



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen**

Mietspiegel der Stadt Hagen 2025

für frei finanzierte Wohnungen

herausgegeben durch die Stadt Hagen

gültig ab 01.10.2025



Der Mietspiegel 2025 wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen nach Anhörung der Interessensvertreter der Mieter und Vermieter am 24.09.2025 beschlossen. Er wurde von den Interessensvertretern und der Stadt Hagen anerkannt und durch die Stadt Hagen herausgegeben.

Titelbild: Haspe, Blick über den Hüttenplatz (Luftbilder Blossey 2025)

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

Mietspiegel 2025

Mietspiegel Typ		qualifizierter Mietspiegel (Regressionsmietspiegel)
Darstellung der Nettokaltmieten		Tabellenform, Erläuterungen, Dokumentation
Anwendungsbereich		Stadtgebiet Hagen
Veröffentlichung		23.10.2025
Geltungszeitraum		01.10.2025 bis 30.09.2027
Geltungsbereich	gilt für	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (freifinanziert ab drei Wohneinheiten), vermietete Eigentumswohnungen
	gilt <u>nicht</u> für	Ein- und Zweifamilienhäuser, Sozialwohnungen mit noch bestehender Sozialbindung (öffentlich geförderter Wohnungsbau)
gebührenfreier Download		Mietspiegel 2025, Dokumentation, Fragebogen und Wohnlagenkarte unter www.gars.nrw/hagen
gebührenpflichtige Broschüre		erhältlich bei Bürgerämtern und Interessenverbänden (Gebühr Druckexemplar 10,00 €, Eigendruck der Stadt Hagen)
Auskünfte erteilt	Anschrift	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster Berliner Platz 22 (Rathaus II) 58089 Hagen
	Telefon	02331 / 207 – 5585, 3033, 2566
	E-Mail	gutachterausschuss@stadt-hagen.de
	Internet	www.gars.nrw/hagen www.boris.nrw.de (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

Vorwort

Der Hager Mietspiegel wird seit über 45 Jahren von der Stadt Hagen erstellt und seit 1991 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen unter Beteiligung städtischer Ämter, der Interessenverbände der Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie von Wohnungsbaugesellschaften erarbeitet. Dabei fungiert der Mietspiegel als offizielle Übersicht über die ortsüblichen Miethöhen.

Die Durchführung und Erstellung der vergangenen Mietdatenerhebung 2021 und die Fortschreibung des Mietspiegels 2023 fand vor dem Eindruck der Krisen wie der Coronapandemie, dem Hochwasser vom 14. Juli 2021 oder dem seit Februar 2022 fortlaufenden Krieg gegen die Ukraine statt. Die Auswirkungen dieser Ereignisse bildeten sich insbesondere im Mietspiegel 2023 ab.

Im Januar 2025 führte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen eine Mietdatenerhebung durch, um das Mietpreisniveau des Hager Wohnungsbestandes abzubilden. Erneut war es Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern möglich, ihre Angaben auch über einen Onlinefragebogen einfach, direkt und digital zu tätigen. Etwa 60 Prozent der Mieter und privaten Vermieter antworteten auf diesem Wege. Insgesamt gingen rund 9.700 Rückläufer ein. Mit etwa 1.700 mehr Antworten als 2021 war es möglich, eine stabile Auswertung mit mathematisch-statistischen Modellen durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Auswertungen wurden vom Gutachterausschuss am 24. September 2025 beschlossen.

Der Mietspiegel 2025 ermöglicht die objektive Ermittlung der Nettokaltmiete, also der Miete ohne Betriebs- und Nebenkosten. Ausgehend von einer Standardwohnung berücksichtigt dieser die dafür prägenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) der jeweiligen Wohnung. Die Berechnung der Nettokaltmiete als ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand eines leicht nachvollziehbaren Beispiels im Mietspiegel erläutert.

Der Mietspiegel ist somit eine Orientierungshilfe für Wohnungssuchende, Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Gestaltung angemessener Mietpreise und trägt so zu mehr Transparenz und Vergleichbarkeit im Hinblick auf Nettokaltmieten bei. Rechtliche Auseinandersetzungen in Verhandlungen zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern lassen sich damit weitgehend vermeiden.

Ich hoffe, dass der Mietspiegel weiterhin eine hohe Akzeptanz bei allen Interessengruppen erfährt. Ein besonderer Dank gebührt den Bürgerinnen und Bürgern, die durch die Rücksendung der Fragebögen die Erarbeitung des Mietspiegels ermöglicht haben. Darüber hinaus möchte ich mich für die Mitwirkung der Interessenvertreterinnen und -vertreter der Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter und den Wohnungsbaugesellschaften bedanken.

Hagen, im September 2025

Ihr

Erik O. Schulz

Ooberbürgermeister der Stadt Hagen



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Qualifizierter Mietspiegel 2025 – Rechtliche Grundlage.....	4
1.2	Repräsentative Zufallsstichprobe 2025	5
2.	Standardwohnung und mietpreisbildende Faktoren	6
2.1	Einflüsse der Wohnungsmerkmale auf die Nettokaltmiete	6
2.1.1	Baujahresklassen	6
2.1.2	Gebäude- und Wohnungsausstattung.....	7
3.	Nettokaltmieten bis Baujahr 1994	8
3.1	Monatliche Nettokaltmieten für eine Standardwohnung bis Baujahr 1994 – Tabelle 1.....	8
3.2	Zu- und Abschläge zur Nettokaltmiete für Standardwohnungen bis Baujahr 1994 – Tabelle 2.....	9
3.3	Berechnungsformular bis Baujahr 1994.....	9
4.	Nettokaltmieten Wohngebäude ab Baujahr 1995	10
4.1	Monatliche Nettokaltmieten für eine Standardwohnung ab Baujahr 1995 – Tabelle 3.....	10
4.2	Zu- und Abschläge zur Nettokaltmiete für Standardwohnungen ab Baujahr 1995 – Tabelle 4.....	11
4.3	Berechnungsformular ab Baujahr 1995.....	11
Anlage 1	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete – Beispielrechnung	12
Anlage 2	Anwendungshilfe zur Ermittlung des Ausstattungszustandes einer Wohnung (bis Baujahr 2015)	13
Anlage 3	Betriebskosten	15
Anlage 4	Heizkosten Zentralheizung	17
Anlage 5	Garagen- und Stellplatzmieten im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung	18
Anlage 6	Wohnflächenberechnung	19
Anlage 7	Erläuterung Mietbegriffe	19
	Informationen, Auskünfte und Bezugsquellen	20

1. Allgemeines

Der Mietspiegel ist eine nach § 558c 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 Betriebskosten), geändert worden sind.

