



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen**

Mietspiegel der Stadt Hagen 2021

für frei finanzierte Wohnungen

herausgegeben durch die Stadt Hagen

gültig ab 01.11.2021



Der Mietspiegel 2021 wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen nach Anhörung der Interessensvertreter der Mieter und Vermieter am 28.10.2021 beschlossen. Er wurde von den Interessensvertreter und durch die Stadt Hagen anerkannt und durch die Stadt Hagen herausgegeben.

Titelbild: Henry-van-de-Velde-Schule, Blücherstraße, Lützowstraße, Yorkstraße (Schrägluftbild Blossey 2021)

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

Mietspiegel 2021

Mietspiegel Typ		qualifizierter Mietspiegel (Regressionsmietspiegel)
Darstellung der Nettokaltmieten		Tabellenform, Erläuterungen, Dokumentation
Anwendungsbereich		Stadtgebiet Hagen
Veröffentlichung		06.12.2021
Geltungszeitraum		01.11.2021 bis 31.10.2023
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 2021, Dokumentation, Fragebogen und Wohnlagenkarte unter www.gutachterausschuss.hagen.de
gebührenpflichtige Broschüre		erhältlich bei Bürgerämtern und Interessensverbänden (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
	telefonisch	02331 / 207 – 2660, 3033, 5585
	e-mail	gutachterausschuss@stadt-hagen.de
	Internet	www.gutachterausschuss.hagen.de 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
Mitwirkung		EWG Hagen eG – Wohnungsgenossenschaft GWG - Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Hagen e.G. Hohenlimburger Bauverein e.G ha.ge.we - Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Wohnungsverein Hagen eG und andere Wohnungsunternehmen

Vorwort

Der Hagener Mietspiegel wird seit über 40 Jahren von der Stadt Hagen erstellt. Mit der aktuellen Mietdatenerhebung im Februar 2021 wird das Mietpreisniveau des Hagener Wohnungsbestandes im Mietspiegel 2021 abgebildet.

Der Mietspiegel stellt für Wohnungssuchende, Mieter und Vermieter eine Orientierungshilfe für eine ausgeglichene Mietpreisgestaltungen dar. Neben der Nettokaltmiete werden ergänzend durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten aus der Mietdatenerhebung veröffentlicht.

Seit 1991 wird der qualifizierte Mietspiegel vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen unter Mitwirkung städtischer Fachbereiche, der Interessenverbände der Mieter und Vermieter und der Wohnungsbaugesellschaften erarbeitet.



Erstmals konnten die Mietdaten über einen online-Fragebogen einfach direkt digital erhoben werden, welches zu einer guten Rücklaufquote von rd. 40 % geführt hat. Dies ist die Grundlage für eine qualifizierte Mietdatenauswertung, welche durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen nach mathematisch-statistischen Modellen durchgeführt worden ist. Die Ergebnisse wurden im qualifizierten Mietspiegel 2021 anschaulich dargestellt und vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen am 28.10.2021 beschlossen. Der Mietspiegel 2021 wurde unter Beteiligung der Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter anerkannt und von der Stadt Hagen herausgegeben.

Mit dem bereits beschlossenen Mietspiegelreformgesetz (MsRG, gültig ab 01.07.2022) in Verbindung mit der Mietspiegelverordnung (MsV, gültig ab 01.07.2022) wurden in dem qualifizierten Mietspiegel 2021 die aktuellen und zukünftigen rechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

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.

