> x 81 m<sup>2</sup> = 578,34 €<sup>10</sup></b>

<sup>10</sup> Die Bruttomiete ergibt sich zuzüglich Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Sofern eine Garage / Stellplatz angemietet wurde, ist die Garagen- oder Stellplatzmiete noch hinzuzurechnen.

Um die ortsübliche Nettokaltmiete nach dem Mietspiegel 2023 ermitteln zu können, muss der unter 2.2.2 beschriebene Ausstattungszustand der jeweiligen Wohnung bekannt sein. Die nachfolgende Tabelle ist eine vom Gutachterausschuss erstellte Anwendungshilfe <sup>11</sup>, um die jeweilige Ausstattungsklasse einer Wohnung anhand einer beispielhaften und nicht abschließenden Beschreibung zu ermitteln. Der Nutzer kann für die jeweiligen Wohnungseinrichtungen seiner Wohnung je nach Ausstattungszustand Einzelpunkte vergeben. Die Summe der einzelnen Ausstattungspunkte führt über einen Punkterahmen zur jeweiligen Ausstattungsklasse der jeweiligen Wohnung.

Wohnungseinrichtungen	Merkmal	Ausstattungszustand – Mietspiegel 2023				Punktzahl
		einfach bis 94 Punkte (min. 68 Pkt.)	mittel 95 bis 104 Punkte	gut 105 bis 114 Punkte	gehoben ab 115 Punkte (max. 143 Pkt.)	
Bad / Gäste-WC	Einrichtung	einfache ältere Badelemente mit Badewanne oder Dusche, Stand-WC (alter Druckspüler), Spülstein. Leitungen teilw. auf der Wand	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC (Spülkasten Kunststoff oder Druckspüler), insgesamt Standardausführung, Bad meist älter als 15 Jahre	grundlegende Baderneuerung (nicht älter als 15 Jahre), Badewanne und / oder Dusche mit Duschtrennung, Hänge-WC,	hochwertige Badelemente und ggf. Badmöbel, Sitzbänke, geräumige bodengleiche (Regen-)Dusche, Glasabtrennungen, teilw. 2 Waschbecken, ggf. Bidet, Tageslichtbad	
	Grundriss	lang und schmal, klein, teilw. von Küche abgetrennt	normaler Grundriss und Größe, Tageslichtbad oder innenliegend	geräumig, Tageslichtbad	großzügig, Tageslichtbad	
	Abnutzung der Badausstattung	hohe Abnutzung, zahlreiche Beschädigungen	normal Gebrauchszustand	geringe Beschädigungen	neuwertig	
	Verbrauchserfassung Wasser / Warmwasser	keine, Verteilerschlüssel	keine, Verteilerschlüssel	Wasseruhr (Kaltwasser)	Wasseruhren für Kalt- und Warmwasser (Funkablesung)	
	<b>Punktzahl</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	
	Wand- und Bodenfliesen	alte, nicht mehr zeitgemäße Verfliesung (älter als 30 Jahre)	umlaufende Wandfliesen im Bad (meist älter als 15 Jahre)	Vorwandinstallationen zur Anbringung der Elemente, größere Wand- und Bodenfliesen, Wände- und Decken außerhalb des Nassbereiches gespachtelt/tapeziert	großformatige Fliesen, Duschbereich ggf. mit Glasflächen an den Wänden, rutschfeste Bodenfliesen	
<b>Punktzahl</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>12</b>		
Heizung	Art der Heizung	Elektronachtspeicheröfen, Elektrofußbodenheizung, Einzelöfen	Gasetagenheizung, Fernwärme, Zentralheizung (Gas oder Heizöl)	energiesparende Zentralheizung (Gas oder Heizöl - Einbau innerhalb der letzten 15 Jahre), Brennwerttechnik oder solarunterstützt	Erdwärme, Pelletheizung, Solarthermie oder Blockheizkraftwerk	
	Heizkörper, Verrohrung, Verbrauchserfassung	alte (Rippen-)heizkörper (älter 30 Jahre), Verrohrung auf der Wand, Verbrauch wird geschätzt	Teilweise erneuerte Heizkörper, Verrohrung im Fußleistenbereich (ehemalige Nachrüstung), Verbrauchszähler je Heizkörper	Erneuerte Heizkörper (letzten 20 Jahre), Verrohrung in der Wand, Handtuchheizkörper, Thermostatventile, Verbrauchszähler je Heizkörper, Funkerfassung	Fußbodenheizung, raumweise regulierbar, Handtuchheizkörper, Wärmemengenzähler je Wohnung, Funkerfassung	
	<b>Punktzahl</b>	<b>13</b>	<b>25</b>	<b>28</b>	<b>30</b>	
Warmwasser	Warmwasser	Warmwasserboiler, alte Gaseinzeltherme	Durchlauferhitzer oder Gaskombitherme	elektronischer Durchlauferhitzer mit Temperatureinstellung	Zentrale Warmwasserversorgung über Zentralheizung (Solar)	
	<b>Punktzahl</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	
Elektroanschlüsse	außerhalb der Wohnung	alter Hauptstromanschluss mit alter sichtbarer Zähleranlage (Keller oder Treppenhaus), sichtbare Schraubsicherungen	erneuerter Stromanschluss mit neuem Zählerschrank, neue Stromleitungen bis zur Unterverteilung in der Wohnung (innerhalb der letzten 25 Jahre)	neuer Zählerschrank meist im KG mit Anschluss aller Wohnungen und sonstigen Abnehmern (innerhalb der letzten 10 Jahre), zeitgemäße Elektrik im KG, Trockenboden und Garage	Elektroinstallation nach dem heutigen Stand der Technik, energieeffiziente Beleuchtung (Treppenhaus, Keller, Außenanlagen – Zuwegung)	
	innerhalb der Wohnung	alte Elektrounterverteilung mit Schraubsicherungen, kein Starkstromanschluss (Küche), wenig Steckdosen und Lampenanschlüsse, kein FI-Schutzschalter	zeitgemäße Unterverteilung mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss für Küche, ausreichende Steckdosen und Lichtauslässe, SAT-Anlage oder Kabelfernsehanschluss	wie normale Ausstattung, erhöhte Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe, zentrale SAT-Anlage oder Kabelfernsehanschluss, Internetverbindung	Elektrorolläden, BUS-System, zentrale SAT-Anlage, gute Internetverbindung mit Anschlüssen in allen Wohnräumen	
	<b>Punktzahl</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	