Die Nettokaltmiete (angegeben in €/m² Wohnfläche) ist das monatlich vorschüssige Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums in einem Mehrfamilienhaus. Die Nettokaltmiete beinhaltet nicht:

- Betriebskosten i. S. d. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und Betriebskostenverordnung (BetrKV) Anlage 3
- Heizkosten i. S. d. Heizkostenverordnung (HeizkostenV) Anlage 4
- Garagen- bzw. Stellplatzmieten Anlage 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 Abs. 1 BGB).

Qualifizierte Mietspiegel sind hinsichtlich ihrer Folgen gegenüber einfachen Mietspiegeln privilegiert. Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Nettokaltmiete 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 (§ 558a Abs. 3 BGB). Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Die Beweislast liegt beim Mieter. Bei einem „einfachen Mietspiegel“ kehrt sich die Beweislast um.

1.1 Qualifizierter Mietspiegel 2025 – Rechtliche Grundlage

Der Hager Mietspiegel 2025 ist nach § 558d BGB ein qualifizierter Mietspiegel. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen (nachfolgend Gutachterausschuss genannt) auf der Grundlage einer aktuellen Mietdatenerhebung (Januar 2025) erstellt und am 24.09.2025 beschlossen.

Mit den durch das Mietspiegelreformgesetz (MsRG, rechtskräftig seit 01.07.2022) eingeführten Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, des zweiten Buches Sozialgesetzbuch und des zwölften Buches Sozialgesetzbuch wurde die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln weiter gefördert. Begleitend zum MsRG wurden mit der Mietspiegelverordnung (MsV, rechtskräftig seit 01.07.2022) Vorgaben für die Erstellung und den Inhalt qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Der qualifizierte Mietspiegel 2025 wurde nach den aktuell geltenden gesetzlichen Anforderungen erstellt. Vor diesem Hintergrund wurde neben dem Mietspiegel 2025 auch eine ausführliche Dokumentation erarbeitet. In der Dokumentation sind das Verfahren, der zeitliche Ablauf, die Zusammensetzung des Mietdatenbestandes, die Einflussgrößen auf die Nettokaltmieten und die Auswertungsergebnisse näher beschrieben. Der Mietspiegel, die Dokumentation und der Erhebungsbogen stehen als gebührenfreier Download unter www.gars.nrw/hagen zur Verfügung.

1.2 Repräsentative Zufallsstichprobe 2025

Die Mietdaten (die für einen qualifizierten Mietspiegel i. S. d. § 558d BGB notwendig sind) sind schriftlich per Fragebogen im Zeitraum Januar bis Juni 2025 aus einer repräsentativen Zufallsstichprobe bei Mietern und Vermietern erhoben worden.

Der Fragebogen ist vom Gutachterausschuss gemeinsam mit den Interessenvertretern und den Wohnungsbaugesellschaften erarbeitet worden. Mit Hilfe der Eingangsfragen (vier Ausschlussgründe) wurde sichergestellt, dass nur geeignete Mietdaten aus der Zufallsstichprobe für die Mietdatenauswertung Verwendung fanden. Die Rückläufe der Mietpreiserhebung bilden die Zufallsstichprobe für die Erarbeitung des Mietspiegels.

Stichprobenumfang:

- | | |
|--|-----------------------|
| • Fragebögen zu gleichen Teilen an Mieter und Vermieter | rd. 16.000 Fragebögen |
| • Bruttostichprobe | 7.188 Mietdaten |
| • Nettostichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle 2025
(Nettokaltmieten, die in den letzten sechs Jahren verändert
oder neu begründet worden sind) | 5.843 Mietdaten |

Aus dieser repräsentativen Stichprobe ist der qualifizierte Mietspiegel (Regressionsmietspiegel) unter Verwendung mathematisch-statistischer Auswerteverfahren abgeleitet worden. Die Auswertungsmethode und die Einflussgrößen auf die Nettokaltmiete werden im Einzelnen in der Mietspiegeldokumentation näher erläutert.

Der Mietspiegel gilt für klassische Mietwohnungen in frei finanzierten Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten) und für vermietete Eigentumswohnungen, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

Veröffentlichung:

Die Hagener Mietspiegel stehen einschließlich Dokumentation und Erhebungsbogen als gebührenfreier Download unter www.gars.nrw/hagen zur Verfügung (§ 22 MsV). Der Mietspiegel 2025 enthält einschließlich der dazugehörigen Dokumentation nähere Angaben zur Mietdatenerhebung von Januar 2025.

2. Standardwohnung und mietpreisbildende Faktoren

Die Mietdaten der Nettostichprobe wurden zunächst auf eine Standardwohnung normiert (z. B. bezugsfertiger Wohnungszustand, zeitgemäße Badausstattung, mittlere Wohnlage, Balkon oder Terrasse vorhanden, Wohnfläche 45 m² bis 119 m², normaler Wohnungsgrundriss, kein Kfz-Stellplatz, baujahrestypische Wärmedämmung, keine regenerative Energien, kein Gäste-WC oder 2. Badezimmer vorhanden).

