

STADT WARENDORF



Qualifizierter Mietspiegel 2022

Gemäß § 558 BGB

für nicht preisgebundene Wohnungen
auf dem Gebiet der Stadt Warendorf

Gültig vom: 01. Januar 2022
Gültig bis: 31. Dezember 2023

IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Warendorf

Der Bürgermeister
Lange Kesselstraße 4-6
48231 Warendorf
Telefon: (02581) 54 0
Telefax: (02581) 54-2900
E-Mail: stadt@warendorf.de
Internet: www.warendorf.de



Mitwirkende

Deutscher Mieterbund

Mieterverein Münster und Umgebung e.V.

Königsstraße 44
48143 Münster
Telefon: (0251) 414 50 0
Telefax: (0251) 414 50 25
E-Mail: info@mieterverein-muenster.de
Internet: www.mieterverein-muenster.de



Haus & Grund Warendorf e.V.

gesetzlich vertreten durch den Vorstand,
Herrn Oliver Kock LL.M
Rechtsanwalt und Notar
Bahnhofstraße 2
48231 Warendorf
Telefon: (02581) 93 14 0
Telefax: (02581) 93 14 30
E-Mail: kock@klaene.de
Internet: www.hausundgrundwarendorf.de



**Haus & Grund
Warendorf e.V.**

Erstellt durch den

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

Geschäftsstelle:
Waldenburger Str. 2
Telefon: (02581) 53 6240
Telefax: (02581) 53 6249
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
Internet: www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf**

Stand

19.11.2021

Bildquelle

Stadt Warendorf, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Vervielfältigung

Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Mietspiegels (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

VORBEMERKUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

Der Mietspiegel 2022 für die Stadt Warendorf ist die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Er basiert auf einer repräsentativen Umfrage mit wissenschaftlicher Auswertung des Mietspiegels 2020.

Für den Mietspiegel 2020 wurde eine repräsentative Umfrage mit dem Erhebungsstichtag 31.07.2019 bei allen Vermietern durchgeführt. Im Fragebogen wurden relevante Angaben zu den Mietverhältnissen und den vermieteten Wohnungen abgefragt. Dies sind die Höhe der Miete sowie weitere mietpreisbildende Merkmale wie z.B. das Alter des Gebäudes, die Wohnungsgröße und -ausstattung und die Lage.

Die Mietspiegelwerte können in der Regel jedoch nicht alle Mietunterschiede erklären, da einerseits kaum alle relevanten mietpreisbeeinflussenden Faktoren ermittelt werden können und es sich andererseits bei Wohnungsmärkten um unvollkommene Märkte handelt, auf denen teilweise auch für identische Wohnungen unterschiedliche Mieten verlangt werden.

Im November 2021 wurde der Warendorfer Mietspiegel mit Hilfe des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) angepasst.

Der Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Warendorf vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf unter Beteiligung der Interessenvertreter der Vermieter (Haus & Grund Warendorf e.V.) sowie der Mieter (Deutscher Mieterbund Mieterverein Münster und Umgebung e.V.) erstellt.

Er wurde vom Rat der Stadt Warendorf beschlossen und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt.

Der aktuelle Mietspiegel und ein Mietspreisrechner sind bei der Stadt Warendorf und im Internet unter www.warendorf.de erhältlich.

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

Das Ziel eines qualifizierten Mietspiegels ist die Ableitung einer Vergleichsmiete, die das ortsübliche Mietniveau für nicht preisgebundenen frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage widerspiegelt. Der qualifizierte Mietspiegel soll den Beteiligten einen transparenten Überblick über den Mietmarkt ermöglichen und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden.

Als **ortsübliche Vergleichsmiete** wird laut § 558 Abs. 2 BGB ein Wert verstanden, der aus den üblicherweise in einer Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für vergleichbaren Wohnraum zu zahlenden Mietentgelten gebildet wird.

Bei Neuvertragsmieten ist der Mietspiegel eine Orientierungshilfe für eine eigenverantwortliche Festlegung der Miete unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften. Bei Mieterhöhungen ist der Mietspiegel bedeutsam, weil er die ortsübliche Vergleichsmiete beschreibt. Im Gerichtsverfahren hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung einer bindenden Wirkung für sich.

