

# Mietspiegel

## 2004

für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Hagen  
gültig ab 01. Januar 2004

Anpassung des qualifizierten Mietspiegels 2002  
an die Marktentwicklung

beschlossen vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Hagen am 15. Dezember 2003

Mietspiegel 2004

**HAGEN** Das Zentrum im Grünen...  
...für Einkauf, Kultur und  
Weiterbildung

# Mietspiegel 2004

Erstellt durch den:



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen**

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

**Unter Mitwirkung vom:**

- Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Hagen, Gerichtsstr. 5, 58097 Hagen
- Amt für Wohnungswesen der Stadt Hagen, Hochstr. 74, 58095 Hagen

**nach Anhörung von:**

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Hagen und Umgebung e.V.  
Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen, Tel. (02331) 1 70 86
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Haspe  
Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen, Tel. (02331) 2 90 96
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Hohenlimburg  
Haldener Str. 41, 58095 Hagen, Tel. (02331) 78 71 80
- Mieterverein Hagen e.V.  
Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen, Tel. (02331) 1 60 47

**Herausgeber:**

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

Eigendruck der Stadt Hagen

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



# Mietspiegel 2004

**HAGEN**

Das Zentrum im Grünen...  
...für Einkauf, Kultur und  
Weiterbildung

## Vorwort

Den Hagener Mietspiegel gibt es mittlerweile seit mehr als 25 Jahren. Waren die ersten Mietspiegel noch als Vergleichsmietentabellen zwischen den beiden Interessensvertretungen Haus- und Grundeigentümer-Verein und Mieterverein vereinbart worden, wurde der Mietspiegel zum 1. April 1991 erstmals auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen erstellt und von der Stadt Hagen selbst herausgegeben.



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

Auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung in 2001 wurde der Mietspiegel 2002 als qualifizierter Mietspiegel unter Verwendung mathematisch-statistischer Auswerteverfahren erstellt. Hier wurde aus den Erkenntnissen des Datenmaterials der Mietwert einer individuellen Wohnung in Abhängigkeit vom Baujahr, der Wohnlage, der Ausstattung, der Wohnungsgröße und sonstiger Einflüsse in Form von Zu- und Abschlägen beschrieben. Nach nunmehr zwei Jahren wird dieser Mietspiegel zum 01.01.2004 an die Marktentwicklung angepaßt. Aufgrund der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Mietpreisentwicklung blieben die Mietwerte in Tabelle 1 unverändert bestehen. Es wurden lediglich geringe redaktionelle Änderungen eingearbeitet.

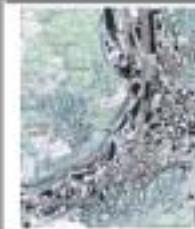
Ich hoffe, dass der angepaßte Mietspiegel 2004 auch in den kommenden beiden Jahren zum gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern in Hagen beiträgt. Zum 01.01.2006 ist dann wieder eine Neuauflistung des Mietspiegels auf der Grundlage einer repräsentativen empirischen Datenerhebung geplant.

A handwritten signature in blue ink that reads "Wilfried Horn".

Wilfried Horn  
Oberbürgermeister

# Luftbilder und Karten

Topographische Karte



Orthophotos



Bodenrichtwertkarte



Deutsche Grundkarte



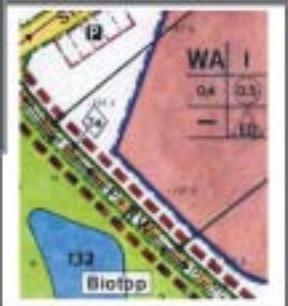
Stadtplan



Luftbildposter



Bebauungsplan



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

## Kommen Sie mit uns in Kontakt:

Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

Kundenbüro Grunderwerb und Bauen

Berliner Platz 22, 58089 Hagen



Tel.: (02331) 207-5693 oder 207-3821

Fax: (02331) 207-2482

eMail: [geoinfo.kataster@stadt-hagen.de](mailto:geoinfo.kataster@stadt-hagen.de)