Übertrag: \_\_\_\_\_

<sup>11</sup> Diese Anwendungshilfe war in dieser ausführlichen Form nicht Grundlage der Mietdatenerhebung und der statistischen Auswertungen.

Wohnungseinrichtungen	Merkmal	Ausstattungszustand – Mietspiegel 2023				Punktzahl
		einfach bis 94 Punkte (min. 68 Pkt.)	mittel 95 bis 104 Punkte	gut 105 bis 114 Punkte	gehoben ab 115 Punkte (max. 143 Pkt.)	
Wohnungsinnentüren	Vorkriegsgebäude bis 1948	einfache, nicht baujahrestypische Holzfüllungstüren, einfache Beschläge	alte, ursprüngliche massive Holztüren mit Gebrauchsspuren, teilweise Lichtöffnungen, oder normale Holzfüllungstüren mit Farbanstrich oder Furnier	ursprüngliche, alte aufgearbeitete Holztüren (tlw. Mit Ornamenten, Farbanstrich), tlw. Große Schiebetüren als Raumteiler oder neue hochwertige Echtholztüren	hochwertige gut erhaltene Innentüren ohne Abnutzungen in denkmalähnlichen Gebäuden entsprechend vorhandenen Einrichtungsgegenständen (Treppenhaus, Heizungsverkleidungen, Einbaumöbel)	
	Baujahr ab 1949	einfache, baujahrestypische Holzfüllungstüren mit Farbanstrich, einfache Beschläge	furnierte leichte Holztüren, teilweise mit Lichtöffnungen, teilw. auch in Stahlzargen	hochwertige Naturholz- oder Furnierholztüren (nicht älter als 15 Jahre), teilw. mit Lichtöffnungen, höherwertige Beschläge	schwere Naturholztüren, hochwertige Beschläge, teilweise Ganzglastüren, überhohe Türen	
	<b>Punktzahl</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	
Fußböden	Vorkriegsgebäude bis 1948	Holzbalkendecke mit Holzdielen, überwiegend uneben, keine Oberbeläge	Holzbalkendecke mit Holzdielen, überwiegend ausgeglichen Böden mit Sperrholzplatten o.ä., keine oder einfache Oberbeläge	Holzbalkendecke mit Holzdielen, alle Böden ausgeglichen z.B. mit Spanplatten, tlw. Oberbeläge (PVC, Laminat oder Vinyl), Fußbodenfliesen im Bad auf Holzspanplatte bzw. Ausgleichsestrich	Holzböden ab der Balkenlage vollständig neu aufgearbeitet, Trittschalldämmung eingebracht, höherwertige Oberböden (z.B. Parkett, Vinyl), neue baujahrestypische Fußleisten	
	Baujahr ab 1949	Betondecken, Holzdielen auf Lagerhölzern mit Farbanstrich (50er Jahre Wiederaufbau)	Betondecken mit Estrich, teilweise alte PVC-Platten auf Estrich verklebt, keine oder einfache Oberbeläge	Betondecken mit schwimmenden Estrich, normaler Trittschallschutz (ab Baujahr 1975), Oberbeläge mit PVC, Laminat, Vinyl oder altes Stabparkett	Betondecken mit schwimmenden Estrich, guter Trittschallschutz, ggf. Fußbodenheizung, höherwertige Oberböden (z.B. Parkett, Vinyl)	
	<b>Punktzahl</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	
Fenster	Art der Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung, Kunststoff- oder Alufenster (älter 30 Jahre)	ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung (älter 15 Jahre)	Schall- und Isolierverglasung (z.B. Austausch in den letzten 15 Jahren), ggf. Fenster mit Rundungen oder Sprossen	hochwertige 3-fach Verglasung, ggf. Rundungen oder Sprossen, automatische Lüftung	
	Rollläden	keine	keine	manuelle Rollläden	elektrische Rollläden	
