



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen**

Mietspiegel der Stadt Hagen 2025

**für freifinanzierte Wohnungen
herausgegeben durch die Stadt Hagen
(gültig ab 01.10.2025)**

Dokumentation



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

Kurzüberblick Dokumentation

| | |
|---------------------------------|---|
| Mietspiegel Typ | qualifizierter Mietspiegel |
| Auswertungsart | Anwendung Regressionsmethode |
| Darstellung der Nettokaltmieten | Tabellenform, Erläuterungen, Anwendungsbeispiel |
| Anwendungsbereich | Stadtgebiet Hagen |
| Veröffentlichung | 23.10.2025 |
| Geltungszeitraum | 01.10.2025 bis 30.09.2027 |
| Geltungsbereich | <div><div>gilt für</div><div>Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (freifinanziert ab 3 Wohneinheiten), vermietete Eigentumswohnungen</div></div> <div><div>gilt <u>nicht</u> für</div><div>Ein- und Zweifamilienhäuser Sozialwohnungen (öffentlich gefördert)</div></div> |
| gebührenfreier Download | Mietspiegel 2025, Dokumentation, Fragebogen und Wohnlagenkarte: www.gars.nrw/hagen/produkte-ha/mietspiegel-ha |
| gebührenpflichtige Broschüre | Bürgerämter und Interessensverbände (Gebühr Druckexemplar 10,00 €) Eigendruck der Stadt Hagen |
| Auskünfte | <div>Telefonisch 02331 / 207 -5585, 3033, 2566</div> <div>E-Mail gutachterausschuss@stadt-hagen.de</div> |
| Datengrundlage | <div>Zufallsstichprobe aus Daten der Stadt Hagen</div> <div>- Einwohnermeldedatei (rd. 8.000 Mieter)</div> <div>- Grundbesitzabgabendatei (rd. 8.000 Vermieter)</div> <div>erstellt durch Fachbereich für Informationstechnologie und Zentrale Dienste</div> |
| Datenerhebung | <div>bei Mieter und Vermieter</div> <div>Befragungsart einheitlicher Fragebogen für Mieter und Vermieter Anschreiben mit Fragebogen und Rückumschlag (portofreie Rücksendung)</div> <div>Zeitraum Januar bis Juni 2025</div> <div>Stichtag 01.01.2025</div> <div>Erfassung durch Bereitstellung online-Fragebogen https://umfragen.hagen.de/715333</div> <div>Rückläufer der Fragebögen in Papierform durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Mitarbeiter des Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Hagen über Nutzung des online-Fragebogens erfasst.</div> |

| | | |
|---|---------------|--|
| Excel - Tool für Wohnungsgesellschaften | | |
| Info E-Mail | | mietspiegel@stadt-hagen.de |
| Angabe Vergleichsmiete | Bezug | Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche für die Standardwohnung |
| | Art | Regressionsergebnis und Mietspanne (Q1, Q3) |
| Interessensverbände | Vermieter | Haus & Grund Hagen und Umgebung e.V., Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen |
| | Mieter | Mieterverein Hagen, Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen |
| Ersteller | | Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen |
| Herausgeber | | Stadt Hagen – im Auftrag des Oberbürgermeisters, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster Berliner Platz 22, 58089 Hagen |
| Datenschutz | Zuständigkeit | Mitwirkung des Datenschutzbeauftragten der Stadt Hagen durch Prüfung des Fragebogens und des Verfahrens. Die Zufallsstichprobe wurde durch den Fachbereich Informationstechnologie und Zentrale Dienste (FB 15) erstellt. |
| Gesetzliche Grundlagen | | Bürgerliches Gesetzbuch – BGB (insb. § 558 BGB) Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche – EGBGB (insb. Art. 238 EGBGB) Mietspiegelverordnung – MsV |
| Veröffentlichungen | BBSR | Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Deichmanns Aue 31–37 53179 Bonn Stand: Januar 2024 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Gesetzliche Grundlagen | 5 |
| 1.2 | Mietspiegelverordnung – MsV | 6 |
| 1.2.1 | Anforderungen Dokumentation..... | 6 |
| 1.2.2 | Auftrag | 6 |
| 1.2.3 | Methode Datenauswertung | 6 |
| 1.2.4 | Zeitablauf Mietspiegelverfahren | 7 |
| 1.2.5 | Beteiligte und Mitwirkende | 9 |
| 1.2.6 | Anerkennung..... | 10 |
| 1.2.7 | Information der Bürgerinnen und Bürger | 11 |
| 1.2.8 | Datenschutz..... | 11 |
| 1.2.9 | Arbeitsgruppe Mietspiegel..... | 11 |
| 1.2.10 | Veröffentlichung - Bekanntmachung | 11 |
| 2. | Datengrundlage, Aufbereitung und Auswertung | 12 |
| 2.1 | Strichprobenumfang..... | 12 |
| 2.2 | Bruttostichprobe | 14 |
| 2.3 | Nettostichprobe | 15 |
| 2.4 | Aufbereitung und Prüfung der erhobenen Daten | 16 |
| 3. | Datenauswertung, Regressionsanalyse und Normierung | 18 |
| 3.1 | Allgemeines zur Regressionsmethode | 18 |
| 3.2 | Normierungsverfahren | 19 |
| 3.3 | Vorbereitung zur Modellbildung | 19 |
| 3.4 | Vorbetrachtung zur Datenauswertung | 21 |
| 3.5 | Datenauswertung mittels Regressionsmethode und Normierung | 21 |
| 3.6 | Darstellungsmethode | 30 |
| 3.7 | Beschreibung der Standardwohnung | 30 |
| 3.8 | Lage – Wohnlage | 32 |

1. Gesetzliche Grundlagen

1.1 Verfahrensstand Mietrecht - Mietspiegelerstellung

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

Qualifizierte Mietspiegel sind hinsichtlich ihrer Folgen gegenüber einfachen Mietspiegeln privilegiert. Für sie wird gesetzlich vermutet, dass sie die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Außerdem sind die Angaben eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558a Abs. 3 BGB in einem Mieterhöhungsverlangen stets mitzuteilen, auch wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel erfüllt folgende gesetzlichen Aufgaben:

- Orientierungshilfe zur Ermittlung der Vergleichsmiete
z.B. bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses (Neuvertragsmieten)
- Mietanpassung bei Bestandsmieten (Begründungsmittel)
Die im Mietspiegel dargestellte ortsübliche Vergleichsmiete ist Maßstab für die Mieterhöhung von Wohnraum im Bestand (§ 558 Abs. 1 BGB).
- Bemessungsgrundlage für die Mietpreisbremse
Die ortsübliche Vergleichsmiete ist seit dem 1. Juni 2015 auch Grundlage für die zulässige Neuvertragsmiete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt wurden (§ 556d BGB – sogenannte „Mietpreisbremse“). Die Stadt Hagen ist in der Rechtsverordnung nicht aufgeführt, daher findet die Mietpreisbremse hier keine Anwendung.
- Grundlage für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB
Darüber hinaus wird das einem Mietspiegel zugrundeliegende Datenmaterial auch in anderen Bereichen herangezogen, etwa für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII).

Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) wurde die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln weiter gefördert, indem die maßgeblichen Gesetze (BGB, EGBGB, SGB II & SGB XII) zur Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen geändert worden sind. Begleitend zum MsRG wurde die Mietspiegelverordnung (MsV) erstellt, die gleichzeitig mit dem MsRG am 01.07.2022 in Kraft trat.

Mit dem MsRG sind traten folgende Regelungen in Kraft:

- Für Gemeinden über 50.000 Einwohner sind Mietspiegel zu erstellen. (§ 558c Abs. 4 S. 2 BGB)
- Ermächtigung der Bundesregierung zum Erlass weiterer Vorschriften (MsV) (§ 558c Abs. 5 BGB)
- Auskunftspflicht aus der Grundsteuer- und Einwohnermeldedatei zur Erstellung einer Zufallsstichprobe und Verwendung von Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus (Art. 238 § 1 EGBGB)
- Auskunftspflicht von Mietern und Vermietern zu wesentlichen Erhebungsmerkmalen z.B. Beginn Mietverhältnis, Miethöhe, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit

und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Bußgeldvorschriften sind vorgesehen. (Art. 238 § 2 EGBGB)

1.2 Mietspiegelverordnung – MsV

Die MsV enthält Regelungen zur Erstellung von Mietspiegeln, zum Inhalt von Mietspiegeln und zur Veröffentlichung, Dokumentation und Anpassung von Mietspiegeln.

Die Grundsätze der MsV wurden für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Hagen zugrunde gelegt. Die in der MsV genannten Vorgaben wurden bereits bei den vorherigen qualifizierten Mietspiegeln der Stadt Hagen in den letzten Jahren erfüllt.

In der Dokumentation wird entsprechend MsV nachfolgend erläutert, nach welchen Grundsätzen der qualifizierte Mietspiegel 2025 für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen (nachfolgend „Mietspiegel Hagen“ genannt) im Sinne des § 558c Abs. 1 BGB durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen erstellt worden ist.

1.2.1 Anforderungen Dokumentation

In § 20 MsV wird festgelegt, welche Inhalte für den qualifizierten Mietspiegel notwendig sind und welche Erläuterungen in der beizufügenden Dokumentation aufzuführen sind.

In den durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (2024) wird hierzu folgende Empfehlung gegeben:

„In der Dokumentation sollten die Datengrundlage, ggf. die Datenerhebung und das Verfahren der Datenauswertung dargestellt werden. Es können auch Angaben über den oder die Ersteller des Mietspiegels gemacht werden. Die Dokumentation ist von dem stets erforderlichen Textteil eines Mietspiegels zu unterscheiden, der die zur Anwendung des Mietspiegels erforderlichen Angaben enthält. Soll die Erstellung des Mietspiegels nur knapp dokumentiert werden, kann dies selbstverständlich auch im Textteil des Mietspiegels geschehen.“

1.2.2 Auftrag

In der Sitzung des Verwaltungsvorstands vom 25.06.2024 wurde folgender Beschluss gefasst:

Auftrag:

Der Verwaltungsvorstand beauftragt den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen mit der Neuauflistung eines qualifizierten Mietspiegels.

1.2.3 Methode Datenauswertung

Qualifizierte Mietspiegel können nach § 7 MsV mittels Regressions- oder mittels Tabellenanalyse oder durch eine Kombination beider Methoden oder durch eine vergleichbar geeignete Methode erstellt werden. Die Mietspiegelauswertung des qualifizierten Mietspiegels 2025 der Stadt Hagen erfolgte mit Hilfe der **Regressionsmethode**.

1.2.4 Zeitablauf Mietspiegelverfahren

- 21.05.2024 Geschäftsstelle, Zeitplan und Aufgaben für die Mietspiegelerstellung 2025
Bildung Arbeitsgruppe Mietspiegel (Vorsitzende, vier Sachverständige, Geschäftsstelle)
- 16.-17.07.2024 Geschäftsstelle, Regensburger Mietspiegel-Seminar, „Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln“
Referenten Emmert, Prof. Dr. Heuermann, Trinkaus, Prof. Dr. Sebastian
- 29.07.2024 Abstimmung des Verfahrens Fragebogen online mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Hagen
- 14.08.2024 Geschäftsstelle in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Abteilung Statistik und Wahlen, Fertigstellung Fragebogen online mit der Software „Limesurvey“ auf der Grundlage des Fragebogens zum Mietspiegel 2021
- 29.08.2024 AG Mietspiegel (Präsenzsitzung)
Der Fragebogen (online) wird einstimmig beschlossen;
Anregungen zur Anpassung
- 18.09.2024 Konzept des Fragebogens mit den Interessenverbänden abgestimmt
- 24.09.2024 Abstimmung und Nutzungsgenehmigung für Zufallsstichprobe aus Grundbesitzabgaben- und Einwohnermeldedatei
- ab 18.10.2024 Test Online-Fragebogen durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle und des Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster sowie Sachverständige der AG Mietspiegel hinsichtlich Verständlichkeit, Beantwortungszeit, Erklärungsbedarf
- 09.-19.11.2024 Benachrichtigung der Hagerer Bürgerinnen und Bürger zur Mietdatenerhebung über Radio Hagen und den lokalen Zeitungen und Versand der Fragebögen
- Dezember 2024 Einrichtung Auskunftsmöglichkeiten
E-Mail mietspiegel@stadt-hagen.de
Telefon 207 – 5585, 2659, 2667, 2660
FAQ Antworten auf häufig auftretend Fragen
- 13.12.2024 Anleitungsveranstaltung zur Erfassung analoger Fragebögen für Mitarbeiter der Geschäftsstelle und des Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster
- 07.02.2025 Erinnerungsschreiben an die Beteiligten aus der Zufallsstichprobe, die die Beantwortung des Fragebogens noch nicht zugestellt haben sowie Aufruf zur Beteiligung über Radio Hagen

April bis Juni 2025

Erstellung einer Auswertedatenbank im Programmsystem PS-Explore.
Migration der Informationen (Excel-Tool und Beschreibungen) der Wohnungsbaugenossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen in die Mietpreisdatenbank

10.- 29.06.2025

Abschließende Arbeiten zur Migration von Daten aus der Umfragedatenbank in die Auswertedatenbank, automatisierte Zuordnung der Wohnlagen zu den Mietdatensätzen, aktuelle Wohnlagen flächendeckend für alle Wohngebiete unter www.boris.nrw.de eingestellt

30.06.2025

Präsenzsitzung der AG Mietspiegel:
Besprechung Datenbestand und Vorgehensweise Auswertung

Juli bis September 2025

Mathematisch statistische Auswertung der Mietdatenzusammenstellung, Modellbildungen, Auswertungen, Untersuchung von Modellausreißern, Plausibilitätsuntersuchung der Modelle, Modellfestlegung

05.09.2025

Präsenzsitzung der AG Mietspiegel:
Beratung der Auswertungsergebnisse, Einfluss der Ausstattung, Gestaltung des Mietspiegels und der Dokumentation

06.-23.09.2025 Umsetzung der Beratungsergebnisse vom 05.09.2025

24.09.2025

Vollsitzung Gutachterausschuss (Präsenzsitzung)
Anhörung der Interessensverbände (Anregungen und Bedenken), Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels durch die Interessensverbände,
anschließend Beratung und Beschlussfassung des Mietspiegels durch den Gutachterausschuss in nicht öffentlicher Sitzung

1.2.5 Beteiligte und Mitwirkende

Die Interessensverbände und die Wohnungsbaugesellschaften waren an der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beteiligt. Die Beteiligung umfasste die Erstellung des Fragebogens und das Einbringen von Anregungen und Bedenken über den Mietspiegelentwurf. Darüber hinaus stellten die Wohnungsbaugesellschaften als Vermieter Mietdaten auf der Grundlage der Zufallsstichprobe bereit.

Mit den Wohnungsbaugesellschaften wurde daher abgestimmt, in welcher Form die Menge der Mietdaten wirtschaftlich erhoben werden kann. Hierzu wurde ein Excel-Tool als Abbild des Fragebogens zur Verfügung gestellt. Die Mietdatenübertragung erfolgte digital und wurde in die Mietdatenbank eingepflegt.