Unsere Öffnungszeiten:

Mo – Fr. 8:30 – 12:00

Mo + Do. 15:00 – 17:00

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Anwendungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Beschreibung der Standardwohnung .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Wohnlage .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Baualtersklassen.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Hinweise zur Wohnflächenberechnung .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Mietrichtwert in Abhängigkeit des Baujahres und der Wohnlage .....</b>	<b>9</b>
<b>(Tabelle 1)</b>	
<b>8. Einfluss der Ausstattung.....</b>	<b>10-12</b>
<b>(Tabelle 2)</b>	
<b>9. Sonstige Einflüsse .....</b>	<b>13-15</b>
<b>(Tabelle 3)</b>	
<b>10. Beispiel für eine Ermittlung der Nettovergleichsmiete .....</b>	<b>15-19</b>
<b>11. Garagen- und Stellplatzmieten .....</b>	<b>20</b>
<b>12. Betriebskosten .....</b>	<b>21</b>
<b>13. Informationen und Auskünfte .....</b>	<b>22-23</b>
<b>14. Notizen .....</b>	<b>24</b>

## 1. Allgemeines

Der Mietspiegel stellt eine nach § 558 c) BGB vorgesehene Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er kann den Mietparteien als Grundlage dienen, die Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum eigenverantwortlich je nach Art, Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit der Wohnung und des Grundstücks auszuhandeln. Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach § 558 d) BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist.

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

Der Hagener Mietspiegel 2002 gilt als qualifizierter Mietspiegel. Er wurde unter Verwendung mathematisch-statistischer Auswerteverfahren aus einer repräsentativen Stichprobe von über 2.250 Mieten abgeleitet, die in der Stadt Hagen innerhalb der letzten vier Jahre vereinbart oder verändert worden sind. Bei der Ende 2001 durchgeführten Datenerhebung wurden rd. 8.500 Mieter und Vermieter befragt.

Auf Grund der stagnierenden Mietpreisentwicklung wurde der Mietspiegel 2002 am 15.12.2003 im Wesentlichen unverändert durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen. Nach 2 Jahren wird dieser Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst. Mieten von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Wohnungsmieten öffentlich geförderter Wohnungen (Sozialwohnungen) waren im Datenbestand nicht enthalten.

In der nachfolgenden **Tabelle 1** sind die Mietrichtwertspannen in Abhängigkeit des Baujahres und der Wohnlage als Durchschnittswerte einer Standardwohnung angegeben. Dies sind Nettomieten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten i.S. des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), ohne Garagen- bzw. Stellplatzmieten und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen.

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

## 2. Anwendungsbereich

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

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

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

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

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

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

### 3. Beschreibung der Standardwohnung

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

- die Wohnung verfügt über eine Heizung und ein Badezimmer mit WC,
- Wohnungsgröße zwischen 55 und 110 m<sup>2</sup>,
- die Wohnung ist abgeschlossen (keine Räume außerhalb der Wohnung),
- die Wohnung ist mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet,
- ein Balkon ist vorhanden,
- zur Wohnung gehört ein Kellerraum,
- keine gefangenen Räume (alle Räume sind von der Diele bzw. Flur erreichbar),
- insgesamt mittlere Wohnungsausstattung,
- zur Wohnung gehört keine Garage oder Stellplatz,
- der Fernseh- und Rundfunkempfang ist über Kabel oder SAT-Anlage möglich,
- Gebäude mit mehr als 5 Geschossen verfügen über einen Aufzug,
- Schönheitsreparaturen sind in der Miete nicht enthalten.

Abweichende Ausstattungsmerkmale und sonstige Einflüsse können nach den in den **Tabellen 2 + 3** beschriebenen Kriterien zu Zu- oder Abschlägen führen.