Als Grundlage für die statistische Auswertung dienen Mieten, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die mit der Umfrage gewonnenen Mietinformationen wurden erfasst und auf Plausibilität geprüft. Aus diesem Datenmaterial wurde der Mietspiegel mit dem statistischen Verfahren der multiplen linearen Regressionsanalyse (Rückwärtsmethode) erstellt.

Bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels durften Wohnungen, die folgende Bedingungen erfüllen, **nicht** berücksichtigt werden:

- Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- vom Vermieter oder seiner Familie selbstbewohnte Wohnungen,

- Wohnungen mit durch besondere Konditionen verminderten Mieten (z.B. bei Hausmeistertätigkeit),
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden,
- Wohnungen, deren letzte Mietanpassung oder die letzte Neuvermietung vor dem 01.08.2015 oder nach dem 31.07.2019 vorgenommen worden ist.

MIETSPIEGEL

Erstellung, Fortschreibung und Laufzeit

Der Mietspiegel 2020 der Stadt Warendorf wurde mit einer repräsentativen Umfragen zum Erhebungsstichtag 31.07.2019 mit einer Gültigkeitsdauer von zwei Jahren vom 01.01.2020 erstellt und anerkannt.

Er ist gemäß § 558d Abs. 2 BGB nach zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen. Es bietet sich eine Anpassung mittels Indexierung an, da davon auszugehen ist, dass die Mieten aller Wohnungen in der Stadt Warendorf sich seit der Erstellung des Mietspiegels im Wesentlichen gleichmäßig entwickelt haben.

In diesem Fall kann die Anpassung durch die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt vermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland erfolgen. Der Mietspiegel wird daher gemäß der Indexwerte der Monate August 2019 und August 2021 indexiert.

Der Gutachterausschuss hat am 16.11.2021 den indexierten Mietspiegel beschlossen. Der Mietspiegel ist vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2023 gültig. Er ist zu diesem Zeitpunkt neu zu erstellen.

Anwendungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ausschließlich für zu Wohnzwecken genutzte Räume und betrifft nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Aufgrund der in geringer Fallzahl eingegangenen Mietinformationen, gilt der Mietspiegel **nicht** für folgende Mietobjekte:

- Wohnungen in Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 25 m² oder über 150 m²,
- Apartments, Maisonette- oder Souterrain-Wohnungen,
- Wohnungen in Siedlungen und Lagen im Außenbereich.

Mietbegriff

Die in der Tabelle aufgezeigten ortsüblichen Vergleichsmieten weisen die Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche im Monat aus.

Somit sind Nebenkosten in den angegebenen Mieten nicht enthalten:

- Kosten für Schönheitsreparaturen gemäß § 28 Abs. 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV, wie z.B.
 - Laufende öffentlichen Lasten des Grundstücks, Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung,
 - Betrieb der zentralen Heizungsanlage und Abgasanlage,
 - Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
 - Betrieb eines Personen- oder Lastenaufzugs,
 - Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege,
 - Kosten für die Außenbeleuchtung und Beleuchtung im Hausflur, Schornsteinreinigung,
 - Sach- und Haftpflichtversicherung,

- Hauswartkosten,
- Betrieb einer Gemeinschafts-Antennenanlage,
- Betrieb von Einrichtungen für die Wäschepflege.

Definition der Standardwohnung

Die Standardwohnung des Warendorfer Mietspiegels weist folgende Eigenschaften auf:

- Art der Wohnung: Es handelt sich um eine abgeschlossene Wohnung in einem Drei- oder Mehrfamilienhaus.
 - Eine Wohnung ist in sich abgeschlossen, wenn sie über einen eigenen Eingang verfügt und sämtliche Räume (z.B. Toilette, Küche, Bad) allein dieser Wohnung zuzurechnen sind und nicht gemeinschaftlich genutzt werden.
- Die Wohnung liegt in der Lagezone Warendorf-Ortsrand (Einteilung der Lagezonen siehe S.13)
- Die Wohnung weist als Standard folgende Ausstattungsmerkmale auf:
 - Zentralheizung oder Etagenheizung,
 - Badezimmer,
 - Zwei-Scheiben-Isolierverglasung,
 - Bodenbelag: Teppich/Linoleum oder PVC vom Vermieter gestellt,
 - Kein Balkon, keine Terrasse.

