

Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung vom 10.02.2022

Öffentlicher Teil

TOP . Mietpreisspiegel Hagen 2022

Herr Klepper begrüßt **Frau Dietrich** vom Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster und bedankt sich für die Übersicht über den Mietpreisspiegel.

Herr Klepper lässt anschließende Fragen und Diskussionen an dieser Stelle ausnahmsweise zu.

Die Übersicht über den Mietpreisspiegel ist der Niederschrift als Anlage beige-fügt.

Herr Meier sieht in dem Mietpreisspiegel ein wichtiges Instrument für die Politik, um einen Überblick über die Entwicklung der Mietpreise zu erhalten. Der Mietpreisspiegel stelle die im Vergleich zu anderen Städten relativ niedrigen Mietpreise dar. Dies führe dazu, dass Vermieter wenig investierten, was für den Wohnungsmarkt nicht gut sei. An dem Wohnungsbestand in Hagen müsse man noch deutlich arbeiten.

Herr Sondermeyer ist der Meinung, dass Mieten auch zukunftsorientiert für finanzschwache Bürger bezahlbar bleiben müssen und sich viele Vermieter durch Mieten finanziell bereichern, ihnen jedoch der Zustand der Wohnungen egal sei und keine Investitionen erfolgten. Dies könne nicht der Wunsch der Sozialdemokratie sein.

Herr Dr. Ramrath erläutert, dass man den enormen Erneuerungsbedarf im alten Wohnungsbestand deswegen nicht abgebaut bekomme, weil man am Markt eben keine Akteure finde, die bei den niedrigen Mieten, in der Breite vernünftige Erneuerungsinvestitionen tätigen. Dieses Problem konnte trotz Anstrengungen und angedachten Instrumenten, wie Abriss, bisher nicht gelöst werden. An denkbaren Instrumenten müsse man weiter arbeiten, die Bereitschaft dazu sei vorhanden.

Herr Keune sieht Investitionen in den Wohnungsmarkt, sowohl in den Neubau als auch in die Sanierung als wichtig an. Dies müsse sich aber auch rentieren und führe zwangsläufig zu Mietpreissteigerungen, aber auch zu einer besseren Qualität im Wohnungsmarkt. Notwendig sei aber auch die Bereitschaft zur Investition in den sozialen Wohnungsbau, unterstützt durch Förderungen, die hohe Mietpreissteigerungen verhindern können.

Herr Panzer schließt sich den Vorrednern an. 80 Prozent der Bürgerinnen und Bürger wohnen in Mehrfamilienhäusern und genau da finde keine Innovation statt. Die Zustände der Häuser werden sich tendenziell weiterhin verschlechtern. Dies sei das

Hauptproblem der Stadtentwicklung. Der Schwerpunkt müsse hier liegen. Sichtbare Veränderungen müssen geschaffen werden.

Frau Masuch weist auch auf die Verbesserungsmöglichkeiten hinsichtlich der Wohnraumlage hin.

Anlage 1 Vortrag Mietspiegel

Mietspiegel 2021

Präsentation

Mietspiegel 2021 (vom 1.11.2021)

Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und
Wirtschaftsentwicklung (SBW)

10.02.2022

Mietspiegel 2021



Mietspiegel 2021

Rechtsgrundlagen

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – bisheriger Gesetzestext
(wird mit Inkrafttreten des MsRG zum 1.7.2022 geändert)**

§ 558c Mietspiegel

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die **ortsübliche Vergleichsmiete**, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
- (2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.
- (3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
- (4) **Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.** Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der **nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen** erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
- (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist **im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen**. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. **Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.**
- (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Mietspiegel 2021

Rechtsgrundlagen

Mietspiegelreformgesetz vom 10.08.2021, Inkrafttreten 1.7.2022

Mietspiegelverordnung vom 28.10.2021, Inkrafttreten 1.7.2022

Was ist neu?

- **Pflicht** zur Erstellung von Mietspiegeln für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern
- Zuständige Behörden erhalten ein **Recht zum Abruf und zur Verarbeitung bestimmter Daten**
- Mieter und Vermieter werden verpflichtet, **Auskunft über ihr Mietverhältnis und wohnwertrelevante Merkmale** ihrer Wohnung zu geben
- Die für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln **zuständige Behörde** bestimmt sich künftig nach Landesrecht (bisher lt. BGB: Gemeinde)
- **Anpassung von Mietspiegeln** nach zwei Jahren, Neuerstellung nach 4 Jahren
- **Betrachtungszeitraum** wurde von 4 Jahren auf **6 Jahre** verlängert
- Bedeutung Qualifizierter Mietspiegel im Rechtsverkehr wird gestärkt

Mietspiegel 2021


Rechtsgrundlagen

Wesentliche Anforderungen an einen Qualifizierten Mietspiegels:

- Grundlage **Datenerhebung**
(Befragung von Mietern und Vermietern, repräsentative Stichprobe, Zufallsauswahl, Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen)
- Bereinigung von Ausreißermieten
- **Regressions- oder Tabellenanalyse oder Kombination beider Verfahren**
- Einfluss wesentlicher **wohnwertrelevanter Merkmale** sind zu untersuchen
(Wohnfläche, Wohnungsgrundriss, Beschaffenheit, Ausstattung, energetischer Zustand, etc.)
- Einfluss der **Wohnlage**, Wohnlagenkarte
<https://gutachterausschuss.hagen.de/web/de/produkte/mietspiegel/mieten.html>
<https://boris.nrw.de>

Mietspiegel 2021

Datenerhebung

 **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen**

Mietspiegel 2021
für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Hagen

Straße und HsNr. und lfd. Nr. wird eingedruckt
Erläuterung der Symbole im Fragebogen:
☐ Mehrfachnennungen möglich, ☐ eindeutige Antwort ja / nein oder ____ Eintrag
- Bitte zutreffende Antworten ankreuzen bzw. eintragen. -

Ich nehme an der Befragung als ☐ Mieter oder ☐ Vermieter teil.