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

2.1 Einflüsse der Wohnungsmerkmale auf die Nettokaltmiete

Signifikante Einflussgrößen:

- | | |
|------------------------------|--|
| • Baujahr / Alter | Ursprungsbaupjahr |
| • Ausstattung | Gebäude- und Wohnungsausstattung ¹
einfach, mittel, gut, gehoben |
| • Größe | Wohnfläche |
| • Wohnlage | Wohnlagebeurteilung ² des Gutachterausschusses
einfach, mittel, gut bis sehr gut |
| • Balkon / Loggia / Terrasse | Abhängigkeit von Verfügbarkeit und / oder Nutzwert |
| • Eigenleistung | Bezugsfertiger Wohnungszustand |
| • Sanitärausstattung | Zustand der Badeinrichtung, Gäste-WC |
| • Energetischer Zustand | Wärmedämmung, Heizung, Fenster |
| • Wohnungsgrundriss | gefangene Räume |
| • Kfz-Stellplatz | Anmietung im Zusammenhang mit der Wohnung möglich |
| • Sonstige Einflüsse | z. B. Barrierefreiheit |

2.1.1 Baujahresklassen

Aus der Auswertung ergeben sich, abhängig vom Baujahr, zwei unterschiedliche Wohnungsmärkte. Zum einen der Markt für Gebäude, die bis 1994 errichtet wurden, zum anderen der Markt für Objekte, die ab 1995 fertiggestellt wurden. Die Nettokaltmieten für eine Standardwohnung in den jeweiligen Wohnungsmärkten sind in den Tabellen 1 und 3 (Kapitel 3.1 bzw. 4.1) dargestellt. Dabei wird die Mietausgangsgröße zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Abhängigkeit vom Ausstattungszustand der Wohnung angegeben.

¹ Frage 3.11 Erhebungsbogen, siehe Kapitel 2.1.2

² Siehe Lagepunkte bei Bodenrichtwerten unter www.boris.nrw.de

2.1.2 Gebäude- und Wohnungsausstattung

Mit der Frage 3.11 des Erhebungsbogens 2025 haben Mieter und Vermieter Angaben darüber gemacht, wie sie den Ausstattungszustand ihrer Wohnung nach den folgenden Kriterien beurteilen:

Frage 3.11	Wie würden Sie den Ausstattungszustand Ihrer Wohnung beschreiben?
Ausstattungszustand	Beschreibung Ausstattung / Modernisierung
einfach	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>
mittel (Standardwohnung)	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.
gut	<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.
gehoben	<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 energieeffizienter Zustand</u> , i. d. R. bei neuen Gebäuden ab Baujahr 2000 anzutreffen

Um die ortsübliche Nettokaltmiete nach dem Mietspiegel 2025 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 (Kapitel 3.1 bzw. 4.1) veröffentlichte Mietausgangsgröße (Regressionsergebnis) kann zwischen zwei Ausstattungsklassen interpoliert werden.

3. Nettokaltmieten bis Baujahr 1994

In Abhängigkeit des Ursprungsbaujahres und des Ausstattungszustandes der Wohnung (Kapitel 2.1.2 und Anlage 2) kann aus der nachfolgenden Tabelle 1 (Kapitel 3.1) die Nettokaltmiete 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 Tabelle 2 (Kapitel 3.2) anzubringen (Wohnlage, Wohnfläche, Wohnungstyp, Besonderheiten). Nähere Hinweise zu den Zu- und Abschlägen sind in der Dokumentation ausgeführt.

3.1 Monatliche Nettokaltmieten für eine Standardwohnung bis Baujahr 1994 – Tabelle 1

Baujahres- klasse	Ausstattungszustand Wohnung	Mietausgangsgröße in € / m ² Wohnfläche	Datengrundlage ³ untere und obere Grenze Quartil Q1 / Q3
bis 1948	einfach	5,70 €/m ²	4,95 – 6,30 €/m ²
	mittel	5,85 €/m²	5,35 – 6,35 €/m²
	gut	5,95 €/m ²	5,45 – 6,45 €/m ²
	gehoben	6,35 €/m ²	5,85 – 7,35 €/m ²
1949 bis 1977	einfach	5,95 €/m ²	5,35 – 6,50 €/m ²
	mittel	6,10 €/m²	5,60 – 6,55 €/m²
	gut	6,20 €/m ²	5,70 – 6,60 €/m ²
	gehoben	6,60 €/m ²	5,85 – 7,10 €/m ²
1978 bis 1994	einfach	6,20 €/m ²	5,50 – 6,85 €/m ²
	mittel	6,35 €/m²	5,65 – 6,85 €/m²
	gut	6,50 €/m ²	5,90 – 7,05 €/m ²
	gehoben	6,85 €/m ²	6,55 – 7,00 €/m ²
Baujahr: _____	_____ Ausstattung	_____ €/m²	Mittelwert

³ Die angegebene Datengrundlage ist rein informell, um den Mietpreisbereich der jeweiligen Klasse darzustellen. Die einzelnen Angaben können sich an den Rändern überlappen. Die Angaben der Datengrundlage 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