Hinsichtlich der Frage, wann die angefragten Mietverhältnisse angepasst worden sind, wurde von den nachfolgenden Wohnungsbaugesellschaften mitgeteilt, dass alle Mietangaben innerhalb der letzten 6 Jahre hinsichtlich der Nettokaltmiete angepasst worden sind. Diese Datenmenge ist daher vollständig hinsichtlich des 6-Jahre Zeitraums für die Auswertung verwendbar.

Das Excel-Tool stand als Download während der Erhebung zur Verfügung. Es wurde ebenfalls von größeren privaten Hausverwaltungen genutzt.

Beteiligte Interessensvertreter:

- Haus & Grund Hagen und Umgebung e.V., Dahlenkampstr. 5, 58095 Hagen
- Mieterverein Hagen, Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen

Erstellung des Mietspiegels durch:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen - Geschäftsstelle
Berliner Platz 22, 58089 Hagen
(Organisation, Telefonreport, Ausschlusskriterien, Datenerfassung, Erstellung Excel-tool, Erarbeitung Wohnlagenkarte, Datenaufbereitung und Migration externer Informationen, Datenauswertung mit mathematisch statistischen Methoden nach wissenschaftlichen Grundsätzen)

Unter Mitwirkung von:

- Fachbereich des Oberbürgermeisters (Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerkommunikation) – FB 01/2
Rathausstr. 13, 58095 Hagen
- Behördlicher Datenschutz und IT-Sicherheit - OB/DSB,
Rathausstraße 11, 58095 Hagen
(Verfahrensprüfung, Erstellung Zufallsstichprobe und Fragebogen)
- Fachbereich für Informationstechnologie und Zentrale Dienste – FB 15
Eilper Str. 132 - 136, 58091 Hagen
(Erstellung der Zufallsstichprobe für Mieter und Vermieter,
Druck und Versand der Fragebögen
Einrichtung E-Mail-Postfach mietspiegel@stadt-hagen.de für Fragen)

- Fachbereich Finanzen und Controlling (Fachdienst Steuern) - FB 20/2
Rathausstraße 11, 58095 Hagen
(Grundbesitzabgabendatei für die Erstellung der Zufallsstichprobe Vermieter)
- Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung (Bürgerämter/Personenstandswesen)
– FB 32/3
Rathausstraße 11, 58095 Hagen
(Einwohnermeldedatei für die Erstellung der Zufallsstichprobe Mieter)
- Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung (Statistik und Wahlen) – FB 32/4
Freiheitstr. 3, 58119 Hagen
Erstellung online-Fragebogen mit Erfassungsdatenbank (stadthagen.limesurvey.net)
- Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen (Abteilung Wohnen)
– FB 60/2,
Rathausstraße 11, 58095 Hagen
(Anschriften Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen für Ausschlusskriterien, Wohnungsmarktbeobachtung)
- Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, - FB 61/20
Rathausstraße 11, 58095 Hagen
(Wohnlagenbeurteilung Stadtteilen, Stadtentwicklung Wohnen, Flächennutzungsplan)
- Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster – FB 62
Berliner Platz 22, 58089 Hagen
(Datenerfassung analoger Fragebögen in Mietdatenbank)

1.2.6 Anerkennung

Die Interessensverbände Haus & Grund Hagen und Umgebung e. V. sowie Mieterverein Hagen e. V. wurden an der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2025 beteiligt. Dies gilt für die Erstellung des Fragebogens, als auch für die Vorstellung des Mietspiegel-Entwurfs. Der Mietspiegel wurde nach Anhörung der Interessensvertreter in der Vollsitzung des Gutachterausschusses (nicht öffentlich) beraten und beschlossen.

Der beschlossene Mietspiegel wurde durch den Oberbürgermeister der Stadt Hagen anerkannt und herausgegeben.

Während der Erstellung des Mietspiegels und vor dessen Veröffentlichung hat ein fachlicher Austausch zwischen den Interessensvertretungen, großen Wohnungsbaugesellschaften und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stattgefunden. Beide Interessensvertretungen haben dem Entwurf des qualifizierten Mietspiegels vor der Vollsitzung des Gutachterausschusses erhalten und ihre Anregungen und Bedenken mitgeteilt. Die Anerkennung des nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Mietspiegels wurden von beiden Interessensverbänden dem Gutachterausschuss vor der Veröffentlichung des Mietspiegels bestätigt. Der qualifizierte Mietspiegel 2025 entspricht den Anforderungen der MsV (s. § 558d BGB).

Die Anerkennung stärkt den Mietspiegel, da die Beweislast somit bei demjenigen liegt, der die Qualifizierung des Mietspiegels anzweifelt. Der Ersteller des Mietspiegels muss nicht beweisen, dass der Mietspiegel qualifiziert ist.

1.2.7 Information der Bürgerinnen und Bürger

Die Versendung der Fragebögen mit Anschreiben an Mieter und Vermieter wurde über die Pressestelle der Stadt Hagen bei der örtlichen Presse bekannt gegeben. Die Interessensverbände haben ihre Mitglieder über die Verbandszeitschriften und in deren Geschäftsstellen über die Neuerstellung des Mietspiegels informiert.

1.2.8 Datenschutz

Der Gutachterausschuss hat das Verfahren der Datenerhebung und Auswertung für den Hager Mietspiegel mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Hagen abgestimmt. Die Daten wurden ausschließlich zum Zweck der Mietspiegelerhebung genutzt. Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen wurden eingehalten.

1.2.9 Arbeitsgruppe Mietspiegel

Die Erstellung des Mietspiegels wurden von den vorbereitenden Arbeiten (Fragebogen) bis hin zur Auswertung der Mietdaten von einer Arbeitsgruppe Mietspiegel (AG Mietspiegel) begleitet. Die Arbeitsgruppe besteht aus der Vorsitzenden und vier weiteren Mitgliedern des Gutachterausschusses. Alle Beteiligten sind Sachverständige für Grundstückswertermittlung und verfügen über Kenntnisse zum Hager Wohnungs- und Immobilienmarkt. Die Ergebnisse der Arbeitsstände wurden in bestimmten Abschnitten beraten (siehe Zeitablauf unter 1.2.4).

1.2.10 Veröffentlichung - Bekanntmachung

Der qualifizierte Mietspiegel und seine Dokumentation sind nach § 21 MsV kostenfrei im Internet zu veröffentlichen. Für die Abgabe in gedruckter Form können angemessene Entgelte verlangt werden. Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichtag, auf den sich die Erhebung bezieht, erfolgen.

Der qualifizierte Mietspiegel 2025 wurde am 24.09.2025 beschlossen und im Oktober 2025 bekanntgegeben. Zwischen Erhebungsstichtag 01.01.2025 und Veröffentlichung liegen 9 Monate. Die Mietdatenerhebung endete zum 10.06.2025. Der qualifizierte Mietspiegel 2025, die dazugehörige Dokumentation und der Erhebungsbogen sind jeweils als pdf-Datei gebührenfrei und unter <http://www.gars.nrw/hagen> veröffentlicht (siehe § 20 und § 21 der MsV). Ebenso können hier die Wohnlagenkarten eingesehen werden. Ferner sind die Lagebeurteilungen zu jeder Bodenrichtwertzone Wohnen unter www.boris.nrw.de verzeichnet.

2. Datengrundlage, Aufbereitung und Auswertung

Nach § 8 MsV müssen qualifizierte Mietspiegel auf der Grundlage einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Vermietern oder Mietern oder von beiden Gruppen erstellt werden (Primärdatenerhebung). Eine Vollerhebung ist nicht erforderlich.

Qualifizierte Mietspiegel sind auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe zu erstellen, um die Auswertungsgrundgesamtheit möglichst wirklichkeitsgetreu abzubilden. Eine Stichprobe gilt als repräsentativ, wenn sie nach § 11 MsV über eine ausreichende Datenmenge verfügt und auf einer Zufallsauswahl basiert. Dabei muss jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit haben, in die Erhebung einbezogen zu werden.

2.1 Strichprobenumfang

Die Datenerhebung für den Mietspiegel 2025 erfolgte auf der Grundlage einer repräsentativen Zufallsstichprobe. Mieter und Vermieter wurden über einen einheitlichen Erhebungsbogen befragt. Zur besseren Beurteilung der Repräsentativität wird im Folgenden die Erstellung der Zufallsstichprobe in Verbindung mit der Beschreibung des örtlichen Hagerer Wohnungsmarktes dargestellt:

Wohnungen und Einwohner im Stadtgebiet (Zensus2022 / Stadtteildaten Stand 2018):

| | | |
|------------------------|----------------------|---------|
| Einwohner (08/2024) | 197.515 Einwohner | 100,0 % |
| Haushalte (Stand 2018) | rd. 97.200 Haushalte | 100,0 % |

| | | |
|-----------------------------------|------------------|---------|
| Wohngebäude in der Stadt Hagen | 29.971 Gebäude | 100,0 % |
| davon Ein- und Zweifamilienhäuser | - 18.330 Gebäude | 61,2 % |
| → Mehrfamilienhäuser | 11.641 Gebäude | 38,8 % |

Wohnungsanzahl

| | | |
|---|---------------------|---------|
| Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden | 101.079 Wohnungen | 100,0 % |
| davon Wohnungen in Vorkriegsbauten bis 1949 | 25.798 Wohnungen | 25,5 % |
| davon Wohnungen ab 1990 | 11.220 Wohnungen | 11,1 % |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 82,8 m ² | |

Von den nach Ausschluss der Ein- und Zweifamilienhäuser verbleibenden rd. 11.700 Gebäudeanschriften (Straße, HsNr. – Stand 2024) wurden vor Erstellung der Zufallsstichproben für Mieter und Vermieter folgende Objekte ausgeschlossen:

- Wohnungseigentumsanlagen mit überwiegend selbstgenutzten Eigentumswohnungen
- Öffentlich geförderte Wohngebäude innerhalb der Bindungsfrist
- Hotels, Pensionen, Jugendherberge
- Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen, Kurzzeitpflege
Pflegeeinrichtungen, Wohngemeinschaften, Tagespflege, Hospiz
- Problemimmobilien, hoher Leerstand, Abbruchobjekte

Die verbleibenden rd. 8.400 Anschriften dienten als Grundgesamtheit für eine EDV-gestützte ungeschichtete Zufallsstichprobe.

Aufgrund einer geringen Anzahl von Neubauten im Stadtgebiet, wurden hier Wohnungsmieten von bekannten Neubauten durch gezielte Nachfrage bei den Vermietern nacherhoben.

| | | |
|---|------------------|--------------------------|
| Zufallsstichprobe aus der Einwohnermeldedatei | Mieter | 7.315 Fragebögen |
| Zufallsstichprobe aus der Grundbesitzabgabendatei | Vermieter | 7.832 Fragebögen |
| | insgesamt | 15.174 Fragebögen |

Bei rd. 8.400 Gebäudeanschriften und einem Versand an rd. 7.300 Mieter und rd. 7.800 Vermieteradressen wurde in fast jedem Mehrfamilienhaus ein Fragebogen an den Vermieter und an einen zufällig ausgewählten Mieter verschickt. Beide Fragebögen waren inhaltlich gleich. Der Vermieter wurde gebeten, Angaben zu einem mietspiegelrelevanten aktuellen Mietverhältnis seiner Wahl zu machen.

In der Zufallsstichprobe waren auch 1.973 Wohnungen großer Wohnungsbaugesellschaften enthalten. Um bei der Datenmenge eine praktikablere Datenerhebung zu gewährleisten, wurde diesem Teilnehmerkreis ein Excel-Tool für ihre jeweiligen Wohnungen zur Verfügung gestellt. Dieses Excel-Tool weist denselben Inhalt wie der Fragebogen auf. Es gingen rd. 25 % der Vermieterfragebögen in Form von Excel-Dateien an die Wohnungsbau-gesellschaften und wurden dem Gutachterausschuss digital beantwortet.

Nach Abzug der Wohnungsbaugesellschaften wurden rd. 13.201 Fragebögen mit einem An-schreiben des Gutachterausschusses auf die Postwege an Mieter und Vermieter verschickt.

| | |
|---|--------------------------|
| Gesamtanzahl der Zufallsstichprobe (100 %) | 15.174 Fragebögen |
|---|--------------------------|

2.2 Bruttostichprobe

Die analog ausgefüllten Fragebögen gingen per Rückumschlag ohne Angabe persönlicher Daten auf dem Postweg in der Geschäftsstelle ein. Hier wurden die Mietdaten in der Online-Erhebungsdatenbank erfasst. Die Angaben, die Mieter und Vermieter direkt über den online-Fragebogen getätigt haben, gelangten direkt in diese Erhebungsdatenbank.

Rückläufer, die keine Mietangaben enthielten oder nicht zugestellt werden konnten wurden nicht erfasst.

Rückläufer nicht erfasster Fragebögen:

| | |
|--|------------------|
| - Fragebogen konnte nicht zugestellt werden, falsche Anschrift | 379 Fragebögen |
| - <u>Fragebogen konnte nicht ausgefüllt werden unter Nennung von Gründen</u> | 653 Fragebögen |
| Diese Fragebögen wurden in der Mietdatenbank nicht erfasst | 1.032 Fragebögen |

| | |
|---|--------------------------|
| Mietdatensätze in der Mietdatenbank (Bruttostichprobe) | 9.649 Fragebögen |
| <u>begründet nicht erfasste Rückläufer</u> | <u>1.032 Fragebögen</u> |
| somit Bruttorücklaufquote der Stichprobe von rd. 70 % | 10.681 Fragebögen |

Der Rücklauf von 10.681 Fragebögen teilt sich hinsichtlich der Beantwortungsart auf in:

| | | |
|--|----------------|--------------------------|
| - Rücksendung analoger Fragebogen | 28,2 % | 3.012 Fragebögen |
| - Nutzung online-Fragebogen durch Mieter und Vermieter | 43,1 % | 4.600 Fragebögen |
| - Nutzung Excel-tool Wohnungsbaugesellschaften u.a. | 19,1 % | 2.037 Fragebögen |
| - <u>begründet nicht erfasste Rückläufer</u> | <u>9,6 %</u> | <u>1.032 Fragebögen</u> |
| Bruttorücklauf insgesamt | 100,0 % | 10.681 Fragebögen |

Die in der Mietdatenbank enthaltenen 9.649 Mietdatensätze teilen sich auf in:

| | | |
|--|----------------|-------------------------|
| - Fragebogen Mieter | 23,3 % | 4.167 Fragebögen |
| - Fragebogen Vermieter | 45,7 % | 3.445 Fragebögen |
| - <u>Vermieter Wohnungsbaugesellschaften</u> | <u>31,0 %</u> | <u>2.037 Fragebögen</u> |
| Bruttostichprobe insgesamt | 100,0 % | 9.649 Fragebögen |

| | |
|---|--------------------------|
| Bruttorücklauf | 10.681 Fragebögen |
| • abzüglich begründet nicht erfasste Rückläufer | - 1.032 Fragebögen |
| • abzüglich Fragebögen mit Ausschlussgründe: | |
| Es handelt sich bei der Wohnung um öffentl. geförderten Wohnraum. | - 156 Fragebögen |
| Die angefragte Wohnung wird von Ihnen selbst als Eigentümer bewohnt. | - 566 Fragebögen |
| Die Mietzahlung ist durch besondere Konditionen vermindert / erhöht. | - 382 Fragebögen |
| Die Wohnung ist überwiegend möbliert vermietet. | - 59 Fragebögen |
| • Gebäudetyp Einfamilienhaus (Frage 2.1) | - 63 Fragebögen |
| • Gebäudetyp Zweifamilienhaus (Frage 2.1) | - 205 Fragebögen |
| • Gewerbeobjekt, z.B. Betriebswohnung (Frage 2.1) | - 21 Fragebögen |
| • Abspaltung Wohnungen mit Wohnflächen bis 15 m ² und ab 200m ² | - 168 Fragebögen |
| • <u>Fehlende Nettokaltmiete und/oder Wohnflächenangabe</u> | <u>- 841 Fragebögen</u> |
| Ergebnisstichprobe der auswertbaren Fälle (Nettostichprobe) | 7.188 Fragebögen |

Die Nettostichprobe hat eine Größe von rd. 47 % der Zufallsstichprobe und entspricht rd. 74 % der Bruttostichprobe

2.3 Nettostichprobe

Stichprobenumfang nach § 11 MsV:

Die dem Mietspiegel zugrunde zu legenden Daten müssen repräsentativ sein, d. h. ein getreues Abbild des Wohnungsmarktes liefern, für den der Mietspiegel gelten soll.