Insgesamt trägt der qualifizierte Mietspiegel 2021 zu mehr Transparenz und Vergleichbarkeit im Hinblick auf 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. Besonderen Dank gebührt den Bürgerinnen und Bürgern, die durch die Rücksendung der Fragebögen die Erarbeitung des Mietspiegels ermöglicht haben. Für die Mitwirkung der Interessensvertreter der Vermieter und Mieter und den Wohnungsbaugesellschaften bedanke ich mich.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E. O. Schulz', written in a cursive style.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Einflüsse auf die Nettokaltmiete – mietpreisbildende Faktoren	6
2.1	Allgemeine Anmerkungen zu den Einflussgrößen	6
2.2	Einflüsse der Wohnungsmerkmale auf die Nettokaltmiete	6
2.2.1	Baujahresklassen	6
2.2.2	Gebäude- und Wohnungsausstattung	7
3.	Nettokaltmieten bis Baujahr 1994	8
3.1	Nettokaltmiete Standardwohnung – Tabelle 1	8
3.2	Zu- und Abschläge Standardwohnung bis Baujahr 1994 – Tabelle 2.....	9
4.	Nettokaltmieten Wohngebäude ab Baujahr 1995	10
5.	Garagen- und Stellplatzmieten 2021	11
	Anlage 1 - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete - Beispielrechnung	12
	Anlage 2 - Anwendungshilfe zur Ermittlung des Ausstattungszustandes einer Wohnung (bis Baujahr 2001).....	14
	Anlage 3 - Betriebskosten.....	15
	Anlage 4 - Heizkosten.....	17
	Anlage 5 - Wohnflächenberechnung	18
	Anlage 6 - Erläuterung Mietbegriffe.....	18
	Informationen, Auskünfte und Bezugsquellen	19

1. Allgemeines

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.

Für den Mietspiegel sind Wohnungsmieten aus Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) erfasst worden. Mieten von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nicht erhoben.

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. 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 qualifizierte 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. Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Mitteilungsverpflichtung im Mieterhöhungsverlangen:
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 (§ 558 a Abs. 3 BGB).
- Vermutungswirkung vor Gericht:
Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB).

Qualifizierter Mietspiegel 2021 – Rechtliche Grundlage

Der Hagener Mietspiegel 2021 ist nach § 558 d 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 (Februar 2021) erstellt und am 28.10.2021 beschlossen.

Mit dem beschlossenen **Mietspiegelreformgesetz – MsRG** (verkündet am 10.08.2021, rechtskräftig ab 01.07.2022, Download unter <https://www.bmiv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Mietspiegel.html>) soll die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln weiter gefördert werden. Begleitend zum MsRG wurden mit der **Mietspiegelverordnung – MsV** (verkündet am 02.11.2021, rechtskräftig ab 01.07.2022) Vorgaben für die Erstellung und den Inhalt qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Der qualifizierte Mietspiegel 2021 wurde bereits weitgehend nach den Anforderungen des MsRG i.V. mit der MsV erstellt. Vor diesem Hintergrund wurde neben dem Mietspiegel 2021 auch eine ausführliche Dokumentation erarbeitet. In der Dokumentation ist 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.gutachterausschuss.hagen.de zur Verfügung.

Repräsentative Zufallsstichprobe 2021

Die Mietdaten (die für einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB notwendig sind) sind schriftlich per Fragebogen im Zeitraum Februar bis Juni 2021 aus einer repräsentativen Zufallsstichprobe bei Mietern und Vermietern (insg. 15.384 Anschriften) erhoben worden.

Der Fragebogen ist vom Gutachterausschuss gemeinsam mit den Interessenvertretern und den Wohnungsbaugesellschaften erarbeitet worden. Mit Hilfe der Eingangsfragen (4 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:

- | | |
|--|-------------------|
| • versendete Fragebögen (7.306 Mieter und 8.078 Vermieter) | 15.384 Fragebögen |
| • Bruttostichprobe | 5.514 Mietdaten |
| • Nettostichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle 2021
(Nettokaltmieten, die in den letzten 6 Jahren verändert
oder neu begründet worden sind) | 3.039 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 3 Wohneinheiten) und für vermietete Eigentumswohnungen, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Der Mietspiegel kann hilfsweise ebenfalls für die Ermittlung von Wohnungsmieten in Ein- und Zweifamilienhäusern herangezogen werden.

2. Einflüsse auf die Nettokaltmiete – mietpreisbildende Faktoren

2.1 Allgemeine Anmerkungen zu den Einflussgrößen

Die Mietdaten der Nettostichprobe wurden zunächst auf eine Standardwohnung normiert (mittlere Wohnlage, Balkon oder Terrasse vorhanden, Wohnfläche 45 m² bis 99 m²).