**In allen Tabellen ist das Einrechnen von Zwischenwerten zulässig.**

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

### 4. Wohnlage

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

Die Wohnlagen sind wie folgt definiert:

#### **Einfache Wohnlagen**

sind gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung und die unmittelbare Nähe von Fabrik- und Gewerbeanlagen.

(z.B.: Wehringhauser Straße, Enneper Str., Am Hauptbahnhof, Brinkstraße, Fuhrparkstraße, Oeger Straße)

#### **Mittlere Wohnlagen**

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

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

#### **Gute Wohnlagen**

sind Wohnlagen in durchgrünen, aufgelockerten Baugebieten mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum und ohne störende Einflüsse aus Gewerbe und Industrie.

(z.B.: Eckenerstraße, Asternstraße, Scharnhorststraße, Zehlendorfer Straße, Am Höing, Osthofstraße, Lessingstraße)

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

**Jede Wohnung ist einer Wohnlagenklasse zuzuordnen.**

## 5. Baualtersklassen

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

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

## 6. Hinweise zur Wohnflächenberechnung

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

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

## 7. Mietrichtwert in Abhängigkeit des Baujahres und der Wohnlage

Tabelle 1

tatsächliches Baujahr des Gebäudes	Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
bis 1918	3,73 € - 3,89 €	3,89 € - 4,09 €	4,09 € - 4,24 €
1919 - 1948	3,89 € - 3,99 €	4,09 € - 4,19 €	4,24 € - 4,35 €
1949 - 1956	3,99 € - 4,24 €	4,19 € - 4,29 €	4,35 € - 4,55 €
1957 - 1965	4,24 € - 4,29 €	4,29 € - 4,50 €	4,55 € - 4,76 €
1966 - 1977	4,29 € - 4,60 €	4,50 € - 4,70 €	4,76 € - 5,01 €
1978 - 1982	4,29 € - 4,60 €	4,70 € - 4,91 €	5,01 € - 5,32 €
1983 - 1992	4,60 € - 4,86 €	4,91 € - 5,32 €	5,32 € - 5,68 €
1993 - 2002	4,86 € - 5,73 €	5,32 € - 6,44 €	5,68 € - 6,85 €

Der Mietrichtwert ist in Abhängigkeit des Baujahres innerhalb der Spanne zu interpolieren.

**Beispiel:** Baujahr 1964, mittlere Wohnlage

$$\text{Mietrichtwert} = 4,48 \text{ €/m}^2$$

## 8. Einfluss der Ausstattung

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

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

Es sind nur die vom Vermieter eingebrachten Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen. Ist die Heizung auf Kosten des Mieters eingebaut worden (gilt als Wohnung ohne Heizung), so sind für das Ausstattungsmerkmal Heizung nur 5 Punkte zu vergeben. Dies entspricht einem Abschlag von rd. 20 %.

Bitte ordnen Sie allen Ausstattungsmerkmalen eine der Stufen "**einfach**", "**mittel**" oder "**gut**" zu, indem Sie eine Punktzahl in die rechte Spalte eintragen. Die Gesamtsumme ergibt erst einen Überblick, ob es sich um eine einfache, mittlere oder gute Ausstattung handelt. In der Tabelle sind beispielhafte Orientierungshilfen angeführt, die die Einstufung erleichtern, jedoch keinen abschließenden Katalog darstellen.  
**Das Einrechnen von Zwischengrößen ist erlaubt.**