Nach § 11 Abs. 3 MsV gilt, dass bei Regressionsanalysen die bereinigte Nettostichprobe Wohnungen in einer Anzahl enthalten soll, die wenigstens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich entspricht. Die Wohnungsanzahl in Mehrfamilienhäusern (ab 3 WE) beträgt in Hagen rd. 80.000 Wohnungen.

Die Vorgabe des § 11 MsV wird mit der Ergebnisstichprobe von 3.818 Fragebögen erfüllt, womit ein realistisches Abbild des Hagener Wohnungsmarktes unterstellt werden kann.

Für die Mietspiegelauswertung dürfen nur Mieten verwendet werden, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).¹ Über die Fragen 1.1 und 1.2 des Erhebungsbogens wurde der 6-Jahres Zeitraum (Neubegründung oder Mietanpassung) abgefragt.

Mietverhältnis wurde ab Januar 2015 neu begründet im (Neuvertragsmieten):

| | | |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| - Vertragsjahr 2019 | 276 Mietangaben | |
| - Vertragsjahr 2020 | 379 Mietangaben | |
| - Vertragsjahr 2021 | 544 Mietangaben | |
| - Vertragsjahr 2022 | 813 Mietangaben | |
| - Vertragsjahr 2023 | 1.642 Mietangaben | |
| - Vertragsjahr 2024 | 1.626 Mietangaben | |
| - Vertragsjahr 2025 (bis April) | 175 Mietangaben | |
| insgesamt Neuvertragsmieten: | 5.455 Mietangaben | rd. 76 % Nettostichprobe |

Anteil der Bestandsmieten:

| | | |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Nettokaltmiete angepasst | 388 Mietangaben | rd. 5 % Nettostichprobe |
| Nettokaltmiete nicht angepasst | 1.198 Mietangaben | rd. 17 % Nettostichprobe |
| Anpassung Bestandsmiete nicht bekannt | 147 Mietangaben | rd. 2 % Nettostichprobe |
| insgesamt | 7.188 Mietangaben | 100 % Nettostichprobe |

Aus 5.455 Neuvertragsmieten und 388 angepassten Bestandsmieten steht somit für die Mietspiegelauswertung nach § 558 Abs. 2 BGB eine Nettostichprobe von **5.843 Mietangaben** zur Verfügung. Die Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle des Mietspiegels 2021 lag bei 3.093 Mietdaten.

¹ „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird 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 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“

Die für die Mietauswertung verwendbaren 5.843 Nettokaltmieten teilen sich zwischen Mieter- und Vermieterangaben wie folgt auf:

| Angabe von | arithm.Mittel / Median | Anzahl | Anteil 5.843 Mietangaben |
|------------|---|-------------------|--------------------------|
| Mieter | 6,10 €/m ² / 5,80 €/m ² | 2.080 Mietangaben | rd. 36 % |
| Vermieter | 6,10 €/m ² / 6,00 €/m ² | 3.763 Mietangaben | rd. 64 % |
| insgesamt | 6,10 €/m ² / 6,00 €/m ² | 5.843 Mietangaben | |

Die für den Mietspiegel aufgrund der 6-Jahres Frist **nicht** verwendbaren alten Bestandsmieten weisen zwischen Mieter- und Vermieterangaben folgende geringere Nettokaltmieten auf:

| Angabe von | arithm.Mittel / Median | Anzahl | Anteil 1.345 Mietangaben |
|------------|---|-------------------|--------------------------|
| Mieter | 5,50 €/m ² / 5,30 €/m ² | 880 Mietangaben | rd. 65 % |
| Vermieter | 5,40 €/m ² / 5,30 €/m ² | 465 Mietangaben | rd. 35 % |
| insgesamt | 5,40 €/m ² / 5,30 €/m ² | 1.345 Mietangaben | |

2.4 Aufbereitung und Prüfung der erhobenen Daten

Die Basis der Auswertung ist die fortschreibungswirksame Nettostichprobe mit 5.843 Datensätzen.

Nettokaltmiete €/m² / Wohnfläche

Nach § 12 Abs. 1 MsV werden die erhobenen Mietwerte (Abfrage der absoluten vereinbarten monatlichen Nettokaltmiete in € - Frage 4.2) so aufbereitet, dass eine einheitliche Ausweisung der ortsüblichen Vergleichsmiete im qualifizierten Mietspiegel als Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche dargestellt wird.

Die angegebene monatliche Nettokaltmiete in € wird durch die angegebene Wohnfläche (Frage 3.1) dividiert. Um die Wohnflächenangabe besser qualifizieren zu können, wurde erfragt, ob die Wohnfläche bekannt ist (z.B. aus Betriebskosten, Vertrag oder Wohngeldbescheid). Letztendlich kann für die Mietspiegelerstellung nur die Richtigkeit der Wohnfläche unterstellt werden. Das Ergebnis wird auf Plausibilität untersucht.

Wohnlage

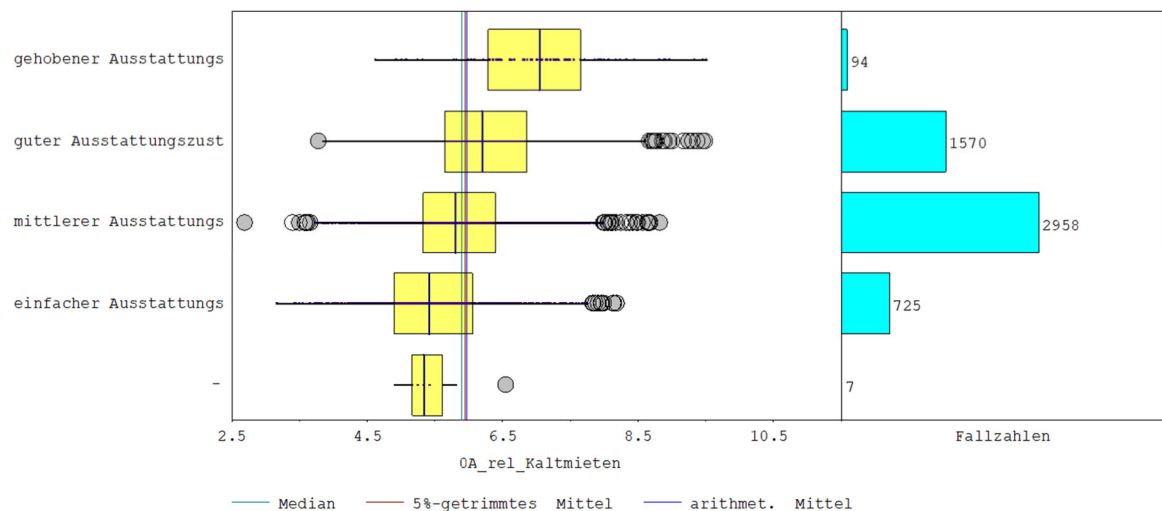
Neben der Migration von externen Mietdaten wurden die Datensätze mit Informationen aus dem Geoinformationssystem verschnitten, um Informationen über die Wohnlage der Mietwerte innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit den darin enthaltenen Wohnlagepunkten zu erhalten. Die Wohnlagepunkte wurden zuvor mit sozioökonomischen Informationen, Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen und Emissionsangaben überprüft und harmonisiert.

Wohnungsausstattung

Zur Ermittlung des Ausstattungszustandes wurden die differenzierten Angaben der Beteiligten durch Korrelationsuntersuchungen und Hilfsregressionen ausgewertet. Diese wurden sachverständig zusammengefasst bzw. kombiniert und über einen Punkterahmen als An-

wendungshilfe zur Beurteilung des Ausstattungsstandards dem Mietspiegel als Anlage 2 beigefügt. Datensätze, deren Informationen nicht eindeutig waren, wurden von der Ausstattungsbepunktung ausgeschlossen.

Eine Gegenüberstellung der Ergebnisgrundlage für die Anwendungshilfe zur Beurteilung des Ausstattungsstandards über die Einzelangaben zu den Modernisierungs- und Ausstattungselementen zu den Angaben über den Ausstattungszustand der Wohnung in Frage 3.11 ergab eine deutliche Übereinstimmung.



Aufgrund der geringen Anzahl an fehlenden Informationen bei der Beantwortung der Frage 3.11 und der hohen Übereinstimmung mit der Bewertung der Einzelinformationen zur Ausstattung, wird die Frage 3.11 als Merkmal bei der folgenden Modellbildung mit aufgenommen.

Baujahr - Baualtersklasse

Ein weiterer Schwerpunkt der Datenüberprüfung lag auf der Zuordnung in die richtige Baualtersklasse des Ursprungsbaujahres. Das Baujahr ist neben den Merkmalen Wohnlage und Ausstattung / Modernisierung das Merkmal mit dem deutlichsten Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete.

Die richtige Zuordnung der Objekte zu Vorkriegsbauten (bis 1948) und Nachkriegsbauten (ab 1949) erfolgte unter Einbeziehung der Kriegsschadensgradkartei der Stadt Hagen. Gebäude mit einem Schadensgrad von über 50% wurden als Wiederaufbau der Klasse ab 1949 zugeordnet. Nach Einsicht in die Bauakten der Stadt Hagen waren weitere Korrekturen notwendig, wenn das Jahr einer Grund- bzw. Kernsanierung als Baujahr angegeben wurde. Objekte mit einer Kernsanierung im Sinne dieses Begriffes konnten nicht festgestellt werden. Der Einfluss durch eine Grundsanierung spiegelte sich in einer höheren Punktschätzung bei den Angaben zu den Einzelelementen der Modernisierungsmaßnahmen und bei den Angaben zur Gesamteinschätzung der Ausstattung (Frage 3.11) wider.

Balkon / Terrasse

Ein weiterer Schwerpunkt bei der Datenaufbereitung war die Sicherstellung der Angaben zum Vorhandensein eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse durch Überprüfung nach den Bauakten der Stadt Hagen und Sichtung von Luftbildaufnahmen. Dieses Merkmal hat ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete. Die Angabe zur Nutzungsqualität wurde mit den Ausprägungen des Merkmals „Vorhandensein eins/r Balkon / Loggia, Terrasse“ kombiniert.

Klasseneinteilung / Umrechnungskoeffizienten

Zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten (siehe 3.5) ist eine Klasseneinteilung der wertbeeinflussenden Merkmale notwendig. Bis auf die Merkmale Baujahr und Wohnfläche liegen alle Informationen als kategoriale Informationen vor. Sie entsprechen sinngemäß klassierten Variablen.

Das Ursprungsbaujahr wurde sowohl als originäres Datum, als auch bei nicht genauer Kenntnis als Baujahresklasse abgefragt. Diese Baujahresklassen in Anlehnung an bauhistorischen Zäsuren haben sich in vorherigen Mietspiegeln bewährt und wurden ebenfalls bei dieser Datenerhebung statistisch überprüft (Student-Test / ANOVA).

Ebenfalls die Klasseneinteilung der Wohnfläche, entsprechend vorheriger durch den Gutachterausschuss erstellter Mietspiegel, wurden mittels t-Test / ANOVA statistisch überprüft und der folgenden Modellbildung zugrunde gelegt. Die Wohnfläche wurde vorab zwischen 19 m² und 200 m² begrenzt, wobei diese Grenzen sich durch Einsicht in die Bauakten der Stadt Hagen bestätigen ließen. Abweichende Datensätze wurden aus der Untersuchung ausgeschlossen.

Variablen / Normalverteilung / Varianzhomogenität / Ausreißer

Alle zur Modellbildung verwendbaren Variablen wurden auf Normalverteilung / Varianzhomogenität, Klassenbesetzung und Ausreißer untersucht. Abweichungen bzw. Verletzung von Voraussetzungsbedingungen wurden bei den entsprechenden Testverfahren berücksichtigt oder bereinigt (siehe auch folgendes Kapitel 3).

3. Datenauswertung, Regressionsanalyse und Normierung

3.1 Allgemeines zur Regressionsmethode

Die Regressionsmethode bietet gegenüber der tabellarischen Auswertung den Vorteil, dass immer mit dem gesamten Stichprobenumfang gearbeitet werden kann und Ausreißer durch Untersuchung von Residuen bei Betrachtung aller untersuchten Merkmale identifiziert werden können. Weiterhin können auch Merkmale berücksichtigt werden, die einen geringeren Einfluss auf die Miethöhe haben, als die ersten zwei bis drei Hauptmerkmale einer Kreuztabellebetrachtung. Zudem bestehen i.d.R. auch zwischen den Hauptmerkmalen Abhängigkeiten (Interaktionen), die bei vorbereitenden Untersuchungen zu einer Regressionsanalyse z. B. durch Betrachtung mittels einer Korrelationsmatrix beurteilt und ggf. aufbereitet werden können. Klassensprünge, die bei tabellarischer Darstellung zwangsläufig entstehen, werden durch die empirisch ermittelten Funktionsgleichungen einer Regressionsanalyse weitestgehend ausgeschlossen. Folgende Voraussetzungen wurden bei der Durchführung der multiplen linearen Regression (Methode der kleinsten Quadrate) beachtet:

- Linearer Zusammenhang der Einflussgrößen mit der Zielgröße
- Weitestgehende Unabhängigkeit der Einflussgrößen voneinander
- Weitestgehende Normalverteilung der Zielgröße, der Einflussgrößen und der Residuen

3.2 Normierungsverfahren

Bei der Ableitung von Zu- und Abschlägen und zur Dämpfung von Einflüssen aus Interaktionen zwischen den Einflussgrößen wird das Normierungsverfahren angewendet. Dazu werden i.d.R. sämtliche Ausprägungen der klassierten Einflussgrößen mit den häufigsten Vorkommnissen als Ausgangsausprägung auf den Faktor 1 gesetzt. Für die übrigen Ausprägungen werden Umrechnungskoeffizienten ermittelt, mit denen die Zielgröße auf die Ausgangsausprägung angepasst wird. Diese Umrechnungskoeffizienten werden mittels einer multiplen Regressionsanalyse mit partieller Auflösung der Regressionsgleichung und Gewichtung der Regressionskoeffizienten mit der Anzahl der Vorkommnisse je Ausprägung ermittelt.