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 Ursprungsbaupjahr
- Ausstattung Gebäude- und Wohnungsausstattung¹ (siehe 2.2.2)
einfach, mittel, gut, gehoben
- Balkon / Terrasse Abhängigkeit von Verfügbarkeit und Nutzwert
(Balkon / Terrasse wird als vorhanden unterstellt)
- Wohnlage Wohnlagebeurteilung² 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
bis 1948	Vorkriegsbauten mit überhohen Geschossen und überwiegend Holzbalkendecken, Modernisierungen	Tabelle 1
1949 bis 1994	Gebäude mit erhöhten Anteilen an Modernisierungen am Gebäude und in der Wohnung ³	
1995 bis 2010	Gebäude- und Wohnungsbestand mit überwiegend baujahrestypischer Ausstattung, wenig Modernisierungen	Tabelle 3
ab 2011	neuere Gebäude verfügen meistens über barrierefreie Ausstattungen (Bäder, Aufzug u.a.) und über eine gute energetische Bauausführung	

¹ Frage 3.8 Erhebungsbogen, siehe Kapitel 2.2.2

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

³ 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
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, ggf. barrierearme / -freie Einrichtungen vorhanden, Gegensprechanlage, viele Steckdosen, 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 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 (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 ² Wohnfläche			
Baujahres- klasse	Ausstattungszustand Wohnung (Frage 3.8)	Regressions- ergebnis	Mietspanne ⁴ untere und obere Grenze Quartil Q1 / Q3
bis 1948	einfach	5,10 €/m ²	4,30 – 5,50 €/m ²
	mittel	5,30 €/m²	4,80 – 5,70 €/m²
	gut	5,40 €/m ²	5,00 – 5,80 €/m ²
	gehoben	5,60 €/m ²	5,00 – 6,30 €/m ²
1949 bis 1977	einfach	5,40 €/m ²	5,00 – 5,80 €/m ²
	mittel	5,55 €/m²	5,20 – 5,90 €/m²
	gut	5,60 €/m ²	5,15 – 6,00 €/m ²
	gehoben	5,90 €/m ²	5,20 – 6,40 €/m ²
1978 bis 1994	einfach	5,60 €/m ²	4,90 – 5,80 €/m ²
	mittel	5,70 €/m²	5,00 – 6,00 €/m²
	gut	5,80 €/m ²	5,40 – 6,20 €/m ²
	gehoben	6,10 €/m ²	5,80 – 6,80 €/m ²
Baujahr: _____	_____ Ausstattung	_____ €/m²	Mittelwert

⁴ Die angegebenen Mietspannen sind rein informell, um den Mietpreissbereich 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 ² bis 45 m ²	i.M. 39 m ²	+ 14 bis + 1 %	
	46 m ² bis 99 m ²	i.M. 68 m ²	0 %	
	100 m ² bis 160 m ²	i.M 113 m ²	- 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 ⁵ 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 ⁶		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	
Summe der Zu- und Abschläge:				_____ %

Berechnungsformular:

Straße, HsNr. _____

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

Ausstattung Ausstattungsklasse markieren einfach, mittel, gut oder gehoben

Nettokaltmiete Regressionsergebnis Tabelle 1 Nettokaltmiete: _____ €/m²

Wohnlage einfach, mittel, gut, sehr gut Lagepunkte: ⁷ _____

Wohnfläche _____ m² Energetischer Zustand _____

Balkon vorhanden ja / nein Nutzwert Balkon _____

Sanitär erneuert ja/nein Beschreibung Sanitär _____

Besonderheiten _____

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

⁵ Statistisch nicht gesichert⁶ Bei einer energetischen Gesamtbaumaßnahme (Dach, Fenster, Heizung und Wärmedämmung Fassade) bis + 5 %, bei energetischen Einzelmaßnahmen (z.B. nur Heizung) sind nur anteilige Zuschläge gerechtfertigt.⁷ Siehe unter www.boris.nrw.de – Bodenrichtwerte