Einflussgrößen	Beschreibung	Zu- /Abschläge	Beurteilung
Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte) i.M. 14	- 5 bis - 3 %	
	mittel (16 - 22 Punkte) i.M. 19	- 2 bis + 2 %	
	gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte) i.M. 24	+ 3 bis + 15 %	
Wohnfläche	19 m ² bis 45 m ² i.M. 39 m ²	+ 8 bis + 1 %	
	46 m ² bis 119 m ² i.M. 70 m ²	0 %	
	120 m ² bis 200 m ² i.M. 130 m ²	- 1 bis - 6 %	
Balkon / Loggia / Terrasse	Balkon / Loggia vorhanden, je nach Nutzwert	- 3 bis + 2 %	
	Terrasse, ggf. mit Gartennutzung	+ 3 bis + 6 %	
	Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden	- 5 %	
Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	bis - 2 %	
Sanitärräume	Badeinrichtung sowie Wand- und Bodenfliesen neuwertig, nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 7 %	
	zeitgemäße Badeinrichtung	0 %	
	nicht mehr zeitgemäß	bis - 3 %	
Energetische Gebäudezustand⁴	Nutzung regenerativer Heizenergie, Wärmedämmung des Gebäudes	bis + 15 %	
Gäste-WC / 2. Bad	Gäste-WC vorhanden	+ 2 %	
Kfz-Abstellmöglichkeit	Anmietung oder unentgeltliche Überlassung in Zusammenhang der Wohnung möglich	+ 2 %	
Besonderheiten und Beeinträchtigungen (z. B. Kaminofen, Möblierung, Einbauküche, Eigenleistungen des Mieters ohne Kompensation, barrierefreie Wohnungselemente 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 und Beeinträchtigungen werden nicht durch die Vergleichsmiete abgebildet und müssen im Einzelfall beurteilt und über weitere Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.	je nach Einzelfall zu beurteilen	
Summe der Zu- und Abschläge:			<u> </u> %

3.3 Berechnungsformular bis Baujahr 1994

Straße, HsNr. _____
 Baujahr bis 1948, 1949 - 1977, 1978 - 1994 Ursprungsbaujahr: _____
 Ausstattung Ausstattungsklasse markieren einfach, mittel, gut oder gehoben
 Mietausgangsgröße Tabelle 1 (Kapitel 3.1) _____ €/m²
 Wohnlage einfach, mittel, gut, sehr gut Lagepunkte⁵: _____
 Wohnfläche _____ m²
 Balkon / Loggia / Terrasse vorhanden: ja / nein Nutzwert: _____
 Sanitär zeitgemäß: ja/nein Beschreibung: _____
 Energetik reg. Heizenergie / Wärmedämmung Beschreibung: _____
 Besonderheiten _____

Nettokaltmiete	Zu- oder Abschläge	ortsübliche Vergleichsmiete	monatl. Nettokaltmiete
<u> </u> €/m ²	<u> </u> %	= <u> </u> €/m ²	→ <u> </u> €

⁴ Für den vollständigen Zuschlag wird von einer umfassenden Wärmedämmung der Gebäudehülle und einer gleichzeitigen Nutzung von regenerativen Heizenergien ausgegangen.

⁵ siehe Lagepunkte bei Bodenrichtwerten unter www.boris.nrw.de

4. Nettokaltmieten Wohngebäude ab Baujahr 1995

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 Januar 2025 ab Baujahr 1995 getrennt von dem älteren Wohnungsbestand ausgewertet. Die Nettokaltmieten unterscheiden sich im Wesentlichen in der Wohnlage, der Wohnungsgröße, der Verfügbarkeit eines Stellplatzes und der unterschiedlichen Ausstattung mit eventuell barrierefreien Elementen, wie z. B. dem 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 Bäder mit barrierefreien Elementen wie z. B. bodengleiche Duschtassen, 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 m² sind im Neubaubestand nur sehr selten vorhanden.

Eine Interpolation der Mietausgangsgrößen der Tabelle 3 (Kapitel 4.1) 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 Tabelle 4 (Kapitel 4.2) anzubringen. Hierzu zählen u. a. die energetische Ausstattung und die evtl. vorkommenden barrierefreien Elemente, die aufgrund der mathematisch-statistischen Auswertung in der zu Grunde liegenden Standardwohnung nicht enthalten sind. Nähere Hinweise zu den Zu- und Abschlägen sind in der Dokumentation ausgeführt.

4.1 Monatliche Nettokaltmieten für eine Standardwohnung ab Baujahr 1995 – Tabelle 3

Baujahres- klasse	Ausstattungszustand Wohnung	Mietausgangs- größe in € / m ² Wohnfläche	Datengrundlage ³ untere/obere Grenze Q1/Q3
1995 bis 2007	mittel	7,60 €/m ²	7,20 – 8,20 €/m ²
	gut	7,80 €/m ²	7,20 – 8,30 €/m ²
	gehoben	8,40 €/m ²	8,25 – 8,80 €/m ²
2008 bis 2015	gut	8,40 €/m ²	7,10 – 10,10 €/m ²
	gehoben	9,50 €/m ²	8,70 – 10,15 €/m ²
ab 2016	gut	9,80 €/m ²	8,75 – 10,70 €/m ²
	gehoben	10,40 €/m ²	9,35 – 11,70 €/m ²
Baujahr: _____	_____ Ausstattung	_____ €/m²	Mittelwert

4.2 Zu- und Abschläge zur Nettokaltmiete für Standardwohnungen ab Baujahr 1995 – Tabelle 4

Einflussgrößen	Beschreibung	Zu-/ Abschläge	Beurteilung
Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte) i. M. 14	- 5 bis - 3 %	
	mittel (16 - 22 Punkte) i. M. 19	- 2 bis + 2 %	
	gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte) i. M. 24	+ 3 bis + 15 %	
Balkon / Loggia / Terrasse	vorhanden	0 %	
	nicht vorhanden	- 5 %	
Barrierefreie Elemente	Stufenfreier Zugang von der Straße bis in die Wohnung, Aufzug, bodengleiche Dusche, breite Türen, u. Ä.	bis + 10 %	
Energetische Gebäudezustand⁶	Nutzung regenerativer Heizenergie, Wärmedämmung des Gebäudes	bis + 15%	
Kfz-Abstellmöglichkeit	Anmietung oder unentgeltliche Überlassung in Zusammenhang der Wohnung möglich	0 %	
	Keine Anmietung oder unentgeltliche Überlassung in Zusammenhang der Wohnung möglich	bis - 5 %	
Sanitärräume	Badeinrichtung neuwertig	0%	
	Badeinrichtung sowie Wand- und Bodenfliesen älter als 20 Jahre	bis - 5 %	
Gäste-WC / 2. Bad	Gäste-WC oder 2. Bad vorhanden	+ 2 %	
Besonderheiten und Beeinträchtigungen (z. B. Kaminofen, Möblierung, Einbauküche, Gartennutzung 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 und Beeinträchtigungen werden nicht durch die Vergleichsmiete abgebildet und müssen im Einzelfall beurteilt und über weitere Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.	je nach Einzelfall zu beurteilen	
Summe der Zu- und Abschläge:			_____ %

4.3 Berechnungsformular ab Baujahr 1995

Straße, HsNr.