# Mietspiegel 2004

**HAGEN**

Das Zentrum im Grünen...  
...für Einkauf, Kultur und  
Weiterbildung

Tabelle 2

Einfluss Ausstattung				
Ausstatt.-merkmal	überwiegend einfach	überwiegend mittel	überwiegend gut	Pkt.zahl eintrag.
Fassade	ohne Wärmedämmung ohne Putz, einfacher, glatter Putz	ohne Wärmedämmung Kratzputzfassade, Sicht- oder Klinkermauerwerk	mit Wärmedämmung z.B. Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade, Stuckornamentfassade	
	9	10	14	
Treppenhaus	Linoleum-, PVC-Böden, Ölsockel, einfacher Putz, Holztreppe in einfacher Ausführung	teilweise Plattierung, Strukturputz, Massivtreppe in normaler Ausführung mit Kunststeinbelag	hochwertige Bodenbeläge und Treppengeländer sowie Wohnungseingangstüren, aufwendige Haustür, Gegensprechanlage	
	7	9	11	
Fenster	überwiegend Einfachverglasung	Isolierverglasung	hochwertige Schall- und Isolierverglasung	
	8	9	10	
Heizung	Heizung des Mieters = 5 Einzelöfen = 8 Heizung nicht in allen Wohnräumen = 21 Elektronachtspeicher = 15	Gasetagenheizung, Zentralheizung, Fernwärme	Brennwerttechnik	
	5 bis 21	25	27	
Warmwasser	Heißwassereinzelgeräte für Küche und Bad	Durchlauferhitzer oder Kombi gästerme für Küche und Bad	zentrale Warmwasserbereitung, elektronische Durchlauferhitzer	
	4	6	8	
Elektroanschlüsse	geringe Anzahl an Deckenlampenanschlüssen, Schalter und Steckdosen	Deckenlampenanschlüsse, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl	anspruchsvolle Installation und Ausführung, neue Stromverteilung	
	3	5	7	
Bad/WC	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, insges. schlichte Ausführung	Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken, insges. Standardausführung	Badewanne und Dusche, Hänge-WC, Mischarmaturen, hochwertige Ausführung	
	11	14	16	

# Mietspiegel 2004

**HAGEN**

Das Zentrum im Grünen...  
...für Einkauf, Kultur und  
Weiterbildung

**Tabelle 2**  
**Forts.**

Ausstatt.-merkmal	Einfluss Ausstattung			Pkt.zahl eintrag.
	überwiegend einfach	überwiegend mittel	überwiegend gut	
Wand- fliesen	<b>Bad:</b> keine oder geringfügige Verfliesung  <b>Küche:</b> ohne Verfliesung	<b>Bad:</b> umlaufende Verfliesung  <b>Küche:</b> Fliesenspiegel	Bad, Gäste-WC und Küche mit großzügiger und neuwertiger Wandplattierung (nicht älter als 10 Jahre)	
	6	8	10	
Fußbo- denbe- läge	ohne Beläge, Holzdielen	überwiegend Linoleum oder PVC, Teppichboden, Laminat	überwiegend Fliesen, Parkett	
	7	9	11	
Woh- nungs- innen- türen	einfache, gestrichene Holztüren, teilweise mit Lichtöffnungen	furnierte Holztüren, teilweise mit Lichtöffnungen	hochwertige oder neue Naturholztüren, teilweise mit Lichtöffnungen, hochwertige Beschläge	
	4	5	6	
Punktsumme Tabelle 2:				

# Mietspiegel 2004

**HAGEN**

Das Zentrum im Grünen...  
...für Einkauf, Kultur und  
Weiterbildung

## 9. Sonstige Einflüsse

(Achtung: Bitte Vorzeichen der Punkte beachten!)

Tabelle 3

	Punktsumme Tabelle 2:		
	Punktzahl	Punktzahl eintragen	
Wohnungsgröße	21 bis 30 m <sup>2</sup>	30 bis 15	
	31 bis 45 m <sup>2</sup>	15 bis 5	
	46 bis 55 m <sup>2</sup>	5 bis 0	
	56 bis 110 m <sup>2</sup>	0	
	111 bis 140 m <sup>2</sup>	0 bis -8	
Balkon	ohne Balkon	- 2	
	Balkon vorhanden	0	
	Loggia, Dachterrasse	0 bis + 2	
Aufzug	ohne Aufzug	0	
	in Gebäuden bis 5 Etagen	0 bis + 2	
Geschoßlage	Untergeschoss, Souterrain	- 1 bis - 3	
	Erdgeschoss	0 bis - 2	
	ab 1. OG	0	
Besonderheiten	Gäste-WC	0 bis + 2	
	Garage oder Stellplatz vorhanden	0 bis + 1	
	gefangene Räume	0 bis - 2	
	nicht in sich abgeschlossene Wohnung	0 bis - 15	
Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen			
	Punktsumme Tabelle 3:		
	Punktsummen Tabellen 2 + 3:		