4. Nettokaltmieten Wohngebäude ab Baujahr 1995

monatliche Nettokaltmieten für eine Standardwohnung ab Baujahr 1995 - Tabelle 3			
in € / m ² Wohnfläche			
Baujahres- klasse	Ausstattungszustand Wohnung (Frage 3.8)	Regressions- ergebnis	Mietspanne siehe Fußnote *4) Seite 8 untere/obere Grenze Q1/Q3
1995 bis 2001	mittel	6,45 €/m ²	6,10 – 6,80 €/m ²
	gut	6,55 €/m ²	6,30 – 6,90 €/m ²
	gehoben	7,00 €/m ²	6,30 – 7,70 €/m ²
2002 bis 2010	baujahrestypische gute Ausstattung	7,40 €/m ²	6,90 – 8,10 €/m ²
ab 2011		8,80 €/m ²	8,20 – 9,60 €/m ²
Baujahr: _____	_____ Ausstattung	_____ €/m²	Mittelwert

Zu- und Abschläge - Standardwohnung ab Baujahr 1995 - Tabelle 4				
Einflussgrößen	Beschreibung		Zu-/ Abschläge	Beurteilung
Wohnlage (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 %	
Wohnfläche (Wohnungen kleiner 45 m ² nicht vorhanden)	46 m ² bis 99 m ²	i.M. 63 m ²	0 %	
	100 m ² bis 160 m ²	i.M 115 m ²	- 1 bis - 2 %	
Balkon / Loggia / Dachterrasse, 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 (1995 – 2001) (Gebäude ab 2002)	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert		bis + 6 %	
	wenn Aufzug nicht vorhanden ist		- 6 %	
Besonderheiten Beeinträchtigungen	Kaminofen, Penthauswohnung, Parkett, kein Stellplatz / Garage o.ä. (siehe Tab. 2)		je nach Einzelfall zu beurteilen	
Summe der Zu- und Abschläge:				_____ %

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: _____ €/m²

Wohnlage einfach, mittel, gut, sehr gut Lagepunkte _____

Wohnfläche _____ m² Geschosslage _____

Balkon vorhanden ja / nein Nutzwert _____

Aufzug vorhanden ja / nein Barrierefreiheit _____

Besonderheiten _____

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

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 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 m² sind im Neubaubestand nur sehr selten vorhanden.

5. Garagen- und Stellplatzmieten 2021

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 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.⁸

monatliche Garagen- und Stellplatzmieten (außerhalb der Innenstadt)

Stellplatzart	Min.	durchschnittlicher Mietwert	Standabw. Einzelwert	Max.	Anzahl Mieten
Tiefgaragenstellplatz	35,00 €	50,00 €	+/- 10,90 €	75,00 €	16
Pkw-Garage	30,00 €	48,00 €	+/- 9,30 €	70,00 €	225
offener Pkw-Stellplatz	10,00 €	25,00 €	+/- 9,30 €	50,00 €	90

Die Angebotsmieten für Pkw-Stellplätze in einem Parkhaus der Innenstadt bewegen sich je nach Lage monatlich zwischen 45 €/Stellplatz (Randlage) und 90 €/Stellplatz (zentrale Lage).

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).

⁸ 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 www.boris.nrw.de)
Wohnfläche	81 m ² , 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 (2015), 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 (2015), normale Türen kleiner Personenaufzug (KG bis 4. OG), barrierearmer Wohnungszugang (ohne Stufen vom Bürgersteig bis zur Wohnungstür)