	Fensterbänke innen	Holzfensterbank	Kunststein, Holzfertigbank	Marmorbank	Marmorbank	
	<b>Punktzahl</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	
Fassade	Vorkriegsgebäude bis 1948	tlw. ohne Putz oder glatter Zementputz, einfache Verkleidung, sehr alter und schadhafter Anstrich	Straßenfronten meist mit Stuckornamenten, Rückfront glatter Zementputz, Giebelseiten tlw. sichtbares Ziegelmauerwerk, insg. starkes Außenmauerwerk	aufwendige Stuckornamentfassade, erneueter Farbanstrich (in den letzten 15 Jahren), ggf. Bruchsteinsockel	denkmalwürdige Wiederherstellung aufwendiger Fassadenelemente (z.B. Balkongeländer, Abdeckungen, Kunstgegenstände, Dachgauben und Verzierungen o.ä.) mit neuem Anstrich	
	Baujahr ab 1949	einfacher, glatter Putz	Kratzputzfassade, älterer Farbanstrich (vor 15 Jahre)	Kratzputzfassade, neuer Farbanstrich, Sicht- oder Klinkermauerwerk	architektonisch höherwertige Fassade, Vorhangfassade	
	<b>Punktzahl</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	
Treppenhaus Konstruktion	Vorkriegsgebäude bis 1948	einfache Holztreppe mit Holzgeländer (tlw. ausgetretene Stufen), Kabelkanäle oder Leitungen auf der Wand	Holztreppe mit Holzgeländer und Fußböden mit Linoleumbelag, Wände mit Ölsockel und Farbanstrich, Kabelkanäle	Holztreppe mit Holzgeländer und Fußböden mit Linoleumbelag, Wände mit Kratzputz / neuem Farbanstrich, bleiverglaste Treppenhausfenster, Ornamentfliesen	hochwertige Holztreppe mit Holzgeländer, neuer Farbanstrich, zahlreiche Holzarbeiten, Decken mit Stuck, denkmalwürdiger Zustand	
	Baujahr ab 1949	Betontreppen, Kunststufen, Holzgeländer, älterer Farbanstrich	Betontreppen, Kunststufen, Metallgeländer, PVC-Handlauf, Wände mit Farbanstrich	Betontreppen mit Kunst- oder Naturstufen, Metallgeländer, PVC-Handlauf, Wände mit Kratzputz oder Farbanstrich	Betontreppen mit Naturstufen, Edelstahlgeländer, Wände mit Kratzputz oder gespachtelt, Farbanstrich	
Hauseingangsbereich	Hauseingangsbereich Klingelanlage	alte Haustür, kleine Briefkästen, schlechte Belichtung, ungepflegtes Treppenhaus, einfache Klingelanlage	einfache Haustür und Briefkästen (letzten 20 Jahre), Zustand mit Gebrauchsspuren, Gegensprechanlage	neue Haustür, neue Briefkastenanlage (DIN-A4), gepflegter Zustand, Gegensprechanlage	neue große Haustür mit Glas und Briefkasten- und Gegensprechanlage (Video), sehr gepflegter Zustand	
	Wohnungseingangstür	einfache alte Ausführung, teilweise mit Einfachverglasung	Wohnungseingangstür baujahrestypisch oder aufgearbeitet	Wohnungseingangstür erneuert, Spion (Standard, letzten 20 Jahre)	hochwertige neue Wohnungseingangstüren, Spion	
	Sicherheit, Licht, Größe	geringe Sicherheit, schlechte Belichtung, enges Treppenhaus	normaler Sicherheitsstandard, ausreichende Belichtung, Zugänge verschlossen, Standardgröße	erhöhter Sicherheitsstandard, Schließanlage, gute Belichtung, geräumiges Treppenhaus	sehr hoher Sicherheitsstandard, sehr gute Belichtung, großzügiges Treppenhaus, beleuchtete Außenanlagen	
	<b>Punktzahl</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	