### **Wohnungsgröße**

Die Wohnflächenberechnung wurde bereits unter Punkt 6 beschrieben. Die Zuschläge von Kleinwohnungen (kleiner 55 m<sup>2</sup>) sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Wohnfläche zu ermitteln. Für übergroße Wohnungen (größer 110 m<sup>2</sup>) können Abschläge bis zu 10 % vorgenommen werden. Hier bestimmt sich die Miete in erster Linie nach der Höhe der vertretbaren monatlichen Gesamtnettomiene und weniger nach dem Quadratmeterpreis.

### **Balkon/Loggia/Terrasse**

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

### **Aufzug**

Das Vorhandensein eines baurechtlich nicht vorgeschrieben Aufzuges innerhalb eines bis zu 5-geschossigen Gebäudes ermöglicht einen Zuschlag zur Nettomiete.

### **Geschosslage**

Die Geschosslage hat keinen Einfluss auf Wohnungen im 1. bis 4. Obergeschoss. Dies gilt ebenfalls für die oberen Geschosse in Hochhäusern. Der Einfluss der Geschosslage wirkt sich insbesondere auf Souterrain-, Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnungen aus. Bei Souterrainwohnungen kann die Belichtungssituation nachteilig, jedoch eine eventuelle Gartennutzung vorteilhaft sein. Die Erdgeschosswohnung kann von der Erreichbarkeit und der evtl. Garten- /Terrassennutzung vorteilhaft sein, wenn sie jedoch unmittelbar an den Bürgersteig angrenzt, kann dies auch nachteilig angesehen werden. Vor- und Nachteile sind im Verhältnis zum Nutzwert der Wohnung im Einzelfall abzuwägen.

### **Gäste-WC**

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

### **Gefangene Räume**

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

### **Nicht in sich abgeschlossene Wohnung**

Wenn die Wohnräume durch den Treppenhausflur getrennt sind, handelt es sich um eine in sich nicht abgeschlossene Wohnung.

## Garage oder Stellplatz

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

## Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen

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

- Wohnung ohne Keller oder Kellerersatzraum
- Keller oder Dachboden als Hobbyraum nutzbar
- Geruchs- und/oder Lärmbelästigung unmittelbar im/am Haus aus gewerblicher Nutzung, soweit nicht bereits durch die Wohnlage berücksichtigt
- wesentliche Verbesserung Wärme- und Schallschutz (0 bis 8 Punkte).

Diese beispielhafte Aufzählung ist nicht abschließend.

## 10. Beispiel für eine Ermittlung der Nettomiete

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

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

Die Ausstattung Ihrer individuellen Wohnung ist über ein Punktesystem mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen.

Bitte tragen Sie für **alle** Ausstattungsmerkmale Ihrer Wohnung die zutreffende Punktzahl ein und summieren Sie diese Punktzahlen in der **Tabelle 2**.