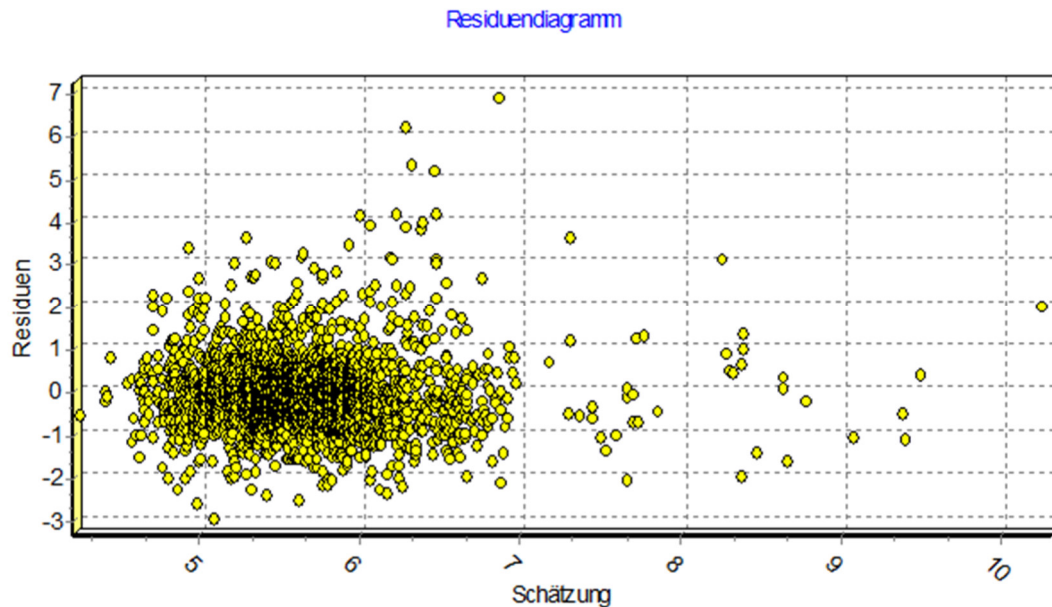
Voraussetzungen sind die Normalverteilung der Werte innerhalb der kategorialen Ausprägungen sowie die Varianzhomogenität der Ausprägungen untereinander. Letzteres ist häufig nicht gewährleistet, womit die Aussagekraft der Testergebnisse (Signifikanztest, Konfidenzintervalle) beeinträchtigt ist. Die Regressionskoeffizienten, die zur Ableitung der Umrechnungskoeffizienten benötigt werden, bleiben bei Einhaltung der Normalverteilung soweit gültig. Bei vorliegender Heteroskedastizität werden Methoden zur Korrektur (White-Standardfehler, Transformationen) angewendet, bzw. robuste statistische Verfahren gewählt (z.B. Welch-t-Test / Welch-ANOVA) um die Aussagekraft der Regressionskoeffizienten unverzerrt zu testen.

3.3 Vorbereitung zur Modellbildung

Zur vorläufigen Identifizierung von Ausreißern werden die Datensätze mittels multipler linearer Regressionsanalyse untersucht, wobei die Zielgröße (relative Nettokaltmiete €/m²) mit den folgenden vermuteten Haupteinflussgrößen untersucht werden:

- Baujahresklasse
- Wohnlage
- Wohnflächenklasse
- Vorhandensein von Balkon / Loggia oder Terrasse
- Lage im Gebäude
- Vorhandensein eines Kfz-Stellplatzes
- Vom Vermieter gestellte Besonderheiten mit der Wohnung (Frage 3.2)
- Beheizung der Wohnung (Frage 3.9)
- Ausstattung (subjektive Einschätzung der Befragten, Frage 3.11)
- Jahr der Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung (Frage 3.13)
- Jahr der Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude (Frage 3.16)
- Erneuerungen durch den Mieter (Frage 3.14)

Eine Normalverteilung der Residuen wurde bei dieser Vorabuntersuchung nicht angestrebt, da die Verteilung der Residuen ebenfalls Hinweise über die Einheitlichkeit der Struktur des Mietmarktes geben soll.



Die Objekte mit einer residualen Standardabweichung von $(y) \pm 2,5 s$ wurden für eine sachverständige Ermittlung von Ausreißern untersucht. Alternativ wurden Ausreißer nach der Methode Grubbs und iterativer Verfahren der Statistik-Software PS-Explore ermittelt und betrachtet. Es ergaben sich bei 322 Fällen sachverständig nicht erklärbare Mietwerte. Diese wurden für die weitere Modellbildung aus dem Datenbestand entfernt, sodass für die folgende Modellbildung 5.511 Fälle beibehalten wurden, deren Mietwerte zwischen 2,69 €/m² und 15,01 €/m² liegen.

An der Verteilung der Residuen ist eine Störung der Varianzgleichheit (Homoskedastizität) erkennbar, da die Punktwolke mit wachsenden Werten der Residuen sich verändert. Dieses ist damit zu erklären, dass im untersuchten Datenbestand unterschiedliche Wohnungsmärkte enthalten sind. Diese unterschiedlichen Wohnungsmärkte werden in Abhängigkeit des Baujahres und der Ausstattung festgestellt, die separat bei der folgenden Auswertung zu betrachten sind:

| Baujahresklasse | Zustand / Modernisierung |
|--------------------------|--|
| bis 1948 | Vorkriegsbauten mit überhohen Geschossen und überwiegend Holzbalkendecken, Modernisierungen |
| 1949 bis 1977 | Gebäude mit hohen Anteilen an Modernisierungen am Gebäude und in der Wohnung |
| 1978 bis 1994 | Gebäude mit erhöhten Anteilen an Modernisierungen am Gebäude und in der Wohnung |
| 1995 bis 2007 | Gebäude- und Wohnungsbestand mit überwiegend baujahres-typischer Ausstattung und guter energetischer Bauausführung, teilweise erste Modernisierungen |
| 2008 bis 2015 ab 2016 | neuere Gebäude verfügen teilweise über barrierefreie Ausstattungen (Bäder, Aufzug u.a.) und über eine gute energetische Bauausführung |

3.4 Vorbetrachtung zur Datenauswertung

Die Mietdaten des Hager Mietspiegels wurden für die beiden Mietdatenbestände (Mieten der Baujahre bis 1994, Mieten der Baujahre ab 1995) getrennt abgeleitet.

Für die 5.354 Objekte **bis Baujahr 1994** werden aufgrund der höheren Anzahl an Datensätzen mehrere Einflussgrößen mit ihren Ausprägungen untersucht.

Eine getrennte Untersuchung der 157 Objekte der **Baujahre ab 1995** ist nur mit weniger Einflussgrößen methodisch korrekt möglich.

Entsprechend des jüngeren Alters dieser Objekte fällt der Einfluss aus den Merkmalen zur Modernisierung nach Untersuchung mit Hilfsregressionen nur gering aus (im Wesentlichen bei der Baujahresgruppe 1995 bis 2007 wurden tlw. bereits die Bäder modernisiert).

Statistische Tests können bei der geringen Anzahl der Objekte ab Baujahr 1995 teilweise nur unzureichend interpretiert werden. Als weiteres Indiz für die Anwendbarkeit der für die Merkmalsausprägungen ermittelten Faktoren dieser Objekte kann auch die Ähnlichkeit der Ergebnisse mit den Ergebnissen der Faktoren aus den zahlreichen Objekten bis Baujahr 1994 gewertet werden.

Weiterhin wurden Einzelbetrachtungen der Mieten zur Plausibilisierung durchgeführt.

3.5 Datenauswertung mittels Regressionsmethode und Normierung

Vor der Entwicklung des Mietdatenmodells wurde der von Ausreißern vorbereinigte Datenbestand mit 5.511 Datensätzen erneut auf Ausreißer untersucht. Diese Ermittlung erfolgte unter Einbeziehung der Aufteilung des Datenbestandes in die o.g. Bauklassengruppen methodisch wie die vorhergehende Ausreißerermittlung (siehe 3.3.).

Es ergaben sich keine weiteren mathematisch-statistischen Ausreißer.

Für die Normierung der Datensätze der 5.354 Objekte bis Baujahr 1994 mit Zu- und Abschlägen für die Einflüsse durch die Merkmalsausprägungen wurden vorab die Unabhängigkeit der Einflussgrößen, die im Fragebogen (siehe Anlage 2) ermittelt wurden, untereinander und die Abhängigkeit mit der Zielgröße innerhalb einer Korrelationsmatrix untersucht. Bei unabhängigen Variablen, die miteinander eine stärkere Beziehung bildeten wurde geprüft, ob diese als Moderator-, Mediator- oder Suppressorvariable eine positive Auswirkung auf das Modell haben könnte. Weiterhin wurden kategoriale Ausprägungen, die sich nicht signifikant untereinander unterschieden und thematisch zusammenpassten, zusammengefasst. Ebenfalls wurden Variablen gebildet, bei denen Ausprägungen von verschiedenen Variablen kombiniert wurden, wie z.B. Balkon / Terrasse mit Qualität der Nutzung.

Folgende Variablen wurden für eine hinreichend aussagekräftige Modellbildung ermittelt:

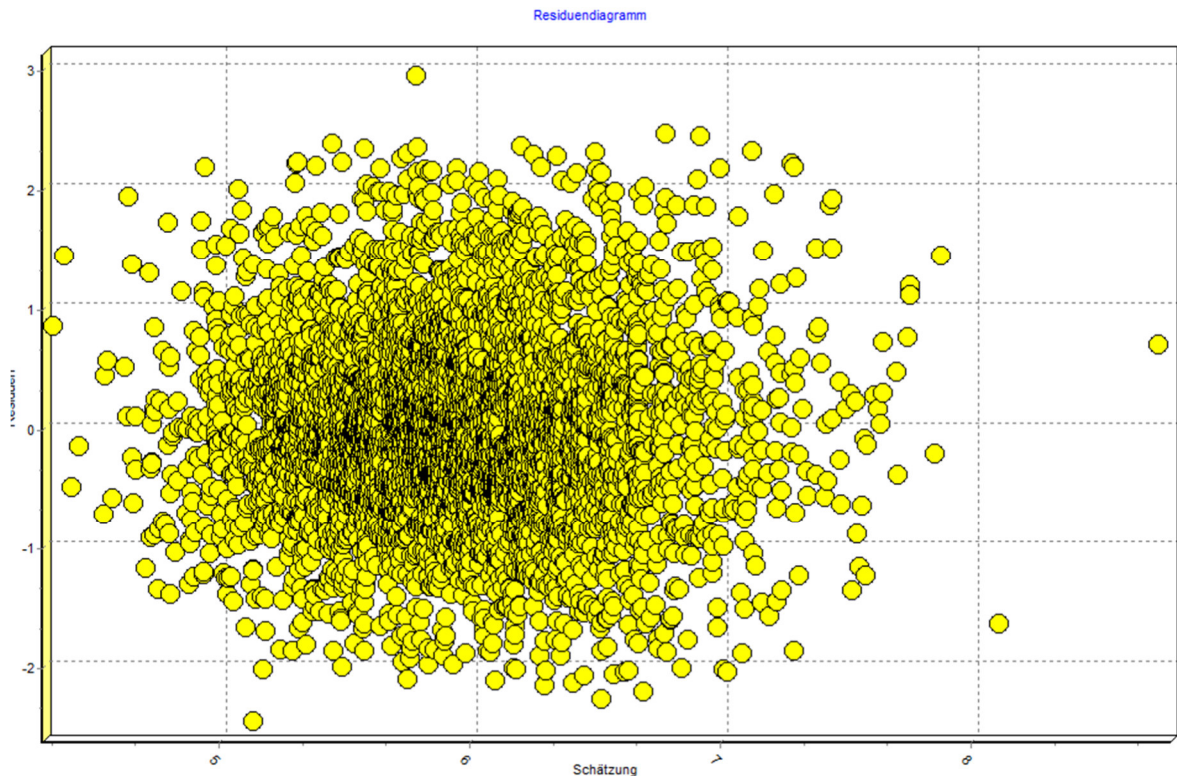
- Baujahresklasse
- Ausstattungszustand Wohnung
- Wohnlage
- Wohnflächenklasse
- Balkon/Terrasse vorhanden, mit Nutzungsqualität
- Alter Badeinrichtung
- Kfz-Abstellmöglichkeit zur Wohnung
- Besonderheiten zur Wohnung
- Beheizung der Wohnung
- Erneuerungen durch den Mieter
- Jahr Vertragsabschluss / Mietanpassung

Um eine Multikollinearität innerhalb des Modellansatzes auszuschließen wurde der Varianzinflationsfaktor ermittelt. Dieser Faktor liegt unter 5, sodass davon ausgegangen werden kann, dass keine schädlichen Wechselwirkungen der Einflussgrößen vorliegen.

Die ermittelten Variablen mit den Korrelationskoeffizienten innerhalb einer Korrelationsmatrix werden in Anlage 1 dargestellt.

Die Korrelationskoeffizienten sind teilweise gering, dennoch sind die Variablen bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 % auf einem hohen Niveau signifikant. Neben der hohen Signifikanz liegt die Relevanz (Effektstärke) nach Cohen zwischen einem kleinen Effekt ($f^2=0,02$) und einem mittleren Effekt ($f^2=0,15$).

Die Linearität des Modells lässt sich graphisch am Residuendiagramm überprüfen.



Das Residuendiagramm lässt weder einen systematischen Verlauf der Punkteverteilung, noch einen Wechsel der Bandbreite erkennen. Somit kann von einer Linearität des Modells ohne Störung der Varianzgleichheit ausgegangen werden.

Das Modell mit einem Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 31,01\%$ bei einem adjustierten R^2 von $30,27\%$ wird durch den F-Test (5 %-Niveau) als signifikant ausgewiesen. Die multiple Korrelation beträgt $0,56$ und der Standardfehler $0,76$.

Die Mietausgangswerte der monatlichen Nettokaltmieten einer Standardwohnung werden zur besseren Anwendbarkeit tabellarisch gestaltet. Dazu werden zur Vornormierung die Haupteinflussgrößen „Baujahresklasse“ und „Ausstattungszustand Wohnung“ nicht mit aufgenommen.

In einem zweiten Schritt werden die mit den verbliebenen Merkmalen und dessen Ausprägungen vornormierten Mietwerte mit den Haupteinflussgrößen modelliert und mit der ermittelten empirischen Formel als Tabellenwerte errechnet.