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung wird über die Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße, Baujahr, Art und Ausstattung, Modernisierung und Wohnlage aus den folgenden Tabellen ermittelt.

Die Berechnung gliedert sich in vier Schritte:

1. Bestimmung der **Basismiete** für den Wohnraum der Standardwohnung nach der Wohnungsgröße und der Baualtersklasse (s. Tabelle 1)
2. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete für
 - Ausstattung (Tabellen 2-5)
 - Einfamilienhäuser (Tabelle 6)
 - Modernisierung, Energieeffizienz (Tabellen 7-8)
 - Lagezonen (Tabelle 10 zusammen mit den Karten 1-5)
3. Spannenberücksichtigung
4. Berücksichtigung von ggf. zusätzlicher Miete für Garage oder Stellplatz (Tabelle 11)

Ein Berechnungsbeispiel ist auf der Seite 15 zu finden.

1. Schritt: Bestimmung der Basismiete aus der Basistabelle

Die Tabellenwerte der Basistabelle (Tabelle 1) beziehen sich auf die oben beschriebene Standardwohnung. Die Tabelle gliedert sich auf in die Wohnwertmerkmale Baualtersklasse und Wohnungsgröße.

Zur Ermittlung des Basis-Mietwertes muss die betreffende Spalte des Baualters mit der passenden Zeile für die Wohnfläche zum Schnitt gebracht werden.

1.1 Baualtersklasse

Die Wohnungen wurden in sinnvolle, den jeweiligen Baugegebenheiten entsprechende Baualtersklassen aufgeteilt. Für die Ermittlung der Basismiete ist in die jeweilige Spalte der Baualtersklasse zu schauen, in der das Jahr der Bezugfertigkeit der Wohnung liegt. Ein Zwischenrechnen zwischen den einzelnen Baujahresklassen ist nicht erlaubt.

In der statistischen Auswertung sind keine signifikant nachweisbaren Differenzen bzgl. des Mietpreises pro m² zwischen der Baujahresklasse bis 1957 und der Baujahresklasse 1958-1978

festgestellt worden. In Anlehnung an den Mietspiegel 2015 sollen beide Baujahresklassen jeweils mit demselben Wert für die Basismiete aufgeführt werden.

1.2 Wohnungsgröße

Die Definition der Wohnungsgröße richtet sich nach der Wohnflächenverordnung. Mit der entsprechenden Wohnfläche kann anhand der folgenden Basistabelle (Tabelle 1) die Basismiete abhängig von der jeweiligen Baujahresklasse abgelesen werden.

Basistabelle

Bezugs- fertigkeit	bis 1957	1958-1978	1979-1994	1995-2009	seit 2010
Wohnfläche in m ²	€/m ²				
25	5,91	5,91	6,39	6,75	7,32
26	5,90	5,90	6,38	6,73	7,31
27	5,89	5,89	6,36	6,72	7,29
28	5,87	5,87	6,35	6,70	7,27
29	5,86	5,86	6,33	6,69	7,25
30	5,84	5,84	6,32	6,67	7,24
31	5,83	5,83	6,30	6,65	7,22
32	5,82	5,82	6,28	6,64	7,20
33	5,80	5,80	6,27	6,62	7,18
34	5,79	5,79	6,25	6,61	7,17
35	5,77	5,77	6,24	6,59	7,15
36	5,76	5,76	6,22	6,57	7,13
37	5,74	5,74	6,21	6,56	7,11
38	5,73	5,73	6,19	6,54	7,10
39	5,72	5,72	6,18	6,52	7,08
40	5,70	5,70	6,16	6,51	7,06
41	5,69	5,69	6,15	6,49	7,04
42	5,67	5,67	6,13	6,48	7,03
43	5,66	5,66	6,12	6,46	7,01
44	5,65	5,65	6,10	6,44	6,99
45	5,63	5,63	6,09	6,43	6,97
46	5,62	5,62	6,07	6,41	6,96
47	5,60	5,60	6,06	6,40	6,94
48	5,59	5,59	6,04	6,38	6,92
49	5,57	5,57	6,03	6,36	6,90
50	5,56	5,56	6,01	6,35	6,89
51	5,55	5,55	5,99	6,33	6,87
52	5,53	5,53	5,98	6,31	6,85
53	5,52	5,52	5,96	6,30	6,83
54	5,50	5,50	5,95	6,28	6,82
55	5,49	5,49	5,93	6,27	6,80
56	5,48	5,48	5,92	6,25	6,78
57	5,46	5,46	5,90	6,23	6,76
58	5,45	5,45	5,89	6,22	6,75
59	5,43	5,43	5,87	6,20	6,73