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

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

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

# Mietspiegel 2004

**HAGEN**

Das Zentrum im Grünen...  
...für Einkauf, Kultur und  
Weiterbildung

## Beispielberechnung:

tatsächliches Baujahr: 1964  
Wohnlage: mittlere Wohnlage

--> Nettomiete aus **Tabelle 1** ergibt **4,48 €/m<sup>2</sup>**

## Ausstattung der Beispielwohnung (Tabelle 2):

Fassade:	ohne Wärmedämmung, Kratzputz	10 Punkte
Treppenhaus:	Massivtreppe in normaler Ausführung	9 Punkte
Fenster:	Kunststofffenster, Isolierverglasung	9 Punkte
Heizung:	neue Gaszentralheizung Brennwerttechnik	27 Punkte
Warmwasser:	Bad mit Elektrodurchlauferhitzer, Küche mit Untertischgerät	6 Punkte
Elektroanschlüsse:	Installation in ausreichender Anzahl vorhanden	5 Punkte
Bad / WC :	Bad mit Badewanne und Dusche, Hänge-WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Mischarmaturen	16 Punkte
Wandfliesen:	Bad, Gäste-WC und Küche neu verfliesst	10 Punkte
Fußbodenbeläge:	Bad und Gäste-WC mit Fliesen, ansonsten PVC-Platten	9 Punkte
Wohnungseingentüren:	einfache, gestrichene Holztüren	4 Punkte
Punktsumme aus <b>Tabelle 2:</b>		<b>105 Punkte</b>

## Sonstige Einflüsse der Beispielwohnung (Tabelle 3):

Wohnungsgröße:	81 m <sup>2</sup> , 3 1/2 Zimmer	0 Punkte
Balkon:	kein Balkon / Loggia	- 2 Punkte
Aufzug:	4 Geschosse, Aufzug KG - 4. OG	2 Punkte
Geschosslage:	1. Obergeschoss	0 Punkte

# Mietspiegel 2004

**HAGEN**

Das Zentrum im Grünen...  
...für Einkauf, Kultur und  
Weiterbildung

Besonderheiten:	Gäste-WC, gefliest Anmietung einer Garage oder Stellpl. möglich keine gefangenen Räume Wohnung ist abgeschlossen	2 Punkte 1 Punkte 0 Punkte 0 Punkte
Sonstiges:	kein Kellerraum	-2 Punkte
Punktsumme aus <b>Tabelle 3:</b>		<u>+1 Punkte</u>
Punktsumme <b>gesamt (Tab. 2 + 3):</b>		<u>106 Punkte</u>

## Ansichtsbeispiel anhand der Tabellen 1 - 3

Tabelle 1	Wohnlage (feste Einstufung)		
	einfach	mittel	gut
bis 1918	3,73 € - 3,89 €	3,89 € - 4,09 €	4,09 € - 4,24 €
1919 - 1948	3,89 € - 3,99 €	4,09 € - 4,19 €	4,24 € - 4,35 €
1949 - 1956	3,99 € - 4,24 €	4,19 € - 4,29 €	4,35 € - 4,55 €
1957 - 1965 1964	4,24 € - 4,29 €	4,29 € - 4,50 € 4,48 €	4,55 € - 4,76 €
1966 - 1977	4,29 € - 4,60 €	4,50 € - 4,70 €	4,76 € - 5,01 €
1978 - 1982	4,29 € - 4,60 €	4,70 € - 4,91 €	5,01 € - 5,32 €
1983 - 1992	4,60 € - 4,86 €	4,91 € - 5,32 €	5,32 € - 5,68 €
1993 - 2002	4,86 € - 5,73 €	5,32 € - 6,44 €	5,68 € - 6,85 €