Aus den Regressionskoeffizienten und der Gewichtung mit der Anzahl der Vorkommnisse folgender Regressionsformel wurden die Umrechnungskoeffizienten für die Vornormierung ermittelt:

$$\begin{aligned} \text{0A rel Kaltmieten} = & 6.355 + 0.68 \cdot \text{0Aa Wohnlageklasse klassisch.sehr gut (26-27)} - \\ & 0.00 \cdot \text{0Aa Wohnlageklasse klassisch.gut (23-25)} - 0.24 \cdot \text{0Aa Wohnlageklasse klas-} \\ & \text{sisch.mittel (16-22)} - 0.43 \cdot \text{0Aa Wohnlageklasse klassisch.einfach (8-15)} + 0.41 \cdot \text{0Ad} \\ & \text{WF Klassen.19 m}^2 \text{ bis 45 m}^2 - 0.02 \cdot \text{0Ad WF Klassen.46 m}^2 \text{ bis 119 m}^2 - 0.38 \cdot \text{0Ad WF} \\ & \text{Klassen.120 m}^2 \text{ bis 200 m}^2 + 0.40 \cdot \text{0Ae Aussenteil.Qual.3.7u3.8.Balkon u. Terrasse,} \\ & \text{ggf Garten} + 0.15 \cdot \text{0Ae Aussenteil.Qual.3.7u3.8.Terrasse, ggf Gartennutzung} - \\ & 0.01 \cdot \text{0Ae Aussenteil.Qual.3.7u3.8.Balkon/Loggia/DachTerrasse gut} - 0.20 \cdot \text{0Ae Aus-} \\ & \text{senteil.Qual.3.7u3.8.Balkon/Loggia/DachTerrasse mies} - 0.34 \cdot \text{0Ae Aussen-} \\ & \text{teil.Qual.3.7u3.8.nichts für draußen} + 0.29 \cdot \text{0Ai Badsanierung3.6.bis ca. 10 Jahre} \\ & - 0.07 \cdot \text{0Ai Badsanierung3.6.ca. 11 bis 20 Jahre} - 0.27 \cdot \text{0Ai Badsanierung3.6.älter} \\ & \text{als 20 Jahre} + 0.05 \cdot \text{0Ai Badsanierung3.6.-} - 0.04 \cdot \text{0An KfzAbstell.nichts} + 0.10 \cdot \text{0An} \\ & \text{KfzAbstell.vorhanden} - 0.06 \cdot \text{0An KfzAbstell.-} - 0.17 \cdot \text{0Aoa Beso.Zusammenf Diet-} \\ & \text{mar.Kellerraum} + 0.45 \cdot \text{0Aoa Beso.Zusammenf Dietmar.Einbauküche} - 0.30 \cdot \text{0Aoa Beso.Zu-} \\ & \text{sammenf Dietmar.Durchgangszimmer} - 0.07 \cdot \text{0Aoa Beso.Zusammenf Dietmar.ohne Keller} + \\ & 0.10 \cdot \text{0Aoa Beso.Zusammenf Dietmar.sonstiges} - 0.05 \cdot \text{0Aq HeizZusammenfassung3.9.Zent-} \\ & \text{ralheizung} - 0.13 \cdot \text{0Aq HeizZusammenfassung3.9.Fernwärmeheizung} - 0.21 \cdot \text{0Aq HeizZu-} \\ & \text{sammenfassung3.9.Gasetagenheizung i.d. Whng.} - 0.27 \cdot \text{0Aq HeizZusammenfas-} \\ & \text{sung3.9.Elektronachtspeicher / Elektrofußbodenheizung} + 0.05 \cdot \text{0Aq HeizZusammenfas-} \\ & \text{sung3.9.Zentralheizung als Fußbodenheizung} - 0.12 \cdot \text{0Aq HeizZusammenfassung3.9.sons-} \\ & \text{tige moderne Heizungsanlagen} + 0.77 \cdot \text{0Aq HeizZusammenfassung3.9.regenerative Heiz-} \\ & \text{quellen} + 0.28 \cdot \text{0Aq HeizZusammenfassung3.9.Zentralheizung mit unterst. Heizquellen} \\ & - 0.32 \cdot \text{0Aq HeizZusammenfassung3.9.leer} + 0.22 \cdot \text{0Ay Eigenleistung.000} - 0.14 \cdot \text{0Ay Ei-} \\ & \text{genleistung.alles} - 0.18 \cdot \text{0Ay Eigenleistung.Maler u Boden} - 0.01 \cdot \text{0Ay Eigenleis-} \\ & \text{tung.Maler u Divers} + 0.04 \cdot \text{0Ay Eigenleistung.Boden u Divers} + 0.08 \cdot \text{0Ay Eigenleis-} \\ & \text{tung.Maler} + 0.02 \cdot \text{0Ay Eigenleistung.Boden} - 0.02 \cdot \text{0Ay Eigenleistung.Divers} - \\ & 0.11 \cdot \text{0Az Indexjahre.2019} - 0.07 \cdot \text{0Az Indexjahre.2020} - 0.03 \cdot \text{0Az Indexjahre.2021} + \\ & 0.02 \cdot \text{0Az Indexjahre.2022} + 0.08 \cdot \text{0Az Indexjahre.2023} + 0.28 \cdot \text{0Az Indexjahre.2024} + \\ & 0.28 \cdot \text{0Az Indexjahre.2025} - 0.46 \cdot \text{0Az Indexjahre.-} \end{aligned}$$

| | | | | | | | |
|-------------------------------|---|-------|--------|----------|----------------|--------|-------------|
| Anzahl gesamt: | 5354 | | | | | | |
| Mittelwert 0A rel Kaltmieten: | 5,96 | | | | | | |
| Merkmal | Klasse | | Anzahl | Gewichte | Merkmal Betrag | Faktor | Koeffizient |
| 0Aa Wohnlageklasse klassisch | sehr gut (26-27) | 0,67 | 49 | 0,01 | 6,86 | 0,8684 | 1,15 |
| | gut (23-25) | 0,00 | 528 | 0,00 | 6,19 | 0,9624 | 1,03 |
| | mittel (16-22) | -0,23 | 4057 | -0,17 | 5,96 | 0,9996 | 1,00 |
| | einfach (8-15) | -0,43 | 720 | -0,06 | 5,76 | 1,0343 | 0,96 |
| 0Ad WF Klassen | 19 m² bis 45 m² | 0,41 | 382 | 0,03 | 6,38 | 0,9310 | 1,07 |
| | 46 m² bis 119 m² | -0,03 | 4823 | -0,03 | 5,94 | 1,0000 | 1,00 |
| | 120 m² bis 200 m² | -0,38 | 149 | -0,01 | 5,59 | 1,0626 | 0,94 |
| 0Ae Aussenteil.Quali.3.7u3.8 | Balkon u. Terrasse, ggf Garten | 0,38 | 62 | 0,00 | 6,45 | 0,9391 | 1,06 |
| | Terrasse, ggf Gartennutzung | 0,16 | 250 | 0,01 | 6,23 | 0,9722 | 1,02 |
| | Balkon/Loggia/DachTerrasse gut | -0,01 | 3055 | -0,01 | 6,06 | 0,9995 | 1,00 |
| | Balkon/Loggia/DachTerrasse mies | -0,20 | 450 | -0,02 | 5,87 | 1,0318 | 0,96 |
| | nichts für draußen | -0,33 | 1537 | -0,09 | 5,74 | 1,0552 | 0,94 |
| 0Ai Badsanierung3.6 | bis ca. 10 Jahre | 0,29 | 2057 | 0,11 | 6,23 | 0,9375 | 1,06 |
| | ca. 11 bis 20 Jahre | -0,10 | 1964 | -0,04 | 5,84 | 1,0001 | 0,99 |
| | älter als 20 Jahre | -0,27 | 1133 | -0,06 | 5,67 | 1,0301 | 0,97 |
| | - | 0,09 | 200 | 0,00 | 6,03 | 0,9686 | 1,03 |
| 0An KfzAbstell | nichts | -0,02 | 1309 | 0,00 | 5,96 | 1,0007 | 0,99 |
| | vorhanden | 0,09 | 1181 | 0,02 | 6,07 | 0,9825 | 1,01 |
| | - | -0,07 | 2864 | -0,04 | 5,91 | 1,0091 | 0,99 |
| 0Aoa Beso.Zusammenf Dietmar | Kellerraum | -0,17 | 3568 | -0,11 | 5,93 | 0,9999 | 1,00 |
| | Einbauküche | 0,45 | 161 | 0,01 | 6,55 | 0,9053 | 1,10 |
| | Durchgangszimmer | -0,31 | 542 | -0,03 | 5,79 | 1,0241 | 0,97 |
| | Gäste-WC / 2. Bad | -0,06 | 877 | -0,01 | 6,04 | 0,9817 | 1,01 |
| | sonstiges | 0,08 | 206 | 0,00 | 6,18 | 0,9595 | 1,04 |
| 0Aq HeizZusammenfassung3.9 | Zentralheizung | -0,07 | 3230 | -0,04 | 6,01 | 1,0005 | 0,99 |
| | Fernwärmeheizung | -0,16 | 294 | -0,01 | 5,92 | 1,0157 | 0,98 |
| | Gasetagenheizung i.d. Whng. | -0,23 | 1629 | -0,07 | 5,85 | 1,0278 | 0,97 |
| | Elektronachtspeicher / Elektrofußbodenheizung | -0,30 | 73 | 0,00 | 5,78 | 1,0403 | 0,96 |
| | Zentralheizung als Fußbodenheizung | 0,01 | 16 | 0,00 | 6,09 | 0,9873 | 1,01 |
| | sonstige moderne Heizungsanlagen | -0,13 | 47 | 0,00 | 5,95 | 1,0106 | 0,98 |
| | regenerative Heizquellen | 0,79 | 29 | 0,00 | 6,87 | 0,8752 | 1,14 |
| | Zentralheizung mit unterst. Heizquellen | 0,30 | 22 | 0,00 | 6,38 | 0,9424 | 1,06 |
| | leer | -0,21 | 14 | 0,00 | 5,87 | 1,0243 | 0,97 |

Zur Tabellierung der monatlichen Nettokaltmieten als Ausgangswerte für eine Standardwohnung bis Baujahr 1994 wird mit den zuvor vornormierten Mietwerten und den Haupteinflussgrößen „Baujahresklasse“ und Ausstattungszustand der Wohnung“ die folgende empirische Formel ermittelt und die Mietwerte damit errechnet:

Kontrollrechnung Vornorm Doku = $6,076 - 0,25 \cdot \text{Ac Baujahresklassen MSP.bis 1948} - 0,01 \cdot \text{Ac Baujahresklassen MSP.1949 - 1977} + 0,26 \cdot \text{Ac Baujahresklassen MSP.1978 - 1994} + 0,51 \cdot \text{Frage3.11.gehobener Ausstattungszustand} + 0,14 \cdot \text{Frage3.11.guter Ausstattungszustand} + 0,01 \cdot \text{Frage3.11.mittlerer Ausstattungszustand} - 0,12 \cdot \text{Frage3.11.einfacher Ausstattungszustand} - 0,54 \cdot \text{Frage3.11.-}$

Zur Überprüfung der Normierungen werden die mit allen Umrechnungskoeffizienten angepassten Mieten in einem Gesamtmodell untersucht.

Es ergeben sich keine weiteren Einflüsse auf die normierten Mietwerte aus den untersuchten Einflussgrößen, sodass von einer Vollständigkeit des Modells mit den zur Verfügung stehenden Informationen und einer korrekten Anpassung der Mietwerte mit den ermittelten Umrechnungskoeffizienten ausgegangen werden kann.

Für die Ermittlung der monatlichen Nettokaltmieten als Ausgangswerte für eine Standardwohnung ab Baujahr 1995 mit 157 Objekten wird auf gleiche Weise verfahren wie bei der Ermittlung der Ausgangswerte bei den Objekten bis Baujahr 1994.

Folgende Variablen wurden für eine hinreichend aussagekräftige Modellbildung ermittelt:

- Baujahresklasse
- Ausstattungszustand Wohnung
- Wohnlage
- Balkon/Terrasse vorhanden, mit Nutzungsqualität
- Art von Sanitärräumen
- Alter Badeinrichtung
- Kfz-Abstellmöglichkeit zur Wohnung
- Barrierefreie Elemente
- Beheizung der Wohnung

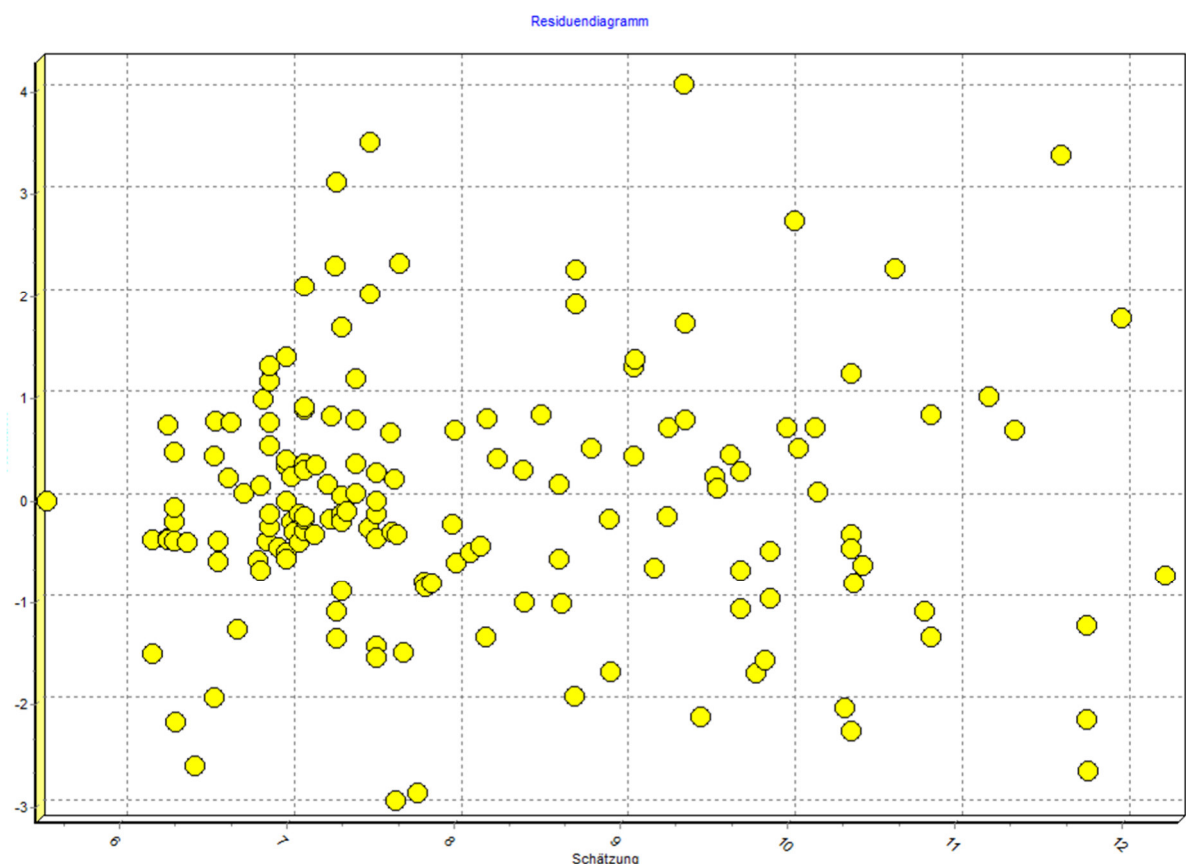
Um eine Multikollinearität innerhalb des Modellansatzes auszuschließen wurde der Varianzinflationsfaktor ermittelt. Dieser Faktor liegt unter 5, obwohl einige unabhängige Variablen hoch miteinander korreliert sind, sodass davon ausgegangen werden kann, dass keine schädlichen Wechselwirkungen der Einflussgrößen vorliegen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die ermittelten Variablen mit den Korrelationskoeffizienten innerhalb einer Korrelationsmatrix dar:

| | 0A_rel_Kaltmieten | 0Aa_Wohnlageklasse_klassisch | 0Ae_Aussenteil_Quali.3.7u3.8 | 0Ah_Art_Sanitär3.4 | 0Ai_Badsanierung3.6 | 0An_KfzAbstell | 0Ap_BarriereZusammenfassung3.3 | 0Aq_HeizZusammenfassung3.9 |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|----------------|--------------------------------|----------------------------|
| 0A_rel_Kaltmieten | 1,00 | 0,61 § | 0,54 § | 0,38 § | 0,60 § | 0,51 § | 0,61 | 0,73 § |
| 0Aa_Wohnlageklasse_klassisch | 0,61 § | 1,00 | 0,33 § | 0,28 § | 0,40 | 0,35 | 0,43 | 0,69 § |
| 0Ae_Aussenteil_Quali.3.7u3.8 | 0,54 § | 0,33 § | 1,00 | 0,34 | 0,41 | 0,26 | 0,16 | 0,36 § |
| 0Ah_Art_Sanitär3.4 | 0,38 § | 0,28 § | 0,34 | 1,00 | 0,74 § | 0,47 § | 0,16 | 0,42 § |
| 0Ai_Badsanierung3.6 | 0,60 § | 0,40 | 0,41 | 0,74 § | 1,00 | 0,41 | 0,53 | 0,59 § |
| 0An_KfzAbstell | 0,51 § | 0,35 | 0,26 | 0,47 § | 0,41 | 1,00 | 0,23 | 0,39 § |
| 0Ap_BarriereZusammenfassung3.3 | 0,61 | 0,43 | 0,16 | 0,16 | 0,53 | 0,23 | 1,00 | 0,68 § |
| 0Aq_HeizZusammenfassung3.9 | 0,73 § | 0,69 § | 0,36 § | 0,42 § | 0,59 § | 0,39 § | 0,68 § | 1,00 |