### Anlage 3 - Betriebskosten

Im Mietspiegel 2023 sind Nettokaltmieten angegeben, die keine Betriebskosten enthalten. Neben der Nettokaltmiete für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung hat der Mieter alle (kalten) Betriebskosten gemäß der §§ 1,2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BetrKV)<sup>12</sup> zu zahlen. Hierfür zahlt der Mieter monatlich eine Betriebskostenvorauszahlung, 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 Betriebskostenvorauszahlungen werden für den Abrechnungszeitraum (meist Kalenderjahr) nachträglich mit den tatsächlich entstandenen Kosten über die Betriebskostenabrechnung abgerechnet und durch Erstattungen oder Nachzahlungen ausgeglichen. Neben den (kalten) Betriebskostenvorauszahlungen werden für den Heizungsverbrauch zusätzliche Heizkostenvorauszahlungen erhoben.

Welche Kosten zu den Betriebs- und Heizkosten 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 Betriebs- und Heizkosten für die einzelnen Kostenarten zum 01.02.2021 aus den Abrechnungsjahren 2019 und 2020 für die gesamte Wohnanlage (rd. 660 Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 34 Wohneinheiten), in der sich die zufällig ausgewählte Wohnung befindet, erhoben und im Mietspiegel 2021 veröffentlicht.

Die in der Stadt Hagen erhobenen Betriebskosten (Februar 2021) sind überwiegend mit den Angaben aus dem Betriebskostenspiegel NRW 2019/2020 des Deutschen Mieterbundes e.V. vergleichbar ([www.mieterbund-nrw.de](http://www.mieterbund-nrw.de)) und werden im Mietspiegel 2021 als arithmetischer Mittelwert je Monat und je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche aufgeführt.