Baujahr 1995 - 2007, 2008 - 2015, ab 2016

tatsächliches Baujahr: _____

Ausstattung Ausstattungsklasse markieren

mittel, gut oder gehoben

Mietausgangsgröße Tabelle 3 (Kapitel 4.1)

_____ €/m²

Wohnlage einfach, mittel, gut, sehr gut

Lagepunkte⁷: _____Wohnfläche _____ m²

Gäste-WC/2. Bad vorhanden ja / nein

Stellplatz vorhanden ja / nein

Barrierefreiheit: _____

Energetik reg. Heizenergie / Wärmedämmung

Beschreibung: _____

Besonderheiten _____

Nettokaltmiete	Zu- oder Abschläge	ortsübliche Vergleichsmiete	monatl. Nettokaltmiete
_____ €/m ²	_____ %	= _____ €/m ²	→ _____ €

⁶ Für den vollständigen Zuschlag wird von einer umfassenden Wärmedämmung der Gebäudehülle und einer gleichzeitigen Nutzung von regenerativen Heizenergien ausgegangen.

⁷ siehe Lagepunkte bei Bodenrichtwerten unter www.boris.nrw.de

Anlage 1 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete – Beispielrechnung

Die Nettokaltmiete einer Standardwohnung ergibt sich aus der Tabelle 1 (Kapitel 3.1, bis Baujahr 1994) oder Tabelle 3 (Kapitel 4.1, 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 (Kapitel 3.2, bis Baujahr 1994) oder Tabelle 4 (Kapitel 4.2, ab Baujahr 1995) anzubringen, um so zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. Nettokaltmiete zu gelangen.

Wohnlage	16 Punkte, mittlere Wohnlage (siehe www.boris.nrw.de)
Wohnfläche	81 m ² , 3 ½ Zimmer
Ausstattung Gebäude	Baujahr 1964, großer Balkon vorhanden, Personenaufzug im Haus, gepflegtes Treppenhaus, neue Wohnungseingangstüren, neue Haustür mit Gegensprechanlage, Wohnung im 2. OG., insgesamt neun Wohneinheiten
Ausstattung Wohnung	älteres, nicht mehr zeitgemäßes Bad, zusätzliches Gäste-WC, Warmwasser über Durchlauferhitzer, eigene Einbauküche mit Untertischgerät, ältere Kunststoffenster mit Isolierverglasung, keine Rollläden, erneuerte Elektroinstallation in der Wohnung, Bodenbeläge erneuert, ältere Wohnungsinnentüren, neue Heizkörper, normaler Wohnungsgrundriss, Abstellkammer, Kellerraum, Einbauküche durch Mieter, zusätzlicher Kaminofen
Garage / Stellplatz	Garage neben Hauseingang angemietet, Garagentorantrieb
Energetischer Zustand	teilweise Wärmedämmung der Fassade, Dach gedämmt, neue Gaszentralheizung, Verbrauchserfassung

Tabelle 1	Nettokaltmiete Standardwohnung			
	Ausstattungs- zustandsklasse	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 106 Punkten → gut	
	(siehe Kapitel 2.1.2 und Anlage 2)			
	Baujahr 1964	Baujahresklasse 1949 – 1977	→ 6,20 €/m²	
Tabelle 2	Zu- und Abschläge zur Standardwohnung			
	Wohnlage	mittel – 16 Punkte	- 2 %	
	Wohnfläche	81 m² (inkl. Flächenanteil Balkon)	0 %	
	Balkon	großer Balkon, etwas besserer Nutzwert	+ 1 %	
	Wohnungsgrundriss	kein nachteiliger Grundriss	0 %	
	Sanitärräume	Bad nicht mehr zeitgemäß	- 3 %	
	Gäste-WC	vorhanden	+ 2 %	
	Energetische Ausstattung	Gebäude überwiegend gedämmt, neue Gas-zentralheizung, keine Nutzung regenerativer Energien	+ 5 %	
	Besonderheiten und Beeinträchtigungen	zusätzlicher Kamin	+ 2 %	
		Einbauküche Eigentum des Mieters	0 %	
			0 %	
Zu- und Abschläge insgesamt:			+ 5 %	
Nettokaltmiete Standardwohnung Tabelle 1		Zu- oder Abschläge Tabelle 2	ortsübliche Vergleichsmiete Nettokaltmiete	Nettokaltmiete ⁸ = Vergleichsmiete × Wohnfläche
6,20 €/m²		+ 5 %	= 6,51 €/m²	6,51 €/m² × 81 m² = 527,31 €

⁸ Die Bruttomiete ergibt sich zuzüglich Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Sofern eine Garage / Stellplatz angemietet wurde, ist die Garagen- oder Stellplatzmiete noch hinzuzurechnen.