Nettokaltmiete Standardwohnung			
Tabelle 1	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 114 Punkten → gut
	(siehe 2.2.2 und Anlage 2)		
	Baujahr 1964	Baujahresklasse 1949 – 1977 (Tabelle 1) mittlere Wohnungsausstattung	→ 5,60 €/m ²
Tabelle 2	Zu- und Abschläge zur Standardwohnung		
	Wohnlage	Mittel – 16 Punkte	- 2 %
	Wohnfläche	81 m ² (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:			+ 20 %
Nettokaltmiete €/m² Standardwohnung Tabelle 1	Zu- oder Abschläge Tab. 3 in %	ortsübliche Vergleichsmiete Nettokaltmiete	Nettokaltmiete € = Vergleichsmiete €/m ² x Wohnfläche
5,60 €/m²	+ 20 %	= 6,72 €/m²	6,72 €/m² x 81 m² = 544,32 €⁹

⁹ 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 2021 ermitteln zu können, muss der unter 2.2.2 beschriebene Ausstattungszustand der jeweiligen Wohnung bekannt sein. Die nachfolgende Tabelle ist eine vom Gutachterausschuss erstellte Anwendungshilfe¹⁰, 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 2021				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)	
	Punktzahl	10	14	17	20	
	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	
Punktzahl	6	8	10	12		
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	
	Punktzahl	13	25	28	30	
Warmwasser	Warmwasser	Warmwasserboiler, alte Gaseinzeltherme	Durchlauferhitzer oder Gaskombitherme	elektronischer Durchlauferhitzer mit Temperatureinstellung	Zentrale Warmwasserversorgung über Zentralheizung (Solar)	
	Punktzahl	4	6	8	10	
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	
	Punktzahl	3	5	7	8	

Übertrag: _____

¹⁰ Diese Anwendungshilfe war in dieser ausführlichen Form nicht Grundlage der Mietdatenerhebung und der statistischen Auswertungen.

Wohnungseinrichtungen	Merkmal	Ausstattungszustand – Mietspiegel 2021				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	
	Punktzahl	4	5	6	8	
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)	
	Punktzahl	7	9	11	12	
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	
	Punktzahl	6	9	12	14	
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, erneuerter 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	
	Punktzahl	8	10	15	17	
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	
	Punktzahl	7	9	11	12	

Anlage 3 - Betriebskosten

Im Mietspiegel 2021 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) 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 abgerechnet 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.

Die in der Stadt Hagen erhobenen Betriebskosten sind überwiegend mit den Angaben aus dem Betriebskostenspiegel NRW 2019/2020 des Deutschen Mieterbundes e.V. vergleichbar (www.mieterbund-nrw.de) und werden nachfolgend als arithmetischer Mittelwert je Monat und je m² Wohn-/Nutzfläche aufgeführt.

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 Vorauszahlungen der Betriebs- und Heizkosten haben einen durchschnittlichen Anteil an der monatlichen Gesamtmiete von rd. 28 % .

Durchschnittliche Betriebskosten in der Stadt Hagen

Kostenarten	Anzahl nach Kappung	untere Grenze	arithmetischer Mittelwert Hagen Abrechnungsjahre 2019 und 2020	obere Grenze	DMB *4) NRW 2019/2020
Wasser- und Abwasser Oberflächenwasser	369 96	0,31 €/m ² 0,04 €/m ²	0,42 €/m² 0,05 €/m²	0,56 €/m ² 0,08 €/m ²	<i>0,37 €/m²</i>
Grundsteuer *5)	386	0,17 €/m ²	0,28 €/m²	0,37 €/m ²	<i>0,24 €/m²</i>
Müllabfuhr	321	0,14 €/m ²	0,19 €/m²	0,25 €/m ²	<i>0,23 €/m²</i>
Straßenreinigung und Winterdienst HEB	371	0,02 €/m ²	0,03 €/m²	0,04 €/m ²	<i>0,04 €/m²</i>
Gebäudeversicherung Haftpflichtversicherung	391 391	0,17 €/m ² 0,02 €/m ²	0,23 €/m² 0,04 €/m²	0,31 €/m ² 0,07 €/m ²	<i>0,26 €/m²</i>
Allgemeinstrom	15	0,03 €/m ²	0,07 €/m²	0,13 €/m ²	<i>0,05 €/m²</i>
sonstige Kosten z.B. Kabelfernsehen	226	0,11 €/m ²	0,20 €/m²	0,31 €/m ²	<i>0,04 €/m²</i>