#### Preisentwicklung der Betriebskosten seit 2021:

Nach den Verbraucherpreisindizes für Betriebskosten liegen für die einzelnen Kostenarten (z.B. für Grundsteuer, Müllabfuhr, Wasser, Aufzug u.a.) unterschiedliche Preisentwicklungen vor. Während die Grundsteuer in Hagen seit 2016 unverändert ist, ist in Verbindung mit der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 mit deutlichen Steigerungen zu rechnen. Für die Kostenarten Straßenreinigung, Müllabfuhr, Niederschlagswasser, allgemeiner Stromverbrauch und Haftpflichtversicherungen sind nur geringe Erhöhungen zu verzeichnen.

Die Gebühren der Gebäudeversicherung sind im Schadensfall an die Wiederherstellungskosten gekoppelt, die analog zu den sehr stark gestiegenen Baupreisen (siehe Baupreisindex) in den letzten 4 Jahren um rd. 25 % gestiegen sind. Ebenso haben sich energieträchtige Kosten für den Betrieb und die Wartung von Aufzugsanlagen erhöht.

Für die Kalkulation der monatlichen Vorauszahlungen haben sich die Betriebskosten von 2020 bis 2022 um durchschnittlich rd. 10 % erhöht. Für die Erhöhung der Grundsteuer und Gebäudeversicherung sind weitere Anpassungen der Vorauszahlungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der unterschiedlichen Preisentwicklungen können für die Fortschreibung des Mietspiegels keine gesicherten Angaben zu den Betriebskosten gemacht werden. Mit einer neuen Mietdatenerhebung im Februar 2025 können neben den Nettokaltmieten auch aktuelle Betriebskosten aus den Abrechnungen 2023/2024 erhoben werden. Bis dahin wird zur groben Orientierung auf die Angaben in Anlage 3 des Mietspiegels 2021 verwiesen.

Einen aktueller Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes e.V. liegt z.Zt. nicht vor. Unter [www.mieterbund-nrw.de](http://www.mieterbund-nrw.de) kann ein gebührenfreier Betriebskosten Check in Form eines Ampelsystems zur Überprüfung der Betriebskosten genutzt werden.

---

<sup>12</sup> zuletzt geändert am 23.06.2021

#### **Anlage 4 - Heizkosten**

Wird die Wohnung 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.

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

Der Gutachterausschuss hat mit der Mietdatenerhebung 2021 tatsächliche Heizkosten für zentrale Heizungsanlagen aus den Abrechnungsjahren 2019 und 2020 für die gesamte Wohnanlage (4 bis 34 Wohneinheiten), in der sich die zufällig ausgewählte Wohnung befindet, von Vermietern erhoben.

Als signifikante Einflussgrößen auf den Heizkostenverbrauch ergaben sich aus dem Datenmaterial die Baujahresklasse (Gebäudealter) und das Vorhandensein einer Wärmedämmung (Fassade). Die Höhe der Heizkosten einer Wohnung hängt jedoch von vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren ab. Hierzu zählen z.B. die Art und das Alter der Heizungsanlage, die Brennstoffart, die Lage der Wohnung im Gebäude, der energetische Bauzustand und das Alter des Gebäudes, der wetterbedingte Heizbedarf, die jeweiligen Kosten der Heizenergie im Einkauf als auch das unterschiedliche Heizverhalten des Mieters.

#### Preisentwicklung der Heizkosten ab 2021:

Mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine haben sich die Preise auf den Energiemärkten z.B. für Heizöl und Erdgas teilweise verdreifacht. Nach den Verbraucherpreisindizes für Heizöl und Erdgas liegen die Preise teilweise doppelt so hoch wie im Februar 2021. Neben den unterschiedlichen Heizungsarten (Typen, Alter) sind die Heizkosten auch vom Zeitpunkt des Einkaufs (z.B. bei Heizöl) oder auch von abgeschlossenen Rahmenverträgen mit den Energieversorgern abhängig. Neue Rahmenverträge können heute nur noch mit deutlich höheren Belastungen abgeschlossen werden. Im Zuge des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wurden zahlreiche Heizungsanlagen erneuert, was ggf. zu reduzierten Heizkostenverbräuchen führt.

Diese geänderten Rahmenbedingungen lassen derzeit keine seriösen Angaben von aktuellen Heizkosten zu. Es wird daher als Basis auf die älteren Heizkostenangaben im Mietspiegel 2021 verwiesen.