Die Korrelationskoeffizienten sind hoch und bei einer 5 %igen Irrtumswahrscheinlichkeit auf einem hohen Niveau signifikant. Neben der hohen Signifikanz liegt die Relevanz nach Cohen bei einem mittleren Effekt ($f^2 = 0,15$).

Die Linearität des Modells lässt sich graphisch am Residuendiagramm überprüfen.



Das Residuendiagramm lässt weder einen systematischen Verlauf der Punkteverteilung, noch einen Wechsel der Bandbreite erkennen. Somit kann von einer Linearität des Modells ohne Störung der Varianzgleichheit ausgegangen werden.

Das Modell mit einem Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 64,03 \%$ bei einem adjustierten R^2 von $52,94 \%$ wird durch den F-Test (5 %-Niveau) als signifikant ausgewiesen. Die multiple Korrelation beträgt $0,80$ und der Standardfehler $1,32$.

Die Mietausgangswerte der monatlichen Nettokaltmieten einer Standardwohnung werden zur besseren Anwendbarkeit tabellarisch gestaltet. Dazu werden zur Vornormierung die Haupteinflussgrößen „Baujahresklasse“ und „Ausstattungszustand Wohnung“ nicht mit aufgenommen.

In einem zweiten Schritt werden die mit den verbliebenen Merkmalen und dessen Ausprägungen vornormierten Mietwerte mit den Haupteinflussgrößen modelliert und mit der ermittelten empirischen Formel als Tabellenwerte errechnet.

Aus den Regressionskoeffizienten und der Gewichtung mit der Anzahl der Vorkommnisse folgender Regressionsformel wurden die Umrechnungskoeffizienten für die Vornormierung ermittelt:

Protokoll zur Schätzung per Kovarianzanalysemodell:

0A rel Kaltmieten = $8,723 + 0,88 \cdot 0Aa \text{ Wohnlageklasse klassisch.sehr gut (26-27)} + 0,40 \cdot 0Aa \text{ Wohnlageklasse klassisch.gut (23-25)} - 0,56 \cdot 0Aa \text{ Wohnlageklasse klassisch.mittel (16-22)} - 0,72 \cdot 0Aa \text{ Wohnlageklasse klassisch.einfach (8-15)} + 0,55 \cdot 0Ae \text{ Aussenteil.Qual.3.7u3.8.Balkon u. Terrasse, ggf Garten} - 0,17 \cdot 0Ae \text{ Aussenteil.Qual.3.7u3.8.Terrasse, ggf Gartennutzung} - 0,14 \cdot 0Ae \text{ Aussenteil.Qual.3.7u3.8.Balkon/Loggia/DachTerrasse gut} - 0,25 \cdot 0Ae \text{ Aussenteil.Qual.3.7u3.8.Balkon/Loggia/DachTerrasse mies} - 0,00 \cdot 0Ae \text{ Aussenteil.Qual.3.7u3.8.nichts für draußen} - 0,55 \cdot 0Ah \text{ Art Sanitaerr3.4.2 getrennte Bäder} - 0,18 \cdot 0Ah \text{ Art Sanitaerr3.4.Bad mit / ohne Fenster, zus. Gäste WC} - 0,39 \cdot 0Ah \text{ Art Sanitaerr3.4.Bad mit / ohne Fenster} + 1,13 \cdot 0Ah \text{ Art Sanitaerr3.4.keine Angabe} + 0,89 \cdot 0Ai \text{ Badsanierung3.6.bis ca. 10 Jahre} + 0,24 \cdot 0Ai \text{ Badsanierung3.6.ca. 11 bis 20 Jahre} - 0,19 \cdot 0Ai \text{ Badsanierung3.6.älter als 20 Jahre} - 0,94 \cdot 0Ai \text{ Badsanierung3.6.-} - 0,27 \cdot 0An \text{ KfzAbstell.nichts} + 0,30 \cdot 0An \text{ KfzAbstell.vorhanden} - 0,03 \cdot 0An \text{ KfzAbstell.-} + 0,38 \cdot 0Ap \text{ BarriereZusammenfassung3.3.barrierefrei} - 0,26 \cdot 0Ap \text{ BarriereZusammenfassung3.3.Aufzug} - 0,13 \cdot 0Ap \text{ BarriereZusammenfassung3.3.nichts} - 0,71 \cdot 0Aq \text{ HeizZusammenfassung3.9.Zentralheizung} - 2,02 \cdot 0Aq \text{ HeizZusammenfassung3.9.Gasetagenheizung i.d. Whng.} + 0,61 \cdot 0Aq \text{ HeizZusammenfassung3.9.Elektronachtspeicher / Elektrofußbodenheizung} + 0,51 \cdot 0Aq \text{ HeizZusammenfassung3.9.Zentralheizung als Fußbodenheizung} - 0,01 \cdot 0Aq \text{ HeizZusammenfassung3.9.sonstige moderne Heizungsanlagen} + 1,61 \cdot 0Aq \text{ HeizZusammenfassung3.9.regenerative Heizquellen} + 0,00 \cdot 0Aq \text{ HeizZusammenfassung3.9.Zentralheizung mit unterst. Heizquellen}$

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|------|--------|----------|--------------|----------------|--------|-------------|
| Anzahl gesamt: | 157 | | | | | | | |
| Mittelwert 0A rel Kaltmieten: | 8,13 | | | | | | | |
| Merkmal | Klasse | | Anzahl | Gewichte | Merkmal ohne | Merkmal Betrag | Faktor | Koeffizient |
| 0Aa Wohnlageklasse klassisch | sehr gut (26-27) | 0,88 | 7 | 0,04 | 8,49 | 9,37 | 0,8468 | 1,1809 |
| | gut (23-25) | 0,40 | 24 | 0,06 | | 8,89 | 0,8925 | 1,1204 |
| | mittel (16-22) | 0,56 | 108 | -0,39 | | 7,93 | 1,0005 | 0,9995 |
| | einfach (8-15) | 0,72 | 18 | -0,08 | | 7,77 | 1,0211 | 0,9793 |
| 0Ae Aussenteil.Quali.3.7u3.8 | Balkon u. Terrasse, ggf Garten | 0,55 | 4 | 0,01 | 8,25 | 8,80 | 0,9220 | 1,0846 |
| | Terrasse, ggf Gartennutzung | 0,17 | 27 | -0,03 | | 8,08 | 1,0041 | 0,9959 |
| | Balkon/Loggia/DachTerrasse gut | 0,14 | 105 | -0,09 | | 8,11 | 1,0004 | 0,9996 |
| | Balkon/Loggia/DachTerrasse mies | 0,25 | 11 | -0,02 | | 8,00 | 1,0142 | 0,9860 |
| | nichts für draußen | 0,00 | 10 | 0,00 | | 7,85 | 1,0513 | 0,9512 |
| 0Ah Art Sanitaerr3.4 | 2 getrennte Bäder | 0,55 | 6 | -0,02 | 8,43 | 7,88 | 1,0203 | 0,9801 |
| | Bad mit / ohne Fenster, zus. Gäste WC | 0,18 | 55 | -0,06 | | 8,25 | 0,9746 | 1,0261 |
| | Bad mit / ohne Fenster | 0,39 | 94 | -0,23 | | 8,04 | 1,0000 | 1,0000 |
| | keine Angabe | 1,13 | 2 | 0,01 | | 9,56 | 0,8410 | 1,1890 |
| 0Ai Badsanierung3.6 | bis ca. 10 Jahre | 0,89 | 64 | 0,36 | 7,77 | 8,66 | 0,9994 | 1,0006 |
| | ca. 11 bis 20 Jahre | 0,24 | 46 | 0,07 | | 8,01 | 1,0805 | 0,9255 |
| | älter als 20 Jahre | 0,19 | 44 | -0,05 | | 7,58 | 1,1418 | 0,8758 |
| | - | 0,94 | 3 | -0,02 | | 6,83 | 1,2672 | 0,7891 |
| 0An KfzAbstell | nichts | 0,27 | 23 | -0,04 | 7,99 | 7,72 | 1,0736 | 0,9314 |
| | vorhanden | 0,30 | 97 | 0,19 | | 8,29 | 0,9998 | 1,0002 |
| | - | 0,03 | 37 | -0,01 | | 7,96 | 1,0412 | 0,9604 |
| 0Ap BarriereZusammenfassung 3.3 | barrierefrei | 0,38 | 32 | 0,08 | 8,18 | 8,56 | 0,9400 | 1,0639 |
| | nichts | 0,13 | 97 | -0,08 | | 8,05 | 0,9995 | 1,0005 |
| 0Aq HeizZusammenfassung3.9 | Zentralheizung | 0,71 | 93 | -0,42 | 8,38 | 7,67 | 1,0000 | 1,0000 |
| | Zentralheizung als Fußbodenheizung | 0,51 | 27 | 0,09 | | 8,89 | 0,8628 | 1,1591 |
| | sonstige moderne Heizungsanlagen | 0,01 | 11 | 0,00 | | 8,37 | 0,9164 | 1,0913 |
| | regenerative Heizquellen | 1,61 | 13 | 0,13 | | 9,99 | 0,7678 | 1,3025 |
| | Zentralheizung mit unterst. Heizquellen | 0,00 | 5 | 0,00 | | 8,38 | 0,9153 | 1,0926 |

Zur Tabellierung der monatlichen Nettokaltmieten als Ausgangswerte für eine Standardwohnung ab Baujahr 1995 wird mit den zuvor vornormierten Mietwerten und den Haupteinflussgrößen „Baujahresklasse“ und Ausstattungszustand der Wohnung“ die folgende empirische Formel ermittelt und die Mietwerte damit errechnet:

Protokoll zur Schätzung per Kovarianzanalysemodell:

Kontrollrechnung Vornorm Doku = $7,732 - 0,17 \cdot \text{Aca Bjk Alternative.1995 bis 2007} + 0,04 \cdot \text{Aca Bjk Alternative.2008 bis 2015} + 0,13 \cdot \text{Aca Bjk Alternative.ab 2016} + 0,14 \cdot \text{Frage3.11.gehobener Ausstattungszustand} + 0,36 \cdot \text{Frage3.11.guter Ausstattungszustand} + 0,07 \cdot \text{Frage3.11.mittlerer Ausstattungszustand} - 0,58 \cdot \text{Frage3.11.einfacher Ausstattungszustand}$

Zur Überprüfung der Normierungen werden die mit allen Umrechnungskoeffizienten angepassten Mieten in einem Gesamtmodell untersucht.

Es ergeben sich keine weiteren Einflüsse auf die normierten Mietwerte aus den untersuchten Einflussgrößen, sodass von einer Vollständigkeit des Modells mit den zur Verfügung stehenden Informationen und einer korrekten Anpassung der Mietwerte mit den ermittelten Umrechnungskoeffizienten ausgegangen werden kann.

3.6 Darstellungsmethode

Die Haupteinflussgrößen auf die Nettokaltmiete sind im Wesentlichen das Gebäudealter (dargestellt in Form der Baujahresklassen) und die Wohnungsausstattung (dargestellt in den 4 Ausstattungsklassen). Die Nettokaltmieten der Standardwohnung (mittlere Wohnlage, Wohnfläche 46 m² bis 119 m² und Balkon / Terrasse vorhanden) werden in den Kreuztabellen 1 (bis Baujahr 1994) und 3 (ab Baujahr 1995) auf der Grundlage der beschriebenen als Regressionsergebnis und unter Angabe der Quartile der zugrundeliegenden Datengrundlage (Quartil Q1 / Q 3) dargestellt.

Die signifikant ermittelten Zu- und Abschläge aus der Regression befinden sich in den Tabellen 2 (bis Baujahr 1994) und 4 (ab Baujahr 1995).