Anlage 2 Anwendungshilfe zur Ermittlung des Ausstattungszustandes einer Wohnung

Um die ortsübliche Nettokaltmiete nach dem Mietspiegel 2025 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, 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. **Diese Anwendungshilfe war in dieser ausführlichen Form nicht Grundlage der Mietdatenerhebung und der statistischen Auswertungen.**

Wohnungs- einrichtungen	Ausstattungszustand – Mietspiegel 2025				
	überwiegend einfach bis 94 Punkte (min. 68 Pkt.)	überwiegend mittel 95 bis 104 Punkte	überwiegend gut 105 bis 120 Punkte	überwiegend gehoben ab 121 Punkte (max. 143 Pkt.)	Punkt- zahl
Bad / Gäste-WC	einfache, meist erste Badeinrichtung mit Badewanne oder Dusche, Stand-WC, Spülstein. Leitungen teilw. auf der Wand, farbige Fliesen (gelb, grün, hellblau)	Standard- Badeinrichtung mit Badewanne oder Dusche, WC (Spülkasten Kunststoff oder Druckspüler), Waschbecken, umlaufende Wandfliesen	grundlegende Baderneuerung mit Vorwandinstallationen, Badewanne und / oder Dusche mit Duschabtrennung, Hänge-WC, Waschbecken, größere Wand- und Bodenfliesen, Tageslichtbad	hochwertige Badelemente und ggf. Badmöbel, Sitzbänke, geräumige bodengleiche Dusche mit Glasabtrennungen, Hänge-WC, ggf. Bidet, tlw. 2 Waschbecken, großformatige Wand- und ggf. rutschfeste Bodenfliesen, Tageslichtbad	
Punktzahl	18	30	33	38	
Heizung / Warmwasser	Elektronachtspeicheröfen, Elektrofußbodenheizung, Einzelöfen, alte (Rippen-) Heizkörper, Warmwasserboiler	Gasetagenheizung, Fernwärme, Zentralheizung (Gas oder Heizöl), Teilweise erneuerte Heizkörper Warmwasser über Durchlauferhitzer oder Gaskombitherme	energiesparende Zentralheizung (Gas, Heizöl oder Brennwertechnik, ggf. solarunterstützt) Erneuerte Heizkörper, Handtuchheizkörper, Thermostatventile, Warmwasser über elektronischen Durchlauferhitzer mit Temperatureinstellung	Erdwärme, Pelletheizung, Solarthermie oder Blockheizkraftwerk Hochwertige Heizkörper oder Fußbodenheizung, raumweise regulierbar, Handtuchheizkörper Zentrale Warmwasserversorgung über Zentralheizung	
Punktzahl	19	24	28	40	
Elektroanschlüsse	Ältere Elektrik, wenig Steckdosen	zeitgemäße Elektrik mit Unterverteilung mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter	Zeitgemäße Elektrik mit Unterverteilung, erhöhte Anzahl Steckdosen und Lichtauslässen, Internetverbindung	Elektroinstallation nach heutigem Stand der Technik, elektr. Rollläden, gute Internetverbindung mit Anschlüssen in allen Wohnräumen	
Punktzahl	4	5	6	8	
Wohnungs- innentüren	einfache, baujahrestypische Holzfüllungstüren, einfache Beschläge	alte, ursprüngliche massive Holztüren oder leichte Holztüren, teilweise Lichtöffnungen oder normale Holzfüllungstüren mit Farbanstrich oder Furnier	hochwertige Naturholz- oder Furnierholztüren, tlw. mit Lichtöffnungen oder ursprüngliche, alte aufgearbeitete Holztüren höherwertige Beschläge	schwere Naturholztüren bzw. hochwertige Türen, hochwertige Beschläge, teilweise Ganzglastüren	
Punktzahl	6	9	10	12	
Fußböden	Holzbalkendecke mit Holzdielen auf Lagerhölzern mit Farbanstrich oder Betondecken	Holzbalkendecke mit Holzdielen oder Betondecken mit Estrich, keine oder einfache Oberbeläge	Holzbalkendecke mit Holzdielen oder Betondecken mit schwimmendem Estrich, normaler Trittschallschutz, Oberbeläge mit PVC, Laminat, Vinyl oder altes Stabparkett	Holzböden ab der Balkenlage vollständig neu aufgearbeitet oder Betondecken mit schwimmendem Estrich, guter Trittschallschutz, höherwertige Oberböden (z. B. Parkett, Vinyl)	
Punktzahl	8	11	13	16	

Übertrag:_____

Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung, Kunststoff- oder Alufenster	ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung	Schall- und Isolierverglasung, ggf. Fenster mit Rundungen oder Sprossen, manuelle Rollläden	hochwertige 3-fach Verglasung, ggf. Rundungen oder Sprossen, automatische Lüftung, elektrische Rollläden	
Punktzahl	5	7	8	10	
Fassade	tlw. ohne Putz oder glatter Zementputz, einfache Verkleidung, sehr alter und schadhafter Anstrich	Kratzputzfassade, ggf. Straßenfronten mit Stuckornamenten, Rückfront glatter Zementputz, Giebelseiten tlw. sichtbares Ziegelmauerwerk, insg. starkes Außenmauerwerk	Kratzputzfassade oder aufwendige Stuckornamentfassade, erneuerter Farbanstrich, ggf. Bruchsteinsockel, Sicht- oder Klinkermauerwerk	architektonisch höherwertige Fassade, ggf. mit aufwendigen Fassadenelementen (Verzierungen, Balkongeländer etc.), neuer Farbanstrich	
Punktzahl	4	5	6	8	
Treppenhaus Hauseingangsbereich	einfache Holztreppe mit Holzgeländer oder Betontreppe Kunststeinstufen, Holzgeländer, älterer Farbanstrich Hauseingangsbereich einfache, alte Ausführung mit alter Haustür, kleinen Briefkästen etc.	Holztreppe mit Holzgeländer und Fußböden mit Linoleumbelag, oder Betontreppen mit Kunststeinstufen, Metallgeländer, Wände mit Ölsockel und / oder Farbanstrich Hauseingangsbereich Haustüranlage mit Briefkästen, Gegensprechanlage, normaler Sicherheitsstandard	Holztreppe mit Holzgeländer und Fußböden mit Linoleumbelag oder Betontreppen mit Kunst- oder Natursteinstufen, Metallgeländer, Wände mit Kratzputz / neuem Farbanstrich Hauseingangsbereich mit neuer Haustür- und Briefkastenanlage, Gegensprechanlage, erhöhter Sicherheitsstandard	hochwertige Holztreppe mit Holzgeländer, neuer Farbanstrich oder Betontreppen mit Natursteinstufen, Edelstahlgeländer, Wände mit Kratzputz oder gespachtelt, Farbanstrich Hauseingangsbereich mit großer Haustüranlage mit Glas, Briefkasten und Gegensprechanlage (Video), sehr hoher Sicherheitsstandard	
Punktzahl	5	8	9	11	