1,51 €/m²**Sonstige Kostenarten:**

Hauswart	251	0,06 €/m ²	0,16 €/m²	0,31 €/m ²	<i>0,18 €/m²</i>
Gartenpflege	k.A.		0,16 €/m²		<i>0,13 €/m²</i>
Aufzug *6)	164	0,05 €/m ²	0,16 €/m²	0,50 €/m ²	<i>0,19 €/m²</i>

0,48 €/m²

insgesamt:	1,99 €/m ²	1,73 €/m ²
Gebäudereinigung	keine Angabe	0,22 €/m ²
Antenne Kabel	sonstige Kosten	0,16 €/m ²

Kostenarten insgesamt: 1,99 €/m² 2,11 €/m²

Die Höhe der Grundsteuer steht in starker Abhängigkeit des Gebäudealters. Die durchschnittlichen Grundsteuerhöhen wurden nachfolgend in Abhängigkeit der Baujahresklassen aus den Vermieterangaben der Abrechnungsjahre 2019 / 2020 ermittelt:

Baujahresklasse	Anzahl nach Kappung	monatl. Grundsteuer je m ² Wohnfläche
bis 1948	178	0,18 €/m ²
1949 - 1960	189	0,27 €/m ²
1961 - 1977	165	0,35 €/m ²
1978 - 1982	20	0,30 €/m ²
1983 - 1994	12	0,33 €/m ²
1995 - 2001	14	0,38 €/m ²
Gebäude ab 2002	7	0,43 €/m ²

*4) Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH, Daten 2018; Datenerfassung 2019/2020

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

*6) ältere Aufzüge in größeren Wohnanlagen unterer Rand und neuere Aufzüge in kleinen Wohnlagen oberer Rand

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.

Heizungsart	Baujahresklasse	Wärmedämmung (WD) Fassade	monatliche Heizkosten 2019 / 2020 Mittelwert
Zentralheizung Öl / Gas	vor 1977	keine WD	rd. 0,82 €/m ²
		vollständige WD	rd. 0,62 €/m ²
	1978 - 1994	keine WD	rd. 0,70 €/m ²

Die in der Stadt Hagen erhobenen monatlichen Heizkosten (ohne zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage) betragen für Öl- bzw. Gaszentralheizungen **im Mittel rd. 0,70 €/m²** Wohnfläche und bewegen sich im Wesentlichen zwischen 0,40 €/m² und 1,25 €/m² (Min. 0,30 €/m², Max. 1,25 €/m²).

Der in 2021 veröffentlichte Betriebskostenspiegel NRW des Deutschen Mieterbundes nennt für den monatlichen Heizkosten und Warmwasserverbrauch 1,00 €/m², für die Schornsteinreinigung 0,03 €/m² Wohnfläche. Die Warmwasserversorgung erfolgt i.d.R. über Durchlauferhitzer oder Gasetagenheizungen, dessen Strom- oder Gasverbrauch der Mieter direkt an seinen Versorger zahlt. Nur selten liegt eine zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizung (meist nur neuere Gebäude mit Wärmemengenzähler für Warmwasser) vor, womit die Kosten der Warmwasserbereitung dann Bestandteil der Heizkostenabrechnung sind.

Anlage 5 - Wohnflächenberechnung

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 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 und www.gutachterausschuss.hagen.de). Ein Druckexemplar kann gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 10,00 € bei den nachfolgenden Vertriebsstellen erworben werden.

Bezugsquellen:

- **Stadt Hagen - 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
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

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, 3033
e-Mail: gutachterausschuss@stadt-hagen.de
Internet: www.boris.nrw.de, www.gutachterausschuss.hagen.de
- **Haus & Grund Hagen und Umgebung e.V.**
Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen
Herr Klaus Völk (Geschäftsführer)
Tel. 02331 / 170 86
e-mail: info@hausundgrundhagen.de
Internet: www.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
Internet: www.mietervereine-hagen.de