3.7 Beschreibung der Standardwohnung

Um unterschiedliche Nettomieten des Mietdatenbestandes vergleichbar zu machen, wurden diese mit Hilfe der signifikanten und statistisch ermittelten Einflussgrößen (Ausstattung, Lage, Größe, Art / Wohnungstyp, Beschaffenheit) auf eine Standardwohnung normiert. Neben der Wohnungs- und Gebäudeausstattung wirken die Einflussgrößen Lage, Größe, Art und Sonstige Besonderheiten auf die Nettomiete, die durch Zu- und Abschläge in den Tabelle 2 (Baujahr bis 1994) und Tabelle 4 (Baujahr ab 1995) berücksichtigt werden können.

| Einflussgrößen auf die Nettomiete: | | Standardwohnung |
|---|--|--|
| Ausstattungs- zustand | Wohngebäude bis Baujahr 1994 | mittel |
| | Wohngebäude mit Baujahr 1995 - 2007 | Baujahrestypisch (gut) |
| | Wohngebäude ab Baujahr 2008 | Neubaustandard (gut) |
| Lage | Wohnlage (einfach, mittel, gut, sehr gut) | mittel |
| Größe | Wohngebäude bis Baujahr 1994: Wohnfläche (drei Wohnflächenklassen) | 46 bis 99 m ² |
| Balkon / Log- gia / Ter- rasse, ggf. mit Garten- nutzung | Bei den Nettomieten in Tab. 2 und 4 wird da- von ausgegangen, dass <u>ein Balkon o.ä. vorhanden</u> ist. Je nach Nutzwert sind in Tab. 2 (bis 1994) Zu- oder Abschläge ermittelt worden. | Balkon, Terrasse und/oder Garten vorhanden |
| Grundriss | Wohngebäude bis Baujahr 1994: Abschlag für ungünstig, gefangene Räume | Normaler Zuschnitt, keine gefangenen Räume |
| Sanitärräume | Wohngebäude bis Baujahr 1994 Zu- oder Abschlag, je nach Zustand | Zeitgemäße Badeinrichtung |
| | Wohngebäude ab Baujahr 1995 Abschlag für ältere Bäder | Badeinrichtung neuwertig |
| Gäste-WC, 2. Bad | Zuschlag, wenn vorhanden | Nicht vorhanden |
| Energetischer Gebäudezu- stand | Zuschlag bei umfangreicher energetischer Sa- nierung und bei Nutzung von regenerativer Hei- zenergie | Keine besondere energeti- sche Sanierung |
| Kfz-Abstell- möglichkeit | Zuschlag bei Anmietung bzw. Überlassung eines Stellplatzes / Garage mit der Wohnung möglich | Keine Anmietung mit der Wohnung möglich |
| Barrierefreie Elemente | Wohngebäude ab Baujahr 1995 Zuschlag für stufenfreien Zugang von der Straße bis ins Bad der Wohnung, Benutzung mit Roll- stuhl möglich | Keine besonderen Vorrich- tungen vorhanden |
| Sonstige Besonder- heiten | barrierefreie Ausstattung bei Wohnungen bis Baujahr 1994, Sonstige Besonderheiten / Beeinträchtigungen müssen je nach Einzelfall beurteilt werden. | keine Besonderheiten |

Die nachfolgend angegebenen Nettomieten beziehen sich auf eine **Standardwohnung**, die zusätzlich zu den o.g. Einflussgrößen folgende Wohnungseigenschaften erfüllt:

- Wohnung mit Heizung, Bad mit WC und Küche,
- Wohnung ist abgeschlossen (keine Räume außerhalb der Wohnung),
- Wohnräume mit ausreichender (Tages-)Belichtung
(innenliegende Bäder oder Abstellkammern mit künstlicher Belichtung möglich),
- Keller- oder Kellerersatzraum vorhanden,
- Fernseh- und Rundfunkempfang über Kabel oder SAT-Anlage möglich, Internetnut-
zung möglich (Nutzungsgebühren trägt Mieter, nicht in Nettomiete enthalten),

- Wohnräume ohne Möblierung vermietet,
- Schönheitsreparaturen (z.B. Malerarbeiten) nicht in Nettomiete enthalten (erbringt Mieter),
- Es waren keine Erneuerungen, die der Mieter beim Einzug selber ausführen musste notwendig
- keine umfassenden alten- oder behindertengerechten Einrichtungen, keine barrierearmen Einrichtungen,
- keine wesentlichen und umfassenden energetischen Modernisierungen am Gebäude (bauliche Veränderungen nur im Zuge der Instandhaltung).

3.8 Lage – Wohnlage

Die Wohnlagenbeurteilung wurde 2011 auf der Grundlage eines Punkteschemas durch den Gutachterausschuss mit der Einführung der zBRW im Jahre 2010 durchgeführt. In 2020 wurden alle Wohnlagen flächendeckend im Stadtgebiet (außer Gewerbe- und Außenbereichslagen) im Zuge einer Bachelor-Arbeit an der Hochschule Bochum unter Einbeziehung objektiver Kriterien (Lärmkarten, Bebauungsdichte, Infrastruktureinrichtungen u.ä.) statistisch ausgewertet und überprüft. Die ursprüngliche Beurteilung wurde im Wesentlichen bestätigt. Gebiete mit größeren Abweichungen wurden sachverständig nachgeprüft. Die Wohnlagen wurden durch den Gutachterausschuss am 19.02.2021 beschlossen. In allen wohnwertrelevanten 644 Bodenrichtwertzonen liegt eine flächendeckende Wohnlagenbeurteilung vor. Dies gilt ab 2021 auch für die Hagener Innenstadt. Die aktuelle Wohnlagenkarte kann eingesehen werden unter www.gars.nrw/hagen.

Der Punkterahmen ist in der Legende der zBRW unter www.boris.nrw.de abgebildet. Jedem zonalen Bodenrichtwert wurde für seine Lage eine Lagebeurteilung (Min. 9 bis max. 27 Punkte) zugeordnet. Jedem Mietdatensatz wurde über seine Bezeichnung „Straße, HsNr“ automatisiert eine Verbindung zu der jeweiligen Bodenrichtwertzone gegeben und somit die jeweilige Lagebeurteilung zugeordnet.

| Wohnlage | Lagepunkte | Zu- und Abschläge zur Nettokaltmiete der Tabellen 1 und 3 in % | Anteil Nettostichprobe |
|-----------------|----------------------------------|---|-------------------------------|
| einfach | bis 15 Punkte (Min. 9 Punkte) | - 7 bis - 3 % | 738 Wohnungen, 13,4 % |
| mittel | 16 bis 22 Punkte | - 2 bis + 2 % | 4.165 Wohnungen, 75,6 % |
| gut | 23 bis 25 Punkte | + 3 bis + 10 % | 552 Wohnungen, 10,0 % |
| sehr gut | ab 26 Punkte (Max. 27 Punkte) | + 11 bis + 18 % | 56 Wohnungen, 1,0 % |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|-----------|--|----------------|------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|----------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Korrelationsmatrix Mietspiegel Hagen 2025 Objekte bis Baujahr 1994 | | | | | | | | Anlage 1 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | 0A_rel_Kaltmieten | 0Ac_Baujahresklassen_MSP | Frage3.11 | 0Aa_Wohnlageklasse_klassisch | 0Ad_WF_Klassen | 0Ae_Aussenteil.Quali.3.7u3.8 | 0Ai_Badsanierung3.6 | 0An_KfzAbstell | 0Aoa_Beso.Zusammenf_Dietmar | 0Aq_HeizZusammenfassung3.9 | 0Ay_Eigenleistung | 0Az_Indexjahre |
| 0A_rel_Kaltmieten | 1.00 | 0.24 § | 0.39 § | 0.21 § | 0.19 § | 0.25 § | 0.37 § | 0.16 § | 0.28 § | 0.35 § | 0.28 § | 0.23 § |
| 0Ac_Baujahresklassen_MSP | 0.24 § | 1.00 | 0.09 | 0.14 § | 0.14 § | 0.23 § | 0.11 | 0.13 § | 0.14 § | 0.24 § | 0.16 § | 0.09 |
| Frage3.11 | 0.39 § | 0.09 | 1.00 | 0.10 | 0.12 | 0.26 § | 0.55 § | 0.18 § | 0.22 § | 0.28 § | 0.18 § | 0.12 |
| 0Aa_Wohnlageklasse_klassisch | 0.21 § | 0.14 § | 0.10 | 1.00 | 0.11 | 0.18 § | 0.17 § | 0.18 § | 0.11 | 0.13 | 0.12 | 0.08 |
| 0Ad_WF_Klassen | 0.19 § | 0.14 § | 0.12 | 0.11 | 1.00 | 0.26 § | 0.04 | 0.17 § | 0.15 § | 0.09 | 0.11 | 0.06 |
| 0Ae_Aussenteil.Quali.3.7u3.8 | 0.25 § | 0.23 § | 0.26 § | 0.18 § | 0.26 § | 1.00 | 0.28 § | 0.22 § | 0.25 § | 0.22 § | 0.23 § | 0.15 |
| 0Ai_Badsanierung3.6 | 0.37 § | 0.11 | 0.55 § | 0.17 § | 0.04 | 0.28 § | 1.00 | 0.40 § | 0.19 § | 0.19 § | 0.32 § | 0.21 § |
| 0An_KfzAbstell | 0.16 § | 0.13 § | 0.18 § | 0.18 § | 0.17 § | 0.22 § | 0.40 § | 1.00 | 0.26 § | 0.20 § | 0.32 § | 0.22 § |
| 0Aoa_Beso.Zusammenf_Dietmar | 0.28 § | 0.14 § | 0.22 § | 0.11 | 0.15 § | 0.25 § | 0.19 § | 0.26 § | 1.00 | 0.22 § | 0.28 § | 0.18 § |
| 0Aq_HeizZusammenfassung3.9 | 0.35 § | 0.24 § | 0.28 § | 0.13 | 0.09 | 0.22 § | 0.19 § | 0.20 § | 0.22 § | 1.00 | 0.25 § | 0.21 § |
| 0Ay_Eigenleistung | 0.28 § | 0.16 § | 0.18 § | 0.12 | 0.11 | 0.23 § | 0.32 § | 0.32 § | 0.28 § | 0.25 § | 1.00 | 0.30 § |
| 0Az_Indexjahre | 0.23 § | 0.09 | 0.12 | 0.08 | 0.06 | 0.15 | 0.21 § | 0.22 § | 0.18 § | 0.21 § | 0.30 § | 1.00 |



Mietspiegel 2025 für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Hagen

XXXX Str. XX, - lfd.Nr. 14808 XI0sqa4j

Erläuterung der Symbole im Fragebogen:

* = Pflichtangabe, ☐ Mehrfachnennungen möglich, ☐ eindeutige Antwort ja / nein, _____ Eintrag

- Bitte zutreffende Antworten ankreuzen bzw. eintragen. -

| | | | |
|---|--|------------------------------|---------------------------------|
| Ich nehme an der Befragung teil, als... * | | <input type="radio"/> Mieter | <input type="radio"/> Vermieter |
| Ausschlussgründe * (Mehrfachnennungen möglich) | | | |
| <input type="checkbox"/> | Es handelt sich bei der ausgewählten Wohnung um öffentlich geförderten Wohnraum . (Nur ankreuzen, wenn der Mieter z.B. einen Wohnberechtigungsschein der Stadt Hagen benötigt.) | | |
| <input type="checkbox"/> | Die angefragte Wohnung wird von Ihnen selbst als Eigentümer bewohnt . (z.B. Eigentumswohnung) | | |
| <input type="checkbox"/> | Die Mietzahlung ist durch besondere Konditionen vermindert / erhöht. (Besondere Konditionen sind z.B. verwandtschaftliche Verhältnisse, Mietreduzierungen aufgrund von Hausmeistertätigkeiten, unentgeltliches Wohnrecht des Mieters, gewerbliche Nutzung, altengerechtes Wohnen mit Serviceleistungen.) | | |
| <input type="checkbox"/> | Die Wohnung ist überwiegend möbliert vermietet. (Einbauküche zählt nicht als „Möbiliar“) | | |

Sofern eine der o.g. Aussagen zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen.
Bitte senden Sie dennoch den Fragebogen in dem beiliegenden Freiumschlag zurück.

| | |
|--|---|
| 1. Allgemeine Fragen * Als Vermieter können Sie aus dem Mehrfamilienhaus eine geeignete Wohnung auswählen, die Sie zuletzt neu vermietet oder bei der Sie die Nettokaltmiete angepasst haben. | |
| 1.1 Vermieter der Wohnung ist : * | |
| <input type="radio"/> Hagener Wohnungsbaugesellschaft (z.B. Wohnungsverein, hagewe, Hohenlimburger Bauverein, GWG, EWG Hagen) | <input type="radio"/> Privater Vermieter |
| <input type="radio"/> Auswärtige Wohnungsbaugesellschaft (z.B. Vivawest, LEG) | <input type="radio"/> Wohnungseigentümer (von vermieteter Eigentumswohnung) |
| <input type="radio"/> Privates Wohnungsunternehmen | <input type="radio"/> Sonstige Vermieter: _____ |
| 1.2 Wohnen Vermieter und Mieter im gleichen Haus? * | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein |
| 1.3 In welchem Kalenderjahr wurde der Mietvertrag abgeschlossen?* | Kalenderjahr: _____ 4-stellig |
| 1.4 Ist die Nettokaltmiete für diese Wohnung aufgrund einer Mieterhöhung oder durchgeführter Modernisierungen ab 2019 (also innerhalb der letzten 6 Jahre) verändert worden? * | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> nicht bekannt |
| 1.5 Wann wurde die Nettokaltmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) für diese Wohnung verändert? * Sollten Sie bisher keine Mietanpassung erhalten haben, geben Sie bitte das Kalenderjahr ihres Einzuges an. | Kalenderjahr: _____ 4-stellig |

| | | |
|--|---|--|
| 2. Wohnungs- und Gebäudeinformationen | | |
| 2.1 In welchem Gebäudetyp befindet sich die Wohnung? * | | |
| <input type="radio"/> Einfamilienhaus | <input type="radio"/> Mehrfamilienhaus | <input type="radio"/> Gewerbeobjekt (z.B. Betriebswohnung) |
| <input type="radio"/> Zweifamilienhaus | <input type="radio"/> Wohn- und Geschäftshaus | |
| 2.2 Wie viele Wohnungen sind über Ihren Hauseingang zu erreichen? * | | |
| <input type="radio"/> bis 3 Wohnungen | <input type="radio"/> 7 – 12 Wohnungen | <input type="radio"/> 35 – 60 Wohnungen |
| <input type="radio"/> 4 – 6 Wohnungen | <input type="radio"/> 13 – 34 Wohnungen | <input type="radio"/> über 60 Wohnungen |
| 2.3 In welchem Geschoss liegt die Wohnung? * | | |
| <input type="radio"/> Souterrain / Kellergeschoss | <input type="radio"/> 1. bis 2. Obergeschoss | <input type="radio"/> 8. Obergeschoss oder höher |
| <input type="radio"/> Erdgeschoss | <input type="radio"/> 3. bis 7. Obergeschoss | <input type="radio"/> Dachgeschoss |
| 2.4 Wie viele Etagen hat das Gebäude? (ohne KG, ohne DG, EG zählt als Etage mit) | | Anzahl Etagen: _____ |

| | |
|---|--|
| 2.5 Ist das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes bekannt? * | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein |
| 2.6 Wann wurde das Gebäude ursprünglich erbaut? | Ursprungsbaupjahr: _____ 4-stellig |
| 2.7 Falls das Ursprungsbaupjahr nicht bekannt ist, ordnen Sie es schätzungsweise in eine dieser Baujahresklassen ein: * | |
| <input type="radio"/> bis 1948 <input type="radio"/> 1949 – 1960 <input type="radio"/> 1961 – 1977 | <input type="radio"/> 1978 – 1982 <input type="radio"/> 1983 – 1994 <input type="radio"/> 1995 – 2001 <input type="radio"/> 2002 – 2015 <input type="radio"/> Neubau ab 2016 |
| 2.8 Wurde das Gebäude einschließlich aller Wohnungen nach 1970 kernsaniert? * | |
| <p>Durch eine Kernsaniierung werden das Gebäude und die Wohnungen in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzung für das Vorliegen einer Kernsaniierung ist insbesondere die Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade und der Fenster nach den heutigen energetischen Auflagen. Ebenso werden alle Wohnungsausstattungen (z.B. Sanitäreinrichtungen) sowie sämtliche technischen Systeme (z.B. Heizung, Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen, ggf. Aufzug) erneuert.</p> | |
| <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ja, welche Baumaßnahmen? _____ | |