Punktzahl insgesamt: _____

Anlage 3 Betriebskosten

Im Mietspiegel 2025 sind Nettokaltmieten angegeben, die keine Betriebskosten enthalten. Neben der Nettokaltmiete für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung hat der Mieter alle (kalten) Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) 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 durch Erstattungen oder Nachzahlungen ausgeglichen. Neben den (kalten) Betriebskostenvorauszahlungen werden für den Heizungsverbrauch i. d. R. 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 nach billigem Ermessen gewählten Verteilungsschlüssel (§ 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 im Januar 2025 rd. 1.750 tatsächliche Betriebs- und Heizkosten für die einzelnen Kostenarten für die jeweilige Wohnung bzw. das jeweilige Mehrfamilienhaus aus den Abrechnungsjahren 2022 (122 Fälle), 2023 (1.421 Fälle) und 2024 (207 Fälle) für die gesamte Wohnanlage, in der sich die zufällig ausgewählte Wohnung befindet, erhoben. Somit beziehen sich die Angaben im Wesentlichen auf das **Abrechnungsjahr 2023**.

Die unteren und oberen Grenzen ergeben sich in der jeweiligen Betriebskostenart aus den Quartilen einer aufsteigenden Zahlenreihe (1/6 Kappung der Zahlenreihe am unteren und oberen Rand).

Die nachfolgenden Betriebskostenangaben können bei der Kalkulation der monatlichen Betriebskostenpauschalen und somit auch für die Berechnung der Gesamtmiete verwendet werden.

Die in der Stadt Hagen erhobenen Betriebskosten sind überwiegend mit den Angaben aus dem **Betriebskostenspiegel NRW 2025 des Deutschen Mieterbundes e.V.** vergleichbar und werden nachfolgend als arithmetischer Mittelwert je Monat und je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche aufgeführt (www.mieterbund-nrw.de). Die Daten des Betriebskostenspiegels wurden 2025 erhoben und beziehen sich ebenfalls auf das Abrechnungsjahr 2023. Somit ist eine Vergleichbarkeit gewährleistet.

Die Betriebs- und Heizkosten haben einen durchschnittlichen Anteil an der monatlichen Gesamtmiete von rd. 32 % (Mietspiegel 2021 rd. 28 %).

Durchschnittliche Betriebskosten in der Stadt Hagen

Kostenarten	Anzahl nach Kappung	untere Grenze	arithmetischer Mittelwert Abrechnungsjahre im Wesentlichen 2023	obere Grenze	<i>DMB⁹</i> <i>NRW</i> <i>2023</i>
Wasser- und Abwasser Oberflächenwasser	1.014 821	0,24 €/m ² 0,04 €/m ²	0,40 €/m² 0,06 €/m²	0,56 €/m ² 0,09 €/m ²	<i>0,27 €/m²</i>
Gebäudeversicherung Haftpflichtversicherung	1.015	0,21 €/m ²	0,31 €/m²	0,45 €/m ²	<i>0,33 €/m²</i>
Grundsteuer ¹⁰	1.005	0,16 €/m ²	0,29 €/m²	0,39 €/m ²	<i>0,22 €/m²</i>
Müllabfuhr	979	0,13 €/m ²	0,21 €/m²	0,32 €/m ²	<i>0,18 €/m²</i>
Aufzug ¹¹	58	0,08 €/m ²	0,20 €/m²	0,50 €/m ²	<i>0,21 €/m²</i>
Gartenpflege, Winter- dienst, Gebäudereinigung	719	0,06 €/m ²	0,20 €/m²	0,44 €/m ²	<i>0,41 €/m²</i>
Hauswart	260	0,05 €/m ²	0,16 €/m²	0,35 €/m ²	<i>0,18 €/m²</i>
Sonstige Kosten ¹²	452	0,03 €/m ²	0,13 €/m²	0,28 €/m ²	<i>0,08 €/m²</i>
Allgemeinstrom (ohne Aufzug)	929	0,03 €/m ²	0,06 €/m²	0,11 €/m ²	<i>0,06 €/m²</i>
Straßenreinigung und Winterdienst HEB	1.005	0,02 €/m ²	0,04 €/m²	0,11 €/m ²	<i>0,04 €/m²</i>
Betriebskostenanteile in Summe			2,06 €/m ²		<i>1,98 €/m²</i>
Betriebskosten im Mittel (aus Datenbestand ermittelt)			1,56 €/m ²	2,11 €/m ²	

Die Höhe der Grundsteuer steht in starker Abhängigkeit des Gebäudealters. Die bisherigen Grundsteuerbeträge auf der Grundlage der ursprünglichen Grundsteuerberechnungen wurden nachfolgend in Abhängigkeit der Baujahresklassen überwiegend aus dem Abrechnungsjahr 2023 ermittelt:

Baujahresklasse	Anzahl nach Kappung	untere Grenze	arithmetischer Mittelwert im Wesentlichen 2023	obere Grenze
bis 1948	290	0,13 €/m ²	0,18 €/m²	0,29 €/m ²
1949 - 1960	268	0,21 €/m ²	0,28 €/m²	0,36 €/m ²
1961 - 1977	333	0,28 €/m ²	0,34 €/m²	0,41 €/m ²
1978 - 1982	39	0,27 €/m ²	0,34 €/m²	0,39 €/m ²
1983 - 1994	27	0,28 €/m ²	0,36 €/m²	0,41 €/m ²
1995 - 2001	35	0,34 €/m ²	0,37 €/m²	0,43 €/m ²
2002 - 2015	12	0,37 €/m ²	0,41 €/m²	0,45 €/m ²
Neubau ab 2015	9	0,25 €/m ²	0,42 €/m²	0,48 €/m ²

Ab dem Abrechnungsjahr 2025 werden zum 01.01.2025 neue Grundsteuerbeträge auf der Grundlage des Grundsteuerreformgesetzes erhoben. Hierzu liegen noch keine Angaben vor.