# Mietspiegel 2004

**HAGEN**

Das Zentrum im Grünen...  
...für Einkauf, Kultur und  
Weiterbildung

Tabelle 2

## Einfluss Ausstattung

Ausstatt.-merkmal	überwiegend einfach	überwiegend mittel	überwiegend gut	Pkt.zahl eintrag.
Fassade	ohne Wärmedämmung ohne Putz, einfacher, glatter Putz	ohne Wärmedämmung Kratzputzfassade,	mit Wärmedämmung z.B. Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade, Stuckornamentfassade	10
	9	10	14	
	Linoleum-, PVC-Böden, Ölsockel, einfacher Putz, Holztreppe in einfacher Ausführung	Massivtreppe in normaler Ausführung	hochwertige Bodenbeläge und Treppengeländer sowie Wohnungseingangstüren, aufwendige Haustür, Gegensprechanlage	
Treppen- haus	7	9	11	9
	überwiegend Einfachverglasung	baujahrestypische Isolierverglasung	hochwertige Schall- und Isolierverglasung	
Fenster	8	9	10	9
Heizung	Heizung des Mieters = 5 Einzelofen = 8 Heizung nicht in allen Räumen = 21 Elektronachtspeicher = 15 8 bis 21	Gasetagenheizung, Zentralheizung, Fernwärme	neue Gaszentralheizung Brennwerttechnik	27
	25	27	27	
Warm- wasser	Heißwassereinzelgeräte für Küche und Bad	Durchlauferhitzer oder Kombi gastherme für Küche und Bad	zentrale Warmwasserbereitung, elektronische Durchlauferhitzer	6
	4	6	8	
Elektroan- schlüsse	geringe Anzahl an Deckenlampenanschlüssen, Schalter und Steckdosen	Deckenlampenanschlüsse, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl	anspruchsvolle Installation und Ausführung, neue Stromverteilung	5
	3	5	7	
Bad/WC	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, insges. schlichte Ausführung	Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken, insges. Standardausführung	Badewanne und Dusche, Hänge-WC, Mischarmaturen, hochwertige Ausführung	16
	11	14	16	
Wand- fliesen	Bad: keine oder geringfügige Verfliesung Küche: ohne Verfliesung	Bad: umlaufende Verfliesung Küche: Fliesenspiegel	Bad, Gäste-WC und Küche mit großzügiger und neuwertiger Wandplattierung (nicht älter als 10 Jahre)	10
	6	8	10	
Fußbo- denbe- läge	ohne Beläge, Holzdielen	überwiegend Linoleum oder PVC, Teppichboden, Laminat	überwiegend Fliesen, Parkett	9
	7	9	11	
Woh- nungs- innen- türen	einfache, gestrichene Holztüren, teilweise mit Lichtöffnungen	furnierte Holztüren, teilweise mit Lichtöffnungen	hochwertige oder neue Naturholztüren, teilweise mit Lichtöffnungen, hochwertige Beschläge	4
	4	5	6	
				Punktsumme Tabelle 2: 105

# Mietspiegel 2004

**HAGEN**

Das Zentrum im Grünen...  
...für Einkauf, Kultur und  
Weiterbildung

**Tabelle 3**

		Punktsumme Tabelle 2:	105
		Sonstige Einflüsse	
		Punktzahl	Punktzahl eintragen
Wohnungsgröße	21 bis 30 m <sup>2</sup>	30 bis 15	0
	31 bis 45 m <sup>2</sup>	15 bis 5	
	46 bis 55 m <sup>2</sup>	5 bis 0	
	56 bis 110 m <sup>2</sup>	0	
	111 bis 110 m <sup>2</sup>	0 bis - 8	
Balkon	ohne Balkon	- 2	- 2
	Balkon vorhanden	0	
	Loggia, Dachterrasse	0 bis + 2	
Aufzug	ohne Aufzug	0	2
	in Gebäuden bis 5 Etagen	0 bis + 2	
Geschosslage	Untergeschoss, Souterrain	- 1 bis - 3	0
	Erdgeschoss	0 bis - 2	
	ab 1. OG	0	
Besonderheiten	Gäste-WC	0 bis + 2	2
	Garage oder Stellplatz vorhanden	0 bis + 1	1
	gefangene Räume	0 bis - 2	
	nicht in sich abgeschlossene Wohnung	0 bis - 15	
Sonstige Besonderheiten oder Beeinträchtigungen	kein Kellerraum		-2
	Punktsumme Tabelle 3:		1
	Punktsummen Tabellen 2 + 3:		106