## Anlage 5 - Wohnflächenberechnung

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

- Die Grundflächen der Wohnräume ermitteln sich aus den Fertigmaßen (lichte Maße zwischen den Wänden).
- Grundflächen ab einer lichten Höhe von mindestens 2 m werden voll und Grundflächen mit einer lichten Höhe von 1 bis 2 m (Dachschrägen) werden zur Hälfte angerechnet. Flächen unter 1 m Höhe (Dachschrägen, Drempel) bleiben unberücksichtigt.
- Grundflächen in den Türлаibungen bleiben unberücksichtigt.
- Die Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen (z.B. im Bad), Bekleidungen, freistehenden 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 m<sup>2</sup> beträgt.
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Grundfläche auf die Wohnfläche anzurechnen.
- Grundflächen von Erkern und Wandschränken werden ohne Mindestgröße berücksichtigt.

→ Die Summe aller Grundflächen einer Wohnung ergibt die Wohnfläche.

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.

## Anlage 6 - Erläuterung Mietbegriffe

- **Nettokaltmiete** (auch als Nettomiete oder Grundmiete bezeichnet) ist das monatlich vorschüssige Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums ohne umlegbare Betriebs- und Heizkosten je Quadratmeter Wohnfläche.
- **Brutto(-warm)miete** beinhaltet neben der hauptsächlichen Nettokaltmiete auch alle kalten Betriebskosten und Heizkosten.  
Die Brutto(-kalt)miete beinhaltet hingegen neben der Nettokaltmiete nur die kalten Betriebskosten.
- **Teilklausivmiete** kann sowohl einzelne Bestandteile der kalten Betriebskosten aber auch Heizkostenanteile beinhalten. Um auf eine Nettokaltmiete zu gelangen, sind die vereinbarten Nebenkostenanteile von der Teilklausivmiete in Abzug zu bringen.
- **Staffelmiete** ist eine Nettokaltmiete, 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.

## Informationen, Auskünfte und Bezugsquellen

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

### Bezugsquellen:

- **Stadt Hagen - Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster - Geodatenzentrum**  
Berliner Platz 22, Rathaus II  
Tel.: (02331) 207 - 5692  
Fax: (02331) 207 - 2482
- **Zentrales Bürgeramt -Rathaus I**  
Rathausstr. 11, 58095 Hagen, [buengeramt@stadt-hagen.de](mailto:buengeramt@stadt-hagen.de)  
Tel.: (02331) 207 - 5777
- **Bürgeramt Boele -Amtshaus-**  
Schwerter Str. 168, 58099 Hagen  
Tel.: (02331) 207 - 4400
- **Bürgeramt Haspe**  
Kölner Str. 1, 58135 Hagen  
Tel.: (02331) 207 - 4401
- **Bürgeramt Hohenlimburg -Amtshaus-**  
Freiheitstr. 3, 58119Hagen  
Tel.: (02331) 207 - 4402

Nähere Informationen zu den Bürgerämtern: [www.hagen.de/iri/portal/FB-32-03](http://www.hagen.de/iri/portal/FB-32-03)

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

- **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen**  
Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen  
Tel. 02331 / 207 – 2660, 5585  
e-Mail: [gutachterausschuss@stadt-hagen.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-hagen.de)  
Internet: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) , [www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de)
- **Haus & Grund Hagen und Umgebung e.V.**  
Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen  
Frau Claudia Scholten (Geschäftsführerin)  
Tel. 02331 / 170 86  
e-mail: [info@hausundgrundhagen.de](mailto:info@hausundgrundhagen.de)  
Internet: <https://haus-und-grund-hagen.de/>
- **Mieterverein Hagen**  
Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen  
Herr Rechtsanwalt Stefan Wintersohle  
Tel: 02331 / 204 36 - 0  
e-mail: [info@mietervereine-hagen.de](mailto:info@mietervereine-hagen.de)  
Internet: [www.mietervereine-hagen.de](http://www.mietervereine-hagen.de)