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.
<input type="checkbox"/>	Die Mietzahlung ist durch besondere Konditionen vermindert / erhöht. (Besondere Konditionen sind z.B. verwandtschaftliche Verhältnisse, Mietreduzierungen aufgrund von Hausmeisterleistungen, unentgeltliches Wohnrecht des Mieters, gewerbliche Nutzung, altergerechtes 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 Freumschlag 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	Wann wurde das jetzige Mietverhältnis begründet? (Bitte dazu Monat und Jahr eintragen, z.B.: ab 01/2015) _____ / _____ Einzug Monat/ Jahr
1.2	Ist die Nettokaltmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) für diese Wohnung aufgrund einer Mieterhöhung oder durchgeführter Modernisierungen nach 2014 verändert worden? _____ / _____ Monat/ Jahr <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> nicht bekannt
1.3	Vermieter der Wohnung ist : <input type="radio"/> Wohnungsbaugenossenschaft <input type="radio"/> privater Vermieter <input type="radio"/> privates Wohnungsunternehmen

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

8000 Fragebögen Mieter
8000 Fragebögen Vermieter

Möglichkeit der Beantwortung über Online-Fragebogen

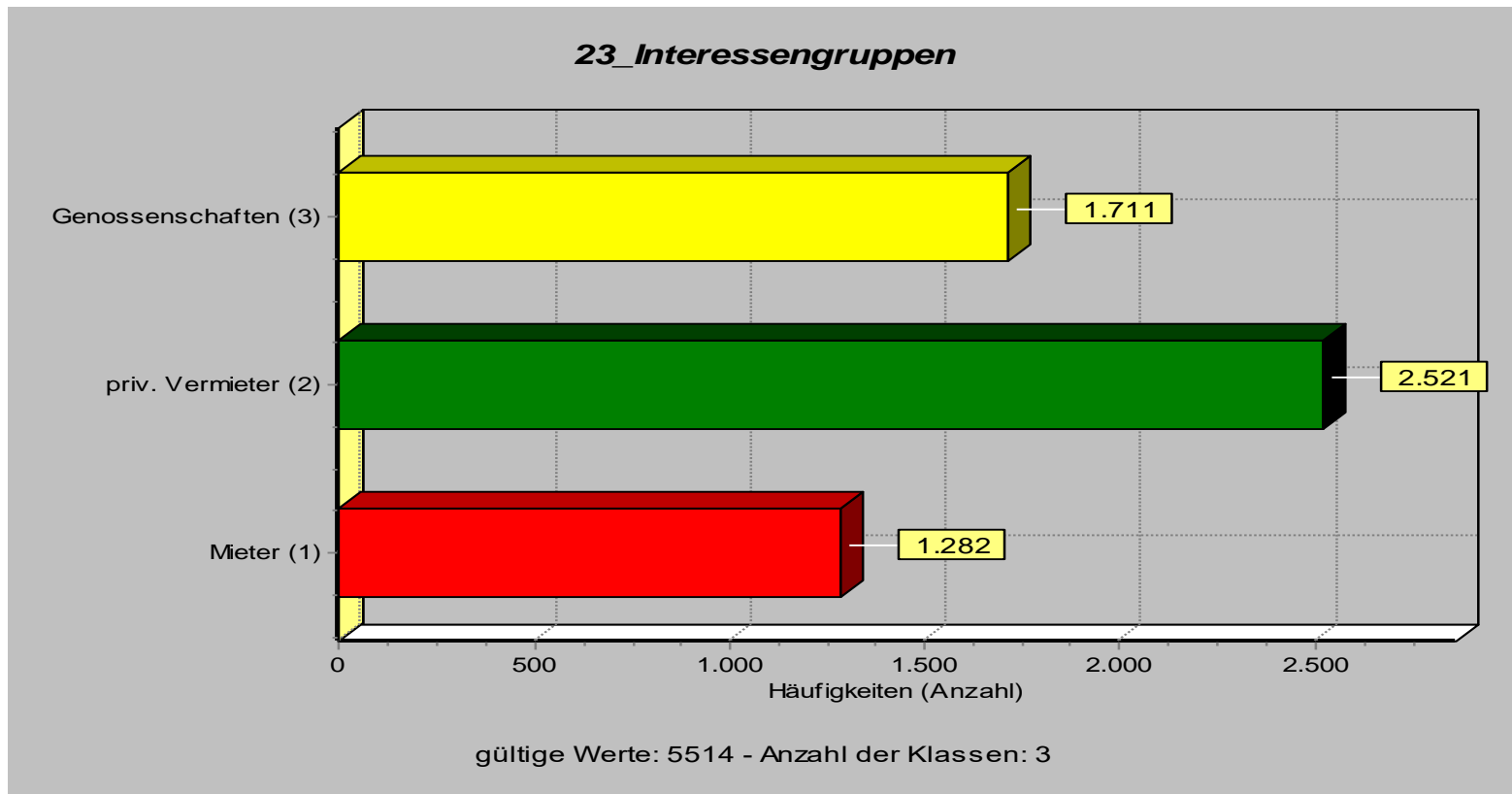
Bruttostichprobe: rd. 5.500

Nettostichprobe: rd. 3.050

(Netto: Mieten, die in den letzten 6 Jahren angepasst oder neu begründet worden sind)