Bezugs- fertigkeit	bis 1957	1958-1978	1979-1994	1995-2009	seit 2010
Wohnfläche in m ²	€/m ²				
60	5,42	5,42	5,86	6,19	6,71
61	5,41	5,41	5,84	6,17	6,69
62	5,39	5,39	5,83	6,15	6,68
63	5,38	5,38	5,81	6,14	6,66
64	5,36	5,36	5,80	6,12	6,64
65	5,35	5,35	5,78	6,11	6,62
66	5,33	5,33	5,77	6,09	6,61
67	5,32	5,32	5,75	6,07	6,59
68	5,31	5,31	5,73	6,06	6,57
69	5,29	5,29	5,72	6,04	6,55
70	5,28	5,28	5,70	6,02	6,54
70	5,28	5,28	5,70	6,02	6,54
71	5,26	5,26	5,69	6,01	6,52
72	5,25	5,25	5,67	5,99	6,50
73	5,24	5,24	5,66	5,98	6,48
74	5,22	5,22	5,64	5,96	6,47
75	5,21	5,21	5,63	5,94	6,45
76	5,19	5,19	5,61	5,93	6,43
77	5,18	5,18	5,60	5,91	6,41
78	5,16	5,16	5,58	5,90	6,40
79	5,15	5,15	5,57	5,88	6,38
80	5,14	5,14	5,55	5,86	6,36
81	5,12	5,12	5,54	5,85	6,34
82	5,11	5,11	5,52	5,83	6,33
83	5,09	5,09	5,51	5,81	6,31
84	5,08	5,08	5,49	5,80	6,29
85	5,07	5,07	5,48	5,78	6,27
86	5,05	5,05	5,46	5,77	6,26
87	5,04	5,04	5,44	5,75	6,24
88	5,02	5,02	5,43	5,73	6,22
89	5,01	5,01	5,41	5,72	6,20
90	5,00	5,00	5,40	5,70	6,19
91	4,98	4,98	5,38	5,69	6,17
92	4,97	4,97	5,37	5,67	6,15
93	4,95	4,95	5,35	5,65	6,13
94	4,94	4,94	5,34	5,64	6,12
95	4,92	4,92	5,32	5,62	6,10
96	4,91	4,91	5,31	5,61	6,08
97	4,90	4,90	5,29	5,59	6,06
98	4,88	4,88	5,28	5,57	6,05
99	4,87	4,87	5,26	5,56	6,03
100	4,85	4,85	5,25	5,54	6,01
101	4,84	4,84	5,23	5,52	5,99
102	4,83	4,83	5,22	5,51	5,98
103	4,81	4,81	5,20	5,49	5,96
104	4,80	4,80	5,18	5,48	5,94
105	4,78	4,78	5,17	5,46	5,92