Nettovergleichsmiete aufgrund des Baujahres und der Wohnlage (Tabelle 1)	Ausstattung und Sonstige Einflüsse (Punkte aus Tabelle 2 + 3)	orts-übliche Netto-miete
4,48 € x 106 Punkte (gesamt) : 100 = 4,75 €		4,75 €

### 11. Monatliche Garagen- und Stellplatzmieten

**Garagenmieten:** rd. 30 € bis 40 €, durchschnittlich bei 35 €.

**Stellplatzmieten:** rd. 10 € bis 23 €, durchschnittlich rd. 15 €.

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

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

## 12. Betriebskosten

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

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

- Wasserversorgung
- Entwässerung einschl. Niederschlagswasser
- Müllabfuhrgebühren
- Straßenreinigungsgebühren
- Grundsteuer
- Allgemeiner Stromverbrauch (Treppenhaus, Keller etc.)
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten für Heizung und Warmwasser (Zentralheizung oder Fernwärme)  
Bei Gasetagenheizungen oder Gaseinzelöfen zahlt der Mieter seinen Gasverbrauch direkt an das Versorgungsunternehmen.
- Kosten einer Gemeinschaftsantenne oder sonstigen Gemeinschaftsempfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen (Parabolantenne/Breitbandkabel)
- Hausmeisterkosten
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Aufzugskosten
- Gartenpflege
- Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen, Gasgeräten sowie Warmwassergeräten

Der Mieter zahlt auf die vorstehend aufgeführten Kosten eine monatliche Vorausleistung.

Die Betriebskosten sind jährlich abzurechnen.

## 13. Informationen und Auskünfte

Informationen und Auskünfte erteilen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen und (nur an Mitglieder) die auf Seite 1 aufgeführten Vereine. Der Mietpreisspiegel kann an den unten genannten Stellen kostenfrei eingesehen werden. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Mietpreisspiegels ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

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



### Bezugsquellen (Stand: Januar 2004):

- **Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster - Kundenbüro Grunderwerb und Bauen**  
Berliner Platz 22, Rathaus II (ehem. Hauptpostgebäude)  
Tel.: (02331) 207 - 3821, Fax: 207 2482

- **Zentrales Bürgeramt**

Frankfurter Str. 97 - 101 (RING 1)  
Tel.: (02331) 207 - 5777

- **Bürgeramt Boele -Amtshaus-**

Schwerter Str. 168  
Tel.: (02331) 207 - 4400

- **Bürgeramt Haspe**

Hüttenplatz 67  
Tel.: (02331) 207 - 4401

- **Bürgeramt Hohenlimburg -Amtshaus-**

Freiheitstr. 3  
Tel.: (02331) 207 - 2217

**- Bürgeramt Vorhalle -Amtshaus-**

Vorhaller Str. 36

Tel.: (02331) 207 - 4411

**- Bürgeramt Dahl -Amtshaus-**

Zwischen den Brücken 5

Tel.: (02331) 207 - 4274

**- Bürgeramt Eilpe -Eilper Zentrum-**

Eilper Str. 62

Tel.: (02331) 207 - 4403

**- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine**

**- Mieterverein Hagen**

**Öffnungszeiten - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster -**

**Kundenbüro Grunderwerb und Bauen:**

Mo - Fr 08.30 - 12.00 Uhr

Mo, Do 15.00 - 17.00 Uhr

**Bürgerämter:**

Mo - Di 08.00 - 17.00 Uhr

Do 08.00 - 18.00 Uhr

Mi, Fr 08.00 - 12.00 Uhr

**Abweichende Öffnungszeit**

**Bürgeramt Dahl**

Di 08.00 - 12.00 Uhr

Do 14.00 - 18.00 Uhr



# Mietspiegel 2004

**HAGEN**

Das Zentrum im Grünen...  
...für Einkauf, Kultur und  
Weiterbildung

## 14. Notizen

Volum  
Gra