Mietspiegel 2021

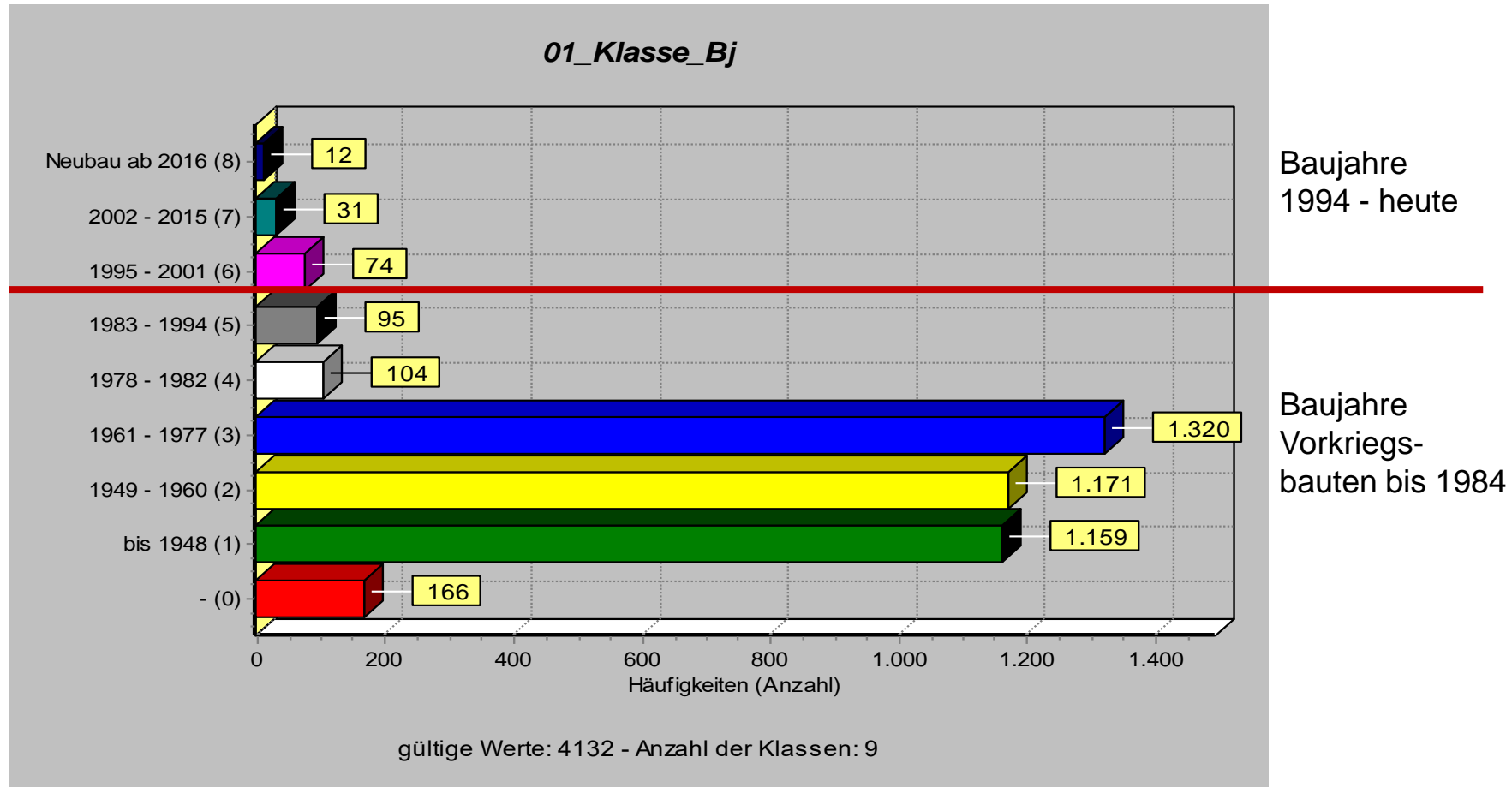
Datenerhebung



Mietspiegel 2021

Datenerhebung

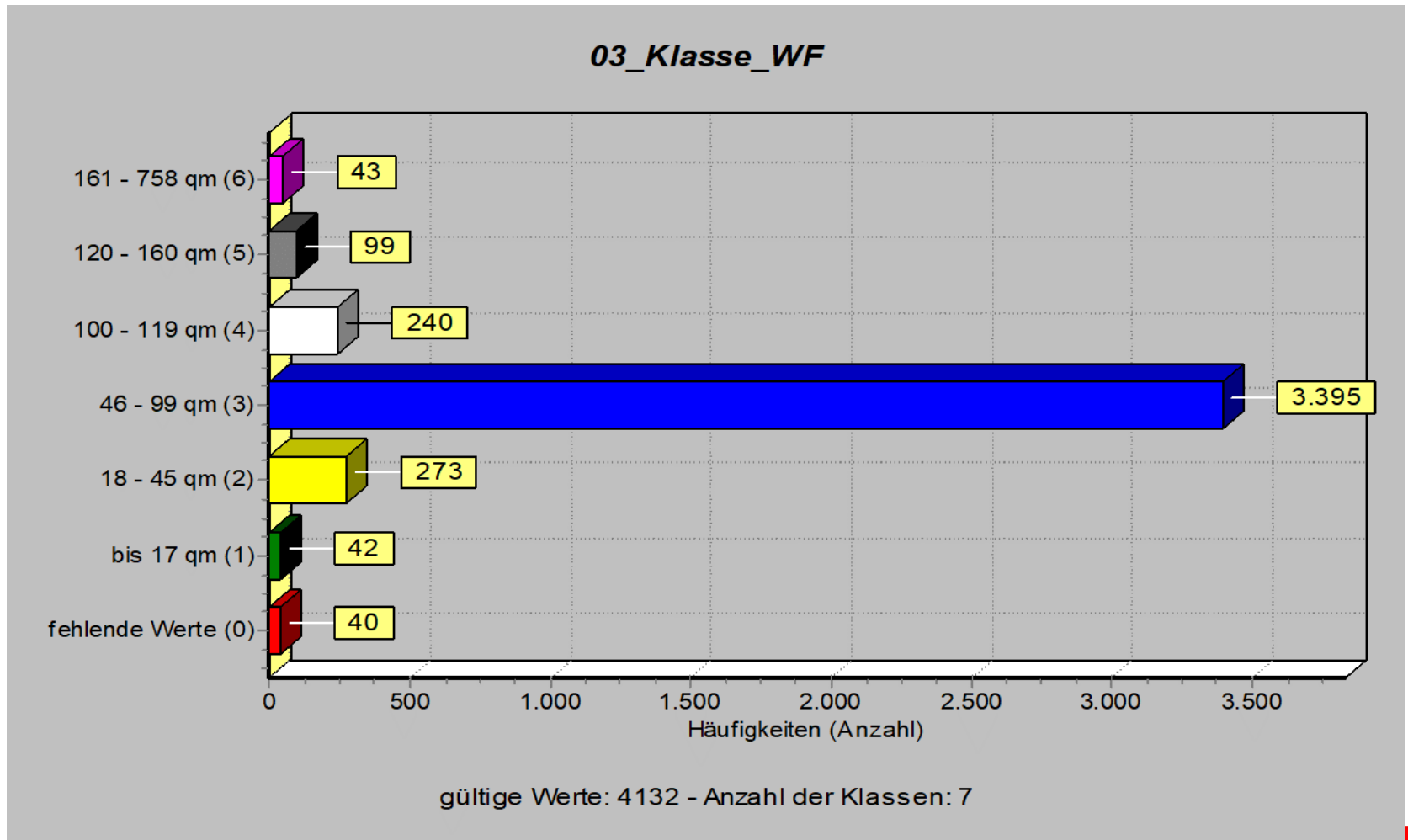
Ursprungsbaujahr:



Mietspiegel 2021

Datenerhebung

Wohnflächen:



Mietspiegel 2021

Auswertung

Standardwohnung:

- Wohnfläche 45 m² bis 99 m²
- Balkon oder Terrasse vorhanden
- Mittlere Wohnlage

Hinweis:

Änderung der Definition der Standardwohnung gegenüber dem Mietspiegel 2017 / 2019

Signifikante Einflussgrößen:

- **Baujahr** / Alter Ursprungsbaujahr
- **Ausstattung**: Gebäude- und Wohnungsausstattung (einfach, mittel, gut, gehoben)
- **Balkon / Terrasse** Abhängigkeit von Verfügbarkeit und Nutzwert (Balkon / Terrasse wird als vorhanden unterstellt)
- **Wohnlage** (einfach, mittel, gut bis sehr gut) gemäß Wohnlagebeurteilung des GA
- **Größe**: Wohnfläche
- **Sanitärausstattung**: Alter der Badeinrichtung, Gäste-WC
- **Sonstige Einflüsse**: Aufzug, Barrierefreiheit, Wohnungsgrundriss, Anmietungsmöglichkeit Garage / Stellplatz
- **Energetischer Zustand** Wärmedämmung, Heizung, Fenster

Mietspiegel 2021

Auswertung

Nettokaltmieten bis Baujahr 1994:

monatliche Nettokaltmieten für eine Standardwohnung bis Baujahr 1994 - Tabelle 1 in € / m ² Wohnfläche			
Baujahres-klasse	Ausstattungszustand Wohnung (Frage 3.8)	Regressions- ergebnis	Mietspanne untere und obere Grenze Quartil Q1 / Q3
bis 1948	einfach	5,10 €/m ²	4,30 – 5,50 €/m ²
	mittel	5,30 €/m²	4,80 – 5,70 €/m²
	gut	5,40 €/m ²	5,00 – 5,80 €/m ²
	gehoben	5,60 €/m ²	5,00 – 6,30 €/m ²
1949 bis 1977	einfach	5,40 €/m ²	5,00 – 5,80 €/m ²
	mittel	5,55 €/m²	5,20 – 5,90 €/m²
	gut	5,60 €/m ²	5,15 – 6,00 €/m ²
	gehoben	5,90 €/m ²	5,20 – 6,40 €/m ²
1978 bis 1994	einfach	5,60 €/m ²	4,90 – 5,80 €/m ²
	mittel	5,70 €/m²	5,00 – 6,00 €/m²
	gut	5,80 €/m ²	5,40 – 6,20 €/m ²
	gehoben	6,10 €/m ²	5,80 – 6,80 €/m ²
Baujahr: _____	_____ Ausstattung	_____ €/m ²	Mittelwert

Mietspiegel 2021

Auswertung

Tabelle Zu- und Abschläge:

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

Zu- und Abschläge - Standardwohnung bis Baujahr 1994 (Tabelle 2)				
Einflussgrößen	Beschreibung		Zu-/Abschläge	Beurteilung
Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte)	i.M 14	- 7 bis - 3 %	
	mittel (16 - 22 Punkte)	i.M 19	- 2 bis + 2 %	
	gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte), i.M 24		+ 3 bis + 18 %	
Wohnfläche	18 m² bis 45 m²	i.M. 39 m²	+ 14 bis + 1 %	
	46 m² bis 99 m²	i.M. 68 m²	0 %	
	100 m² bis 160 m²	i.M 113 m²	- 1 bis - 2 %	
Balkon / Loggia, (Dach-)Terrasse, Terrasse EG, Garten	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert)		- 2 bis + 2 %	
	Terrasse, ggf. mit Gartennutzung		+ 3 bis + 6 %	
	Balkon oder Terrasse nicht vorhanden		- 5 %	
Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert		bis + 6 %	
Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume		bis - 2 %	
Garage / Stellplatz	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit Stellplatz und/oder Garage bei Vertragsabschluss		je Wohndichte ⁵ bis + 3 %	
Sanitärräume	Badeinrichtung sowie Wand- und Bodenfliesen nicht älter als ca. 10 Jahre		bis + 7 %	
Gäste-WC	Gäste-WC vorhanden		+ 1 %	
barrierearme Wohnungselemente	z.B. bodengleiche große Dusche, breite Türen u.ä.		bis + 2 %	
Energetischer Gebäudezustand	energetische Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern und Heizung nicht älter als ca. 10 Jahre ⁶		bis + 5 %	
Besonderheiten und Beeinträchtigungen (z.B. Kaminofen, Möblierung u.ä., soweit zuvor nicht erfasst)	Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Hagen wieder. Das bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall bei einer Wohnung mietwertrelevante Besonderheiten und / oder Beeinträchtigungen auftreten können. Besonderheiten werden nicht durch die Vergleichsmiete abgebildet und müssen im Einzelfall beurteilt und über weitere Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.		je nach Einzelfall zu beurteilen	

Neu:
Einfluss der
Sanitärausstattung

Neu:
Einfluss der
energetischen
Ausstattung

Mietspiegel 2021

Auswertung

Nettokaltmieten Wohngebäude ab Baujahr 1995

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

Hinweis:

Für **Neubauten**

Tabellenwert (Baujahr ab 2011)
+ Zuschläge (Wohnlage, Balkon,
Aufzug, Besonderheiten)

Mietwert: 9,50 € - 11,00 €

Zu- und Abschläge - Standardwohnung ab Baujahr 1995 - Tabelle 4				
Einflussgrößen	Beschreibung		Zu-/ Abschläge	Beurteilung
Wohnlage <small>(einfache Wohnlagen sind nicht vorhanden)</small>	mittel (16 - 22 Punkte)	i.M 19	- 2 bis + 2 %	
	gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte)	i.M 24	+ 3 bis + 18 %	
Wohnfläche <small>(Wohnungen kleiner 45 m² nicht vorhanden)</small>	46 m ² bis 99 m ²	i.M. 63 m ²	0 %	
	100 m ² bis 160 m ²	i.M 115 m ²	- 1 bis - 2 %	
Balkon / Loggia / Dachterrasse, Terrasse EG, Garten	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert)		- 2 bis + 2 %	
	Terrasse, ggf. mit Gartennutzung		+ 3 bis + 6 %	
	Balkon oder Terrasse nicht vorhanden		- 5 %	
Aufzug <small>(1995 – 2001)</small> <small>(Gebäude ab 2002)</small>	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert		bis + 6 %	
	wenn Aufzug nicht vorhanden ist		- 6 %	
Besonderheiten Beeinträchtigungen	Kaminofen, Penthauswohnung, Parkett, kein Stellplatz / Garage o.ä. (siehe Tab. 2)		je nach Einzelfall zu beurteilen	

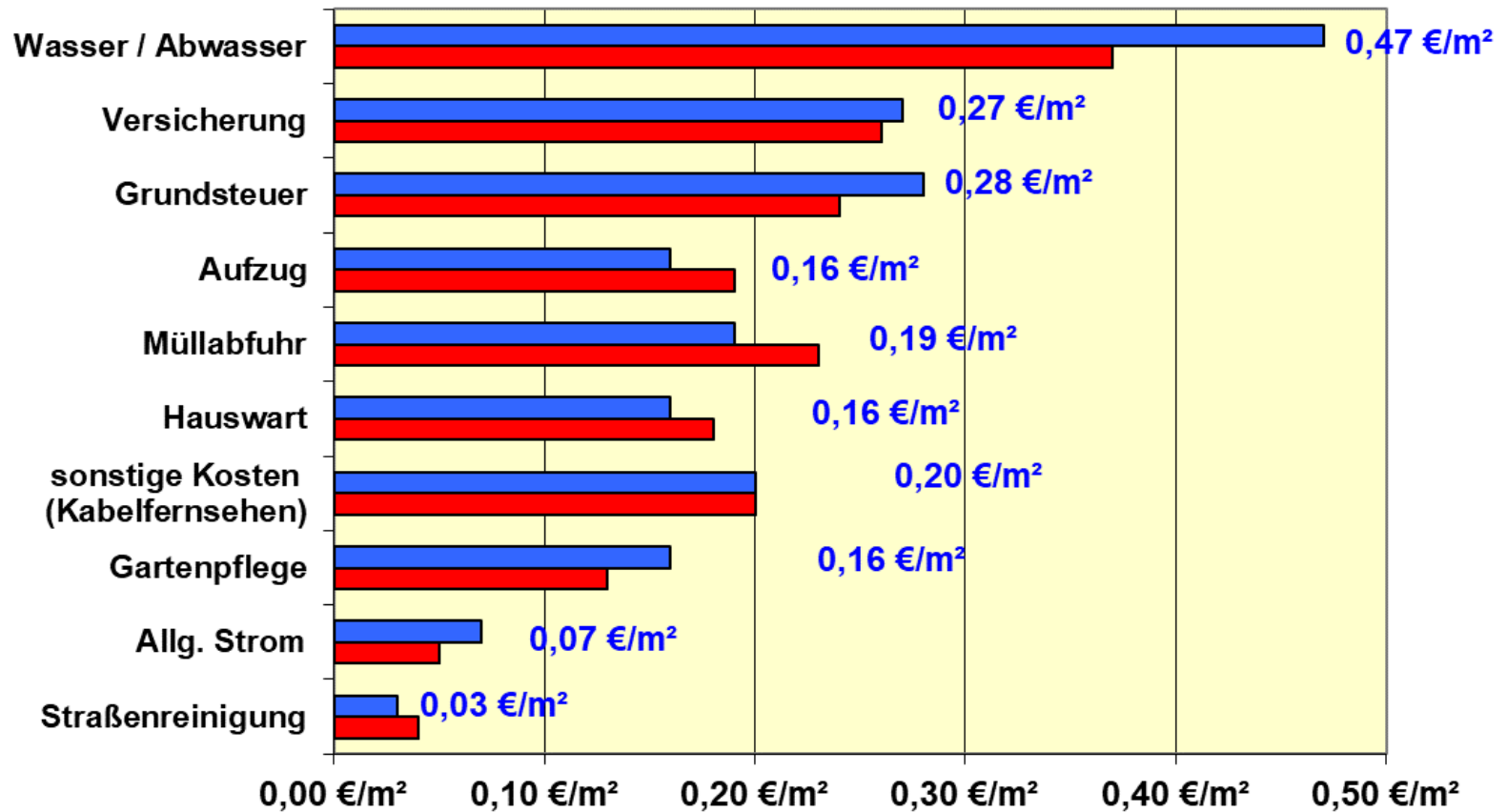
Mietspiegel 2021

Ergänzende Informationen

Betriebskosten 2019 / 2020

■ Kosten GAA
2019/2020

■ Kosten DMB
NRW 2019/2020



Mietspiegel 2021

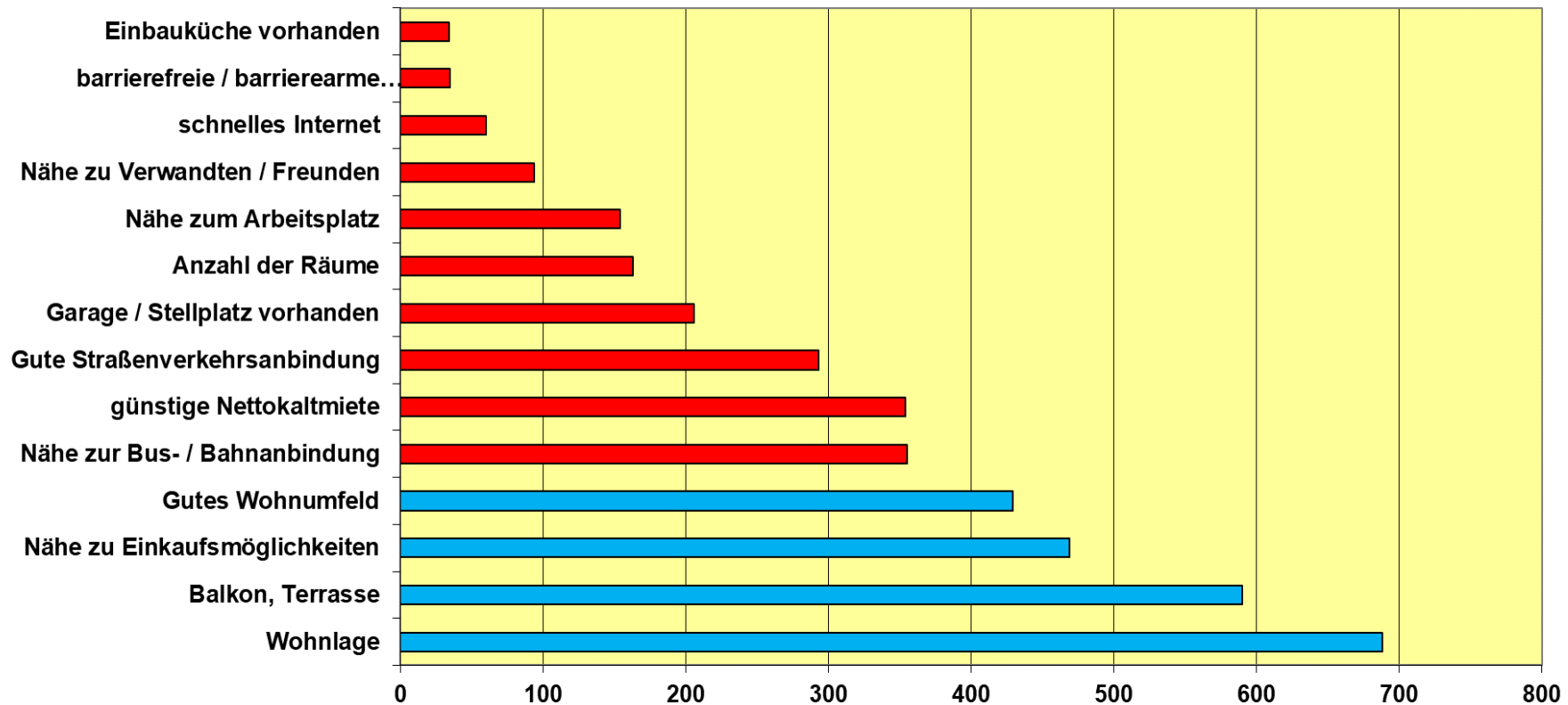
Wesentliche Entwicklungen:

- Mietpreissteigerungen gegenüber dem Mietspiegel 2019 rd. 2,9% (in 2 Jahren)
- Sanitärausstattung und energetische Ausstattung erlangen höhere Bedeutung
- Nur wenige Mietangaben zu Neubaumieten vorhanden
- Der große Altbaubestand erfordert Modernisierung und Investitionen auf dem Wohnungsmarkt (Problematik: Kosten – Ertrag) um die Nachfrage bedienen zu können
- Betriebskosten steigen weiter

Mietspiegel 2021

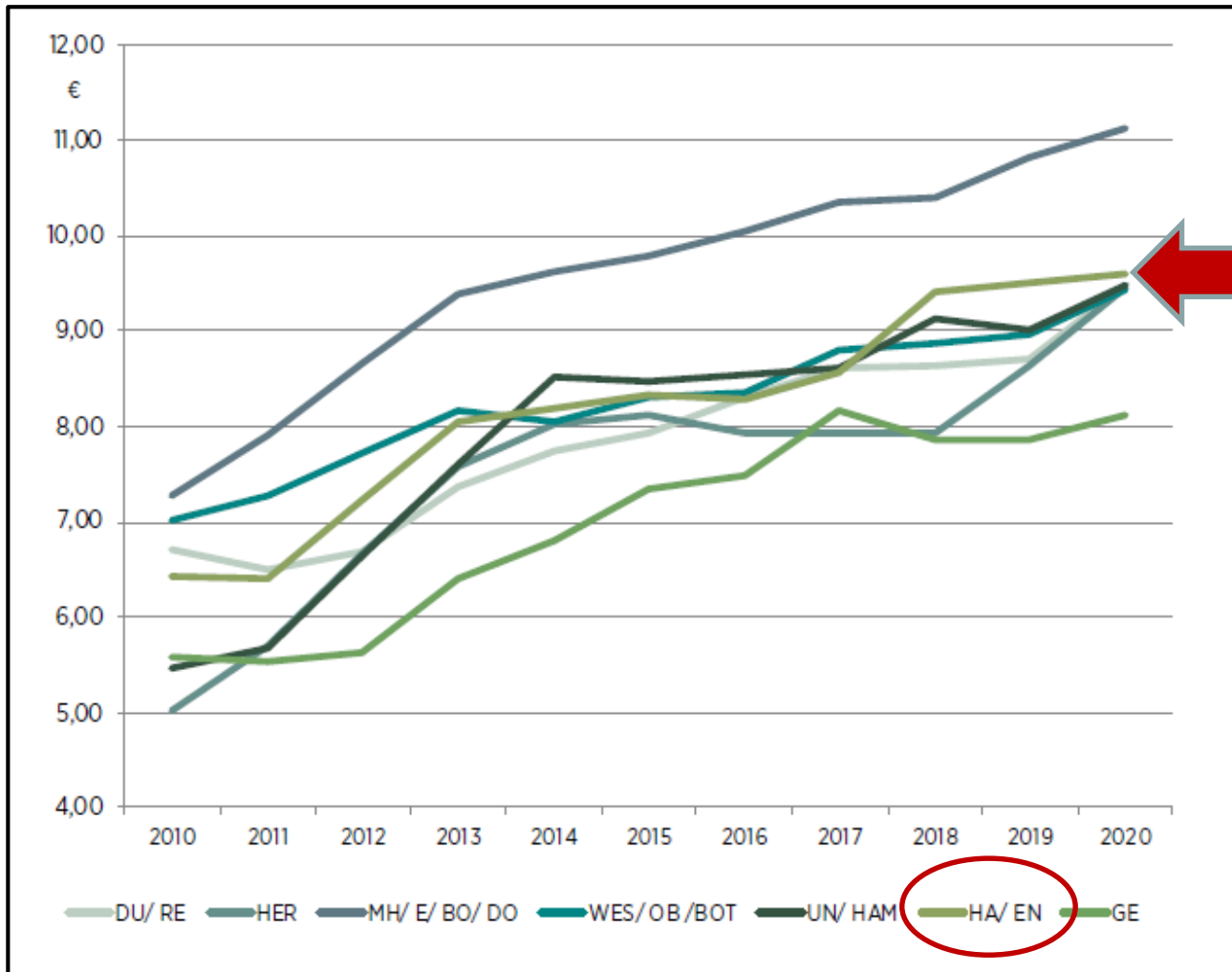
Ergänzende Informationen

Wohnungswahlkriterium



Mietspiegel 2021

Wohnungsmarktbericht Ruhr



Entwicklung Neubaumieten

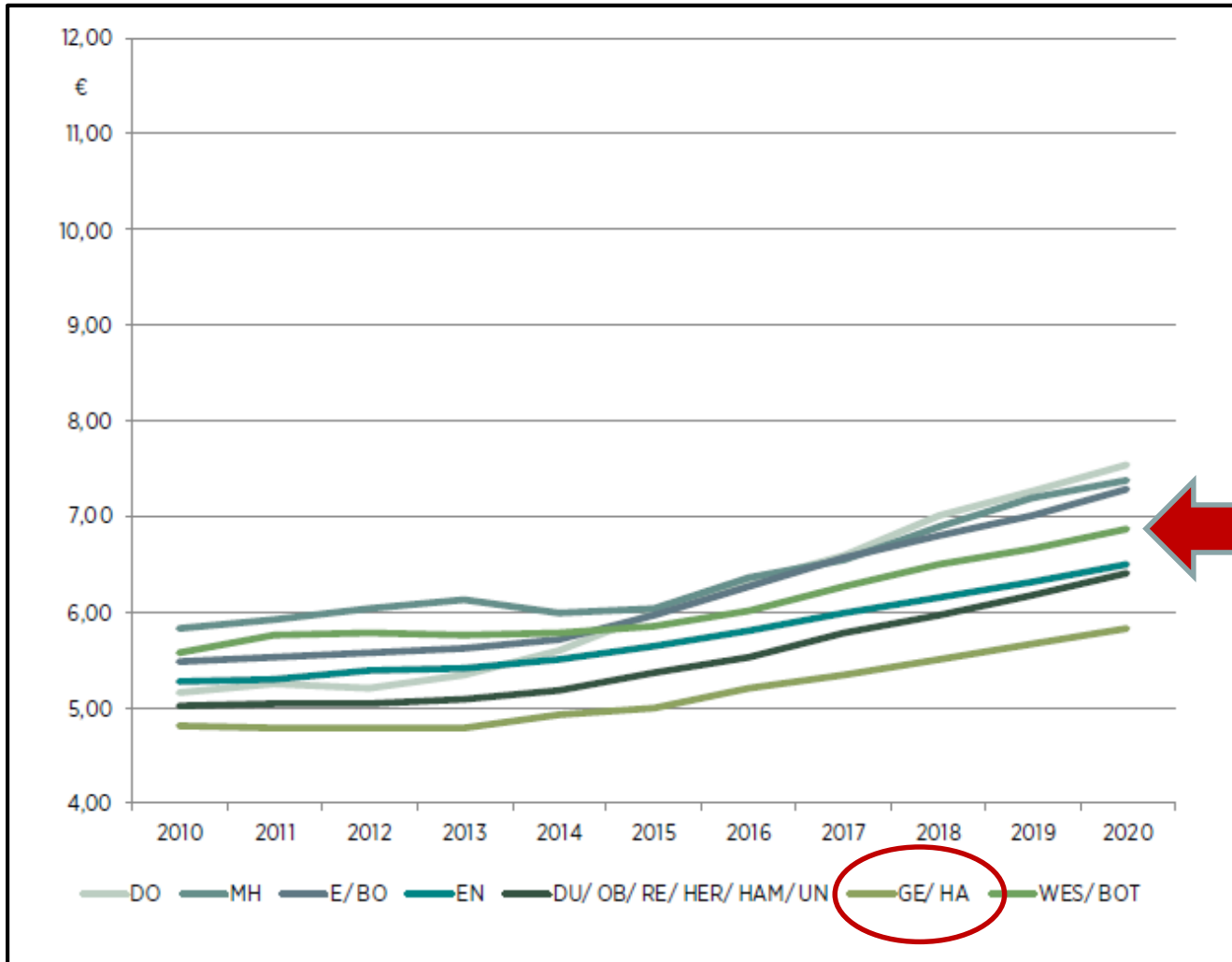
Quelle:
Wohnungsmarktbericht Ruhr

Mietspiegel 2021

Wohnungsmarktbericht Ruhr

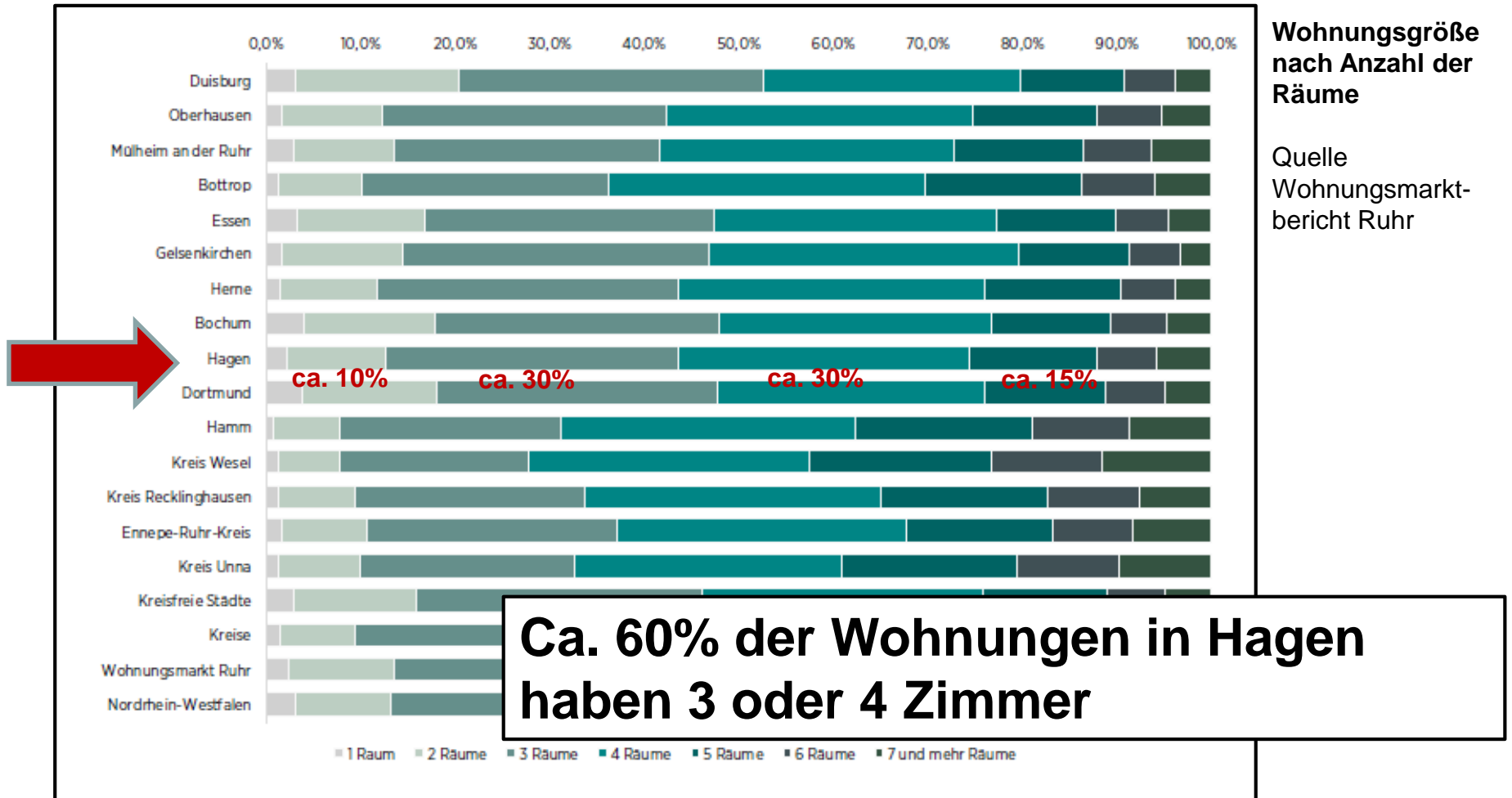
Entwicklung
Wiedervermietungsmieten

Quelle:
Wohnungsmarktbericht Ruhr



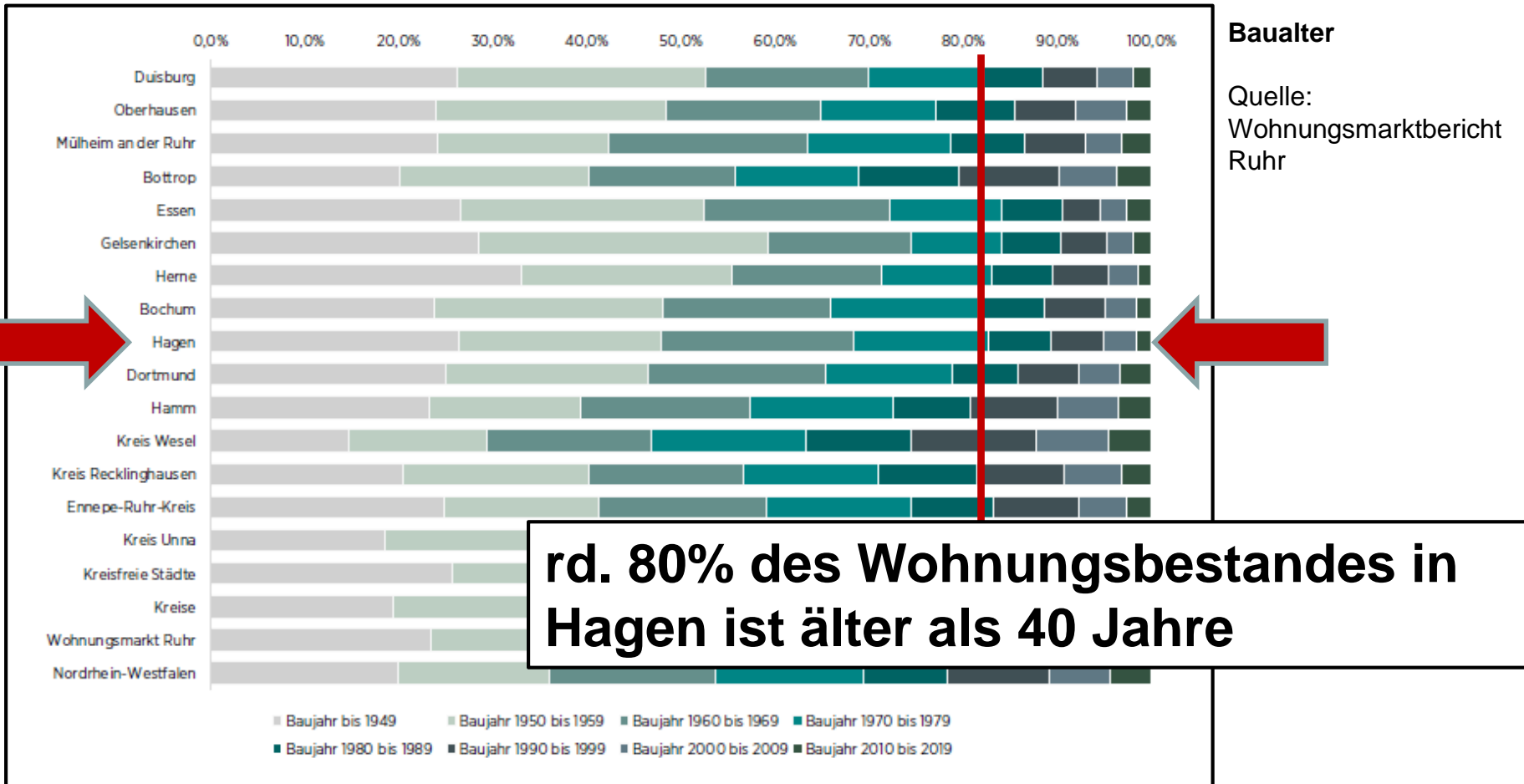
Mietspiegel 2021

Wohnungsmarktbericht Ruhr



Mietspiegel 2021

Wohnungsmarktbericht Ruhr



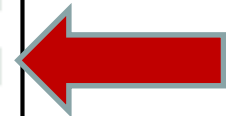
Mietspiegel 2021

Wohnungsmarktbericht Ruhr

Baufertigstellungen von Wohnungen in...