Bezugs- fertigkeit	bis 1957	1958-1978	1979-1994	1995-2009	seit 2010
Wohnfläche in m ²	€/m ²				
106	4,77	4,77	5,15	5,44	5,91
107	4,75	4,75	5,14	5,43	5,89
108	4,74	4,74	5,12	5,41	5,87
109	4,73	4,73	5,11	5,40	5,85
110	4,71	4,71	5,09	5,38	5,84
111	4,70	4,70	5,08	5,36	5,82
112	4,68	4,68	5,06	5,35	5,80
113	4,67	4,67	5,05	5,33	5,78
114	4,66	4,66	5,03	5,31	5,77
115	4,64	4,64	5,02	5,30	5,75
115	5,28	5,28	5,70	6,02	6,54
116	5,26	5,26	5,69	6,01	6,52
117	5,25	5,25	5,67	5,99	6,50
118	5,24	5,24	5,66	5,98	6,48
119	5,22	5,22	5,64	5,96	6,47
120	5,21	5,21	5,63	5,94	6,45
121	5,19	5,19	5,61	5,93	6,43
122	5,18	5,18	5,60	5,91	6,41
123	5,16	5,16	5,58	5,90	6,40
124	5,15	5,15	5,57	5,88	6,38
125	4,50	4,50	4,86	5,14	5,57
126	4,49	4,49	4,85	5,12	5,56
127	4,47	4,47	4,83	5,10	5,54
128	4,46	4,46	4,82	5,09	5,52
129	4,44	4,44	4,80	5,07	5,50
130	4,43	4,43	4,79	5,06	5,49
131	4,42	4,42	4,77	5,04	5,47
132	4,40	4,40	4,76	5,02	5,45
133	4,39	4,39	4,74	5,01	5,43
134	4,37	4,37	4,73	4,99	5,42
135	4,36	4,36	4,71	4,98	5,40
136	4,34	4,34	4,70	4,96	5,38
137	4,33	4,33	4,68	4,94	5,36
138	4,32	4,32	4,67	4,93	5,35
139	4,30	4,30	4,65	4,91	5,33
140	4,29	4,29	4,63	4,90	5,31
141	4,27	4,27	4,62	4,88	5,29
142	4,26	4,26	4,60	4,86	5,28
143	4,25	4,25	4,59	4,85	5,26
144	4,23	4,23	4,57	4,83	5,24
145	4,22	4,22	4,56	4,81	5,22
146	4,20	4,20	4,54	4,80	5,21
147	4,19	4,19	4,53	4,78	5,19
148	4,18	4,18	4,51	4,77	5,17
149	4,16	4,16	4,50	4,75	5,15
150	4,15	4,15	4,48	4,73	5,14

Tabelle 1: Basistabelle Miete in € pro m² nach Baualterklassen und Wohnungsgröße in m²

2. Schritt: Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete

Die nachfolgenden Tabellen 2 bis 7 und Karten 1 bis 5 zeigen, für welche Wohnwertmerkmale Zu- und Abschläge in Prozent auf die Basismiete der Tabelle 1 erfolgen können. Prinzipiell werden diese Zu- und Abschläge summiert und anschließend auf die Basismiete angebracht. Die Nutzung der Zu- und Abschläge zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird im Beispiel auf Seite 15 erläutert.

2.1 Ausstattung

Die folgende Tabelle 2 zeigt die prozentualen Zuschläge für zusätzlich zur definierten Standardwohnung vorhandene Ausstattungsmerkmale.

Ausstattung			
Ausstattungsmerkmal	Definition	Zuschlag in Prozent	Faktor
Drei-Scheiben-Isolierverglasung	bezogen auf die Mehrheit (>50%) der Fenster	+ 7,7%	1,077
moderne Innentüren	hochwertige schwere Türen oder Glastüren, für die Mehrheit (>50%) der Innentüren, wenn diese in den letzten 10 Jahren eingebaut worden sind	+ 6,3%	1,063
hochwertiges Parkett/Naturstein oder hochwertiger Design-Vinyl-Boden (vom Vermieter gestellt)	höherwertiges/-preisiges Parkett (Echtholzboden), Naturstein oder Design-Vinyl-Boden, wenn dieser Bodenbelag in den letzten 10 Jahren verlegt worden ist	+ 6,8%	1,068
Küchenmobiliar gestellt	Küchenmobiliar vom Vermieter gestellt, ohne dass dieses gesondert in Rechnung gestellt wird (z.B. Einbauküche)	+ 7,9%	1,079

Tabelle 2: Zuschläge für verschiedene Ausstattungsmerkmale

2.2 Sanitäre Ausstattung

Bei der Auswertung des Mietspiegels wurde ein Punktesystem für die sanitäre Ausstattung entwickelt. Aus den Punktwerten der Tabelle 3 ist für die Wohnung eine Punktsomme zu bilden. Für Wohnungen mit einer gehobenen sanitären Ausstattung wurde ein Zuschlag zur Basismiete ermittelt.

Ermittlung der Punktsomme für die Bewertung der Sanitärausstattung	
Ausstattungsmerkmal	Punktwert
Badewanne und separate Duschkabine in einem Bad vorhanden	+ 1 Punkt
bodengleiche Dusche vorhanden	+ 2 Punkte
Fußbodenheizung im Bad vorhanden	+ 2 Punkte
innenliegendes Badezimmer (ohne Fenster)	- 1 Punkt
das Alter des Bades beträgt über 15 Jahre	