⁹ Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH, Daten 2023; Datenerfassung 2025

¹⁰ Ab dem 01.01.2013 von durchschnittlich 0,18 €/m² (Hebesatz 530 %) auf rd. 0,25 €/m² (Hebesatz 750 %) erhöht.

¹¹ ältere Aufzüge in größeren Wohnanlagen unterer Rand und neuere Aufzüge in kleinen Wohnanlagen oberer Rand

¹² Die Kabelfernsehgebühr ist zukünftig nicht mehr Bestandteil der Betriebskostenabrechnung

Anlage 4 Heizkosten Zentralheizung

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. Hierfür gelten die nachfolgenden Daten nicht.

Der Gutachterausschuss hat mit der Mietdatenerhebung im Januar 2025 tatsächliche Heizkosten für rd. 1.750 zentrale Heizungsanlagen aus den Abrechnungsjahren 2022 bis 2024 für das gesamte Mehrfamilienhaus, in der sich die zufällig ausgewählte Wohnung befindet, erhoben.

Als signifikante Einflussgrößen auf den Heizkostenverbrauch ergaben sich aus dem Datenmaterial die Baujahresklasse (Gebäudealter), das Vorhandensein einer Wärmedämmung (Fassade) und die Art der Warmwasserbereitung (z. B. dezentral – Durchlauferhitzer, zentral Warmwassertank KG). 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 sowie das unterschiedliche Heizverhalten des Mieters.

Baujahres- klasse	Beschreibung	Anzahl nach Kappung	untere Grenze	arithmetischer Mittelwert Abrechnungsjahre im Wesentlichen 2023	obere Grenze
bis 1977	keine Wärmedämmung, Warmwasser dezentral	444	0,60 €/m ²	1,08 €/m²	1,56 €/m ²
	Wärmedämmung vorhanden, Warmwasser dezentral	185	0,50 €/m ²	0,82 €/m²	1,31 €/m ²
1978 - 2001	baujahrestypisch, inklusive zentraler Warmwasserbereitung	26	0,56 €/m ²	1,05 €/m²	1,48 €/m ²
	baujahrestypisch, Warmwasser dezentral	65	0,50 €/m ²	0,84 €/m²	1,24 €/m ²
ab 2002	baujahrestypisch, inklusive zentraler Warmwasserbereitung	15	0,51 €/m ²	0,80 €/m²	1,09 €/m ²
	baujahrestypisch, Warmwasser dezentral	6	0,26 €/m ²	0,56 €/m²	1,13 €/m ²
	Luftwärmepumpe, Erdwärme, zentrale Warmwasserbereitung	6	0,14 €/m ²	0,46 €/m²	0,71 €/m ²

In dem Betriebskostenspiegel 2025 NRW des Deutschen Mieterbundes werden die monatlichen Heizkosten inkl. Warmwassererzeugung mit 1,16 €/m² Wohnfläche (0,40 bis 1,90 €/m²) angegeben. Die dezentrale Warmwassererzeugung 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 Garagen- und Stellplatzmieten im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung

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 Leichtbaugarage) 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 2025 erhoben. 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.¹³

monatliche Garagen- und Stellplatzmieten (außerhalb der Innenstadt)

Stellplatzart	Anzahl Mieten	Min.	durchschnittlicher Mietwert	Standabw. Einzelwert	Max.
Tiefgaragenstellplatz	115	25,00 €	52,00 €	+/- 11,20 €	90,00 €
Pkw-Garage	1.035	30,00 €	50,00 €	+/- 9,30 €	75,00 €
Carport	55	20,00 €	35,00 €	+/- 8,30 €	50,00 €
offener Pkw-Stellplatz	580	13,00 €	25,00 €	+/- 9,05 €	50,00 €

Die Angebotsmieten für Pkw-Stellplätze in einem Parkhaus der Innenstadt bewegen sich je nach Lage monatlich zwischen 75 €/Stellplatz (Randlage) und **100 bis 170 €/Stellplatz** (zentrale Lage).

¹³ Wenn die Vermietung des Stellplatzes oder der Garage eine untergeordnete Nebenleistung ist, dann besteht weiterhin Steuerfreiheit nach § 4 Nr. 12 UStG.

Anlage 6 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 Türleibungen 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 m² 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 7 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.
- **Erstmiete** ist ein Mietpreis, der bei einer erstmals genutzten Wohnung festgelegt worden ist.
- **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 und www.gars.nrw/hagen). 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
Tel.: (02331) 207 - 5777
Zugang über Eingang der Volme Galerie am Friedrich-Ebert-Platz oder Holzmüllerstraße
- **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, 58119 Hagen
Tel.: (02331) 207 - 4402

Nähere Informationen zu den Bürgerämtern:

www.hagen.de/unser-service/buergerservice/buergeraemter/

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 – 5585, 3033, 2566
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-hagen.de
Internet: www.boris.nrw.de , www.gars.nrw/hagen
- **Haus & Grund Hagen und Umgebung e.V.**
Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen
Frau Claudia Scholten (Geschäftsführerin)
Tel. 02331 / 170 86
E-Mail: info@hausundgrundhagen.de
Internet: www.hausundgrund.de/verein/hagen/
- **Mieterverein Hagen**
Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen
Herr Rechtsanwalt Stefan Wintersohle
Tel: 02331 / 204 36 - 0
E-Mail: info@mietervereine-hagen.de
Internet: www.mietervereine-hagen.de