	EZFH		MFH	
	2014 bis 2016	2017 bis 2019	2014 bis 2016	2017 bis 2019
Duisburg	191	214	196	399
Oberhausen	127	124	130	202
Mülheim an der Ruhr	123	100	174	211
Bottrop	66	86	110	150
Essen	221	246	424	605
Gelsenkirchen	89	124	67	172
Herne	37	43	51	110
Bochum	106	124	203	303
Hagen	66	61	97	66
Dortmund	371	413	495	930
Hamm	137	105	127	222
Kreis Wesel	468	472	456	529
Kreis Recklinghausen	448	505	453	558
Ennepe-Ruhr-Kreis	197	220	174	282
Kreis Unna	347	296	337	368
Kreisfreie Städte	1.534	1.640	2.074	3.370
Kreise	1.460	1.493	1.420	1.737
Wohnungsmarkt Ruhr	2.994	3.132	3.494	5.107
Nordrhein-Westfalen	16.872	16.075	20.330	24.053

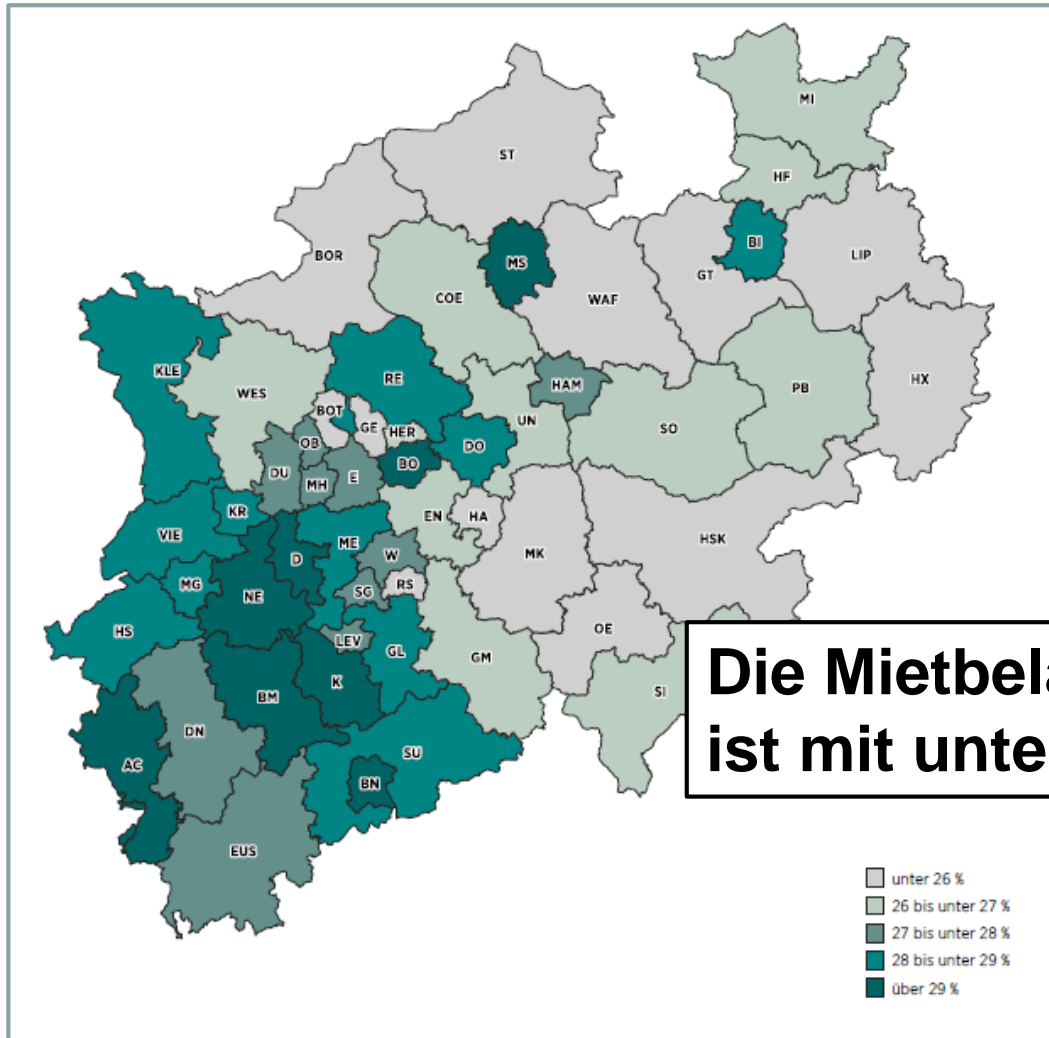
Quelle:
Wohnungsmarktbericht
Ruhr



Im Vergleich weist Hagen die geringste Anzahl an Baufertigstellungen in den Jahren 2017 – 2019 auf

Mietspiegel 2021

Wohnungsmarktbericht Ruhr



Mietbelastungsquote
(Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Miete aufgebracht werden muss)

Quelle:
Wohnungsmarktbericht Ruhr

Die Mietbelastungsquote in Hagen ist mit unter 26% sehr gering.

Mietspiegel 2021

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der
Stadt Hagen

Vorsitzende: Frau Dietrich

Geschäftsführer: Herr Weißgerber

Mail: gutachterausschuss@stadt-hagen.de

Tel. 207-2660

Internet:

<https://gutachterausschuss.hagen.de>

<https://boris.nrw.de>