| | |
|---|---|
| 3. Wohnungsausstattung und Gebäudemodernisierung | |
| 3.1 Wie groß ist die Wohnfläche der Wohnung? * (z.B. aus Betriebskosten, Vertrag, Wohngeldbescheid) | |
| <p>Die Wohnfläche ist eine zwingend notwendige Angabe. Hieraus wird die Nettomiete in €/m² abgeleitet. Wenn die Wohnfläche nicht genau bekannt ist, kann diese auch geschätzt werden.</p> <p style="text-align: right;">Wohnfläche: _____ m² (gerundet ohne Nachkommastellen)</p> | |
| 3.2 Welche vom Vermieter gestellten Besonderheiten weist die Wohnung auf? * (Mehrfachnennungen möglich) | |
| <input type="checkbox"/> Kellerraum außerhalb der Wohnung (oder Kellerersatzraum im DG) <input type="checkbox"/> Durchgangszimmer (nicht alle Räume vom Flur erreichbar) | <input type="checkbox"/> Hobbyraum / Spitzboden <input type="checkbox"/> Kamin / Kaminofen <input type="checkbox"/> Einbauküche <input type="checkbox"/> Ladestation für Elektroautos <input type="checkbox"/> keine Besonderheiten |
| 3.3 Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf? * (Mehrfachnennungen möglich) | |
| <input type="checkbox"/> Aufzug <input type="checkbox"/> stufenfreier Zugang von der Straße bis in die Wohnung | <input type="checkbox"/> bodengleiche Dusche <input type="checkbox"/> schwellenloser Zugang zum Balkon / Terrasse <input type="checkbox"/> breite Wohnungsinnentüren (lichte Türbreite mindestens 86 cm) <input type="checkbox"/> keine Kriterien treffen zu |
| 3.4 Welche Art von Sanitärräume(n) hat Ihre Wohnung? * | |
| <p>Beschreiben Sie die Räumlichkeiten.</p> | <input type="checkbox"/> Bad mit Fenster (Tageslichtbad) <input type="checkbox"/> Bad innenliegend ohne Fenster <input type="checkbox"/> zusätzliches Gäste-WC <input type="checkbox"/> 2 getrennte eigenständige Bäder |
| 3.5 Wie würden Sie die Badausstattung der Wohnung einordnen? * | |
| <p>einfach z.B. insgesamt einfache Ausführungen von Wand- und Bodenfliesen sowie Sanitärobjekte, älter als 30 Jahre</p> <p>mittel Standardausstattung z.B. mit Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, kleinteilige ältere Standardfliesen</p> <p>gut z.B. Badewanne und / oder bodengleiche Dusche, Vorwandinstallation mit Hänge-WC und Waschbecken, Handtuchheizkörper, Baderneuerung nicht älter als 10 Jahre</p> | <input type="radio"/> einfach <input type="radio"/> mittel <input type="radio"/> gut |
| 3.6 Schätzen Sie das Alter der Badeinrichtungen sowie der Wand- und Bodenfliesen ein. * | |
| <input type="radio"/> bis ca. 10 Jahre <input type="radio"/> ca. 11 bis 20 Jahre <input type="radio"/> älter als 20 Jahre | |
| 3.7 Welche Einrichtungen können mit der Wohnung genutzt werden? * (Mehrfachnennungen möglich) | |
| <input type="checkbox"/> Balkon / Loggia / Dachterrasse <input type="checkbox"/> Terrasse | <input type="checkbox"/> Garten <input type="checkbox"/> keine (weiter 3.7) |
| 3.8 Ist der Balkons / die Terrasse / der Garten gut nutzbar? * | |
| <input type="radio"/> ja (z.B. ausreichende Größe und Sichtschutz, ruhige Lage, begrüntes Umfeld) | <input type="radio"/> nein (z.B. geringe Größe, Lärm oder Gewerbe, Belästigung durch Verkehr) |
| 3.9 Wie wird die Wohnung beheizt? * | |
| <input type="radio"/> Zentralheizung mit Heizkörpern (eine zentrale Heizung für alle Wohnungen z.B. im KG mit Öl oder Gas) <input type="radio"/> Zentralheizung als Fußbodenheizung <input type="radio"/> Gasetagenheizung in der Wohnung <input type="radio"/> Fernwärmeheizung <input type="radio"/> Elektronachtspeicheröfen / Elektrofußbodenheizung | <input type="checkbox"/> energieeffiziente Heizquellen (z.B. Luftwärmepumpe, Erdwärme) <input type="checkbox"/> unterstützende Heizquellen (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) <input type="checkbox"/> sonstige Heizungsanlagen (z.B. Pelletheizung, Blockheizkraftwerk) |

3.10 Wie erfolgt die Warmwasserbereitung in Ihrer Wohnung? *

- ☐ dezentral (Durchlauferhitzer oder Gastherme in der Wohnung)
- ☐ zentral (Zentralheizung mit Warmwasserspeicher z.B. im KG, Warmwasseruhren für Verbrauch)

3.11 Wie würden Sie den Ausstattungszustand Ihrer Wohnung beschreiben? *

- ☐ **einfacher Ausstattungszustand**
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, insgesamt erhöhte Abnutzung und Schäden an der Wohnungsausstattung
- ☐ **mittlerer Ausstattungszustand**
vereinzelt Modernisierungen z.B. im Bereich der Elektrik, der Türen oder der Heizung, Ausstattung in einem funktionsfähigen Zustand mit üblichen Gebrauchsspuren einer Wohnabnutzung. Dieser Ausstattungszustand ist häufig bei Gebäuden mit einem Ursprungsbaupjahr zwischen 1960 bis 1990 anzutreffen.
- ☐ **guter Ausstattungszustand**
zeitgemäße Ausstattung bei neueren Gebäuden ab Baujahr 1990 oder bei älteren Gebäuden nach grundlegender Modernisierung, 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.
- ☐ **gehobener Ausstattungszustand**
hochwertige Badelemente, großflächige Fliesen, Parkettböden, große(r) Balkon/Terrasse, Fußbodenheizung über Zentralheizung (Unterstützung durch Solar und/oder Photovoltaik), barrierefreie Einrichtungen, Gegensprechanlage mit Video, überwiegend neuwertiger energieeffizienter Zustand, i.d.R. bei Neubauten ab Baujahr 2000 anzutreffen

3.12 Welche Modernisierungen wurden in der Wohnung durch den Vermieter durchgeführt? *

- ☐ Malerarbeiten (Wände, Decken)
- ☐ Fußbodenbeläge (Laminat, Teppich, Fliesen, PVC)
- ☐ Wohnungstüren
- ☐ Wohnungseingangstür
- ☐ Bad saniert
- ☐ Elektrik Unterverteilung (Steckdosen, Schalter)
- ☐ Fenster überwiegend ausgetauscht
- ☐ Kernsanierung Wohnung (Bad, Elektro, Böden, Fenster)
- ☐ keine Erneuerung (weiter mit Frage 3.14)

3.13 Wann wurde der Großteil der Modernisierungen in der Wohnung durch den Vermieter durchgeführt? *

- ☐ in den letzten 10 Jahren
- ☐ vor 11 – 20 Jahren
- ☐ vor mehr als 20 Jahren

3.14. Welche Erneuerungen hat der Mieter in der Wohnung beim Einzug selbst ausgeführt? *

- ☐ Malerarbeiten (Wände, Decken)
- ☐ Fußbodenbeläge (Laminat, Teppich, Fliesen, PVC)
- ☐ keine Erneuerungen durch Mieter
- Sonstiges: _____

3.15 Welche Modernisierungen wurden am Gebäude durch den Vermieter durchgeführt?

- ☐ Heizungsanlage erneuert
- ☐ Fassade mit Wärmedämmung versehen
- ☐ Dämmung der obersten Geschossdecke
- ☐ neue Dacheindeckung mit Wärmedämmung
- ☐ Treppenhaus und/oder Außenanlagen erneuert (z.B. neue Haustür, Anstrich Treppenhaus, neue Briefkästen, Beleuchtung Hauseingang)
- ☐ Erneuerung Zuleitungen der Elektroinstallation (neue Zäblerschränke und Steigleitungen bis an die Wohnung)
- ☐ Sonstiges: _____

3.16 Wann wurde der Großteil der Modernisierungen am Gebäude durch den Vermieter durchgeführt?*

- ☐ in den letzten 10 Jahren
- ☐ vor 11 – 20 Jahren
- ☐ vor mehr als 20 Jahren

4. Angaben zur Wohnungsmiete zum 01.01.2025 *

Hinweis: Euro-Angaben zur Miete, Betriebs- und Heizkosten bitte ohne Nachkommastellen auf volle Euro runden!

4.1 Wie hoch ist die monatliche Gesamtmiete einschließlich aller Betriebs- und Heizkosten, Garagen- und Stellplatzmieten und/oder sonstigen Zuschlägen? *

monatl. Gesamtmiete: _____ €
(Überweisungsbetrag an Vermieter) (gerundet auf volle Euro)

4.2 Wie hoch ist die monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten? *

monatl. Nettokaltmiete: _____ €
(ohne Betriebs- und Heizkosten-vorauszahlungen)

4.3 Aus welchen Teilen setzen sich die monatlichen Nebenkosten zusammen?

Hinweis: Bei den Heiz- und Betriebskosten geben Sie bitte die vereinbarten monatlichen Vorauszahlungen an den Vermieter an. Unter Betriebskosten sind alle auf den Mieter umlagefähigen Nebenkosten (z.B. Grundsteuern, Müllabfuhr, Gebäudeversicherung u.ä.) zu verstehen. Sofern die Heizkosten vom Mieter monatlich an einen Energieversorger gezahlt werden (z.B. für die Gas- oder Gas-Heizung in der Wohnung), werden für die Heizkosten keine Angaben benötigt. Sofern Sie zu der Aufteilung keine Angaben machen können, gehen Sie bitte zur nachfolgenden Frage 4.4

Betriebskostenvorauszahlung: _____ €

Heizkostenvorauszahlung _____ €
(z.B. für Zentralheizung)

sonstige monatl. Zuschläge _____ €
(z.B. Möblierung Einbauküche o.ä.)

4.4 Wie hoch sind Ihre Stellplatz- und/oder Garagenmieten?

Hinweis: Sollten zur Wohnung ein oder mehrere Stellplätze oder Garagen angemietet sein, so tragen Sie bitte die Gesamtmiete für die jeweilige Nutzungsart ein und geben die Anzahl der Stellplätze an.

Anzahl Stellplätze/Garagen

monatl. Gesamtmiete
aller Garagen und
Stellplätze in €

Tiefgaragenstellplatz

Garage

Carport

Stellplatz

€

€

€

€

4.5 Wie gut ist das Parkplatzangebot in der Nähe Ihrer Wohnung?

☐ gut ☐ normal ☐ gering

5. Betriebs- und Heizkostenabrechnung des gesamten Wohnhauses (Wirtschaftseinheit)

Freiwillige Angaben zur Erstellung einer aktuellen Hagener Betriebs- und Heizkostenübersicht:

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind insbesondere bei steigenden (Energie-)Preisen komplex. Ein aktueller Hagener Betriebskostenspiegel trägt dazu bei, die einzelnen Nebenkosten transparent darzustellen. Hierzu werden Ihre jährlichen Gesamtverbräuche der einzelnen Betriebs- und Heizkosten und die Größe (Wohn-/Nutzfläche) des Mehrfamilienhauses (Wirtschaftseinheit) benötigt. Die Wirtschaftseinheit kann auch aus mehreren Gebäuden bestehen (z.B. 3 Mehrfamilienhäuser auf einem Grundstück, welches als eine Wirtschaftseinheit abgerechnet wird). Die Angaben finden Sie in der zuletzt erhaltenen (Mieter) oder erstellten (Vermieter) Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Sofern Sie diese nicht vorliegen haben, können Sie über die Frage 5.1 (Antwort "nein") den Themenblock Betriebs- und Heizkostenabrechnung überspringen und die Mietbefragung nach der abschließenden Frage 6 beenden.

5.1 Liegt Ihnen eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung vor?

☐ ja ☐ nein (weiter mit Frage 6)

5.2 Entnehmen Sie nachfolgende Angaben Ihrer letzten Betriebs- und Heizkostenabrechnung: (z.B. Jahr 2023)

- Größe des Gesamtobjektes (Wirtschaftseinheit) insgesamt,
- Höhe der Heizkosten insg. (Abrechnungsdienst),
- Höhe der Betriebskosten insgesamt,
- Jahr des Abrechnungszeitraums

Wohn- und Nutzfläche insg.: _____ m²

Heizkosten insg.: _____ €

Betriebskosten insg.: _____ €

Abrechnungszeitraum _____ Jahr

5.3 Wieviel kwh Heizenergie wurde für das Gesamtobjekt in dem o.g. Abrechnungszeitraum verbraucht ?

Energie Gas-Heizung _____ kwh

5.4 Bitte nennen Sie aus der letzten Betriebskostenabrechnung die jährlichen Betriebskostenanteile für das Gesamtobjekt in €.

Wasser- und Abwasser _____ €

Niederschlagswassergebühr _____ €

Grundsteuer _____ €

Straßenreinigung _____ €

Müllabfuhr _____ €

Gebäudeversicherung _____ €

Allgemeinstrom _____ €

Aufzugskosten _____ €

Hauswart _____ €

Gartenpflege, Winterdienst
und/oder Gebäudereinigung _____ €

Sonstiges _____ €

Hinweise:

Bei den nachfolgenden Betriebs- und Heizkosten ist der gewählte Verteilungsmaßstab nicht von Bedeutung – es geht nur um die Gesamtkosten.

Sollten sich mehrere Gebäude auf einem Grundstück befinden, welche als eine wirtschaftliche Einheit abgerechnet werden, so geben Sie bitte die Betriebs- und Heizkosten und die Wohn-/Nutzfläche für die gesamte wirtschaftliche Einheit an.

Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen:

Bei einer vermieteten Eigentumswohnung geben Sie bitte die Wohnfläche sowie die Betriebs- und Heizkostenanteile bezogen auf die Eigentumswohnung an.

Hinweis Sonstiges _____

6. Kreuzen Sie bitte die 3 wichtigsten Vorteile für eine Wohnungswahl Ihrer Wohnung an:

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Wohnlage | <input type="checkbox"/> Nähe Verwandte / Freunde | <input type="checkbox"/> Garage / Stellplatz vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Nähe Einkaufsmöglichkeiten | <input type="checkbox"/> Gutes Wohnumfeld | <input type="checkbox"/> Einbauküche vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz | <input type="checkbox"/> günstige Nettokaltmiete | <input type="checkbox"/> guter energetischer Bauzustand |
| <input type="checkbox"/> Nähe Bus- / Bahnanbindung | <input type="checkbox"/> Balkon, Terrasse | <input type="checkbox"/> barrierefreie / barrierearme Ausstattung |
| <input type="checkbox"/> gute Straßenverkehrs-anbindung | <input type="checkbox"/> Anzahl der Räume | |

Anmerkungen, Telefon, e-mail für Rückfragen (freiwillige Angabe):

Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit an der Befragung!

Den ausgefüllten Fragebogen senden Sie bitte im beige-fügten Freiumschlag zurück an die nebenstehende Adresse. Der Versandt ist portofrei.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen
Berliner Platz 22
58089 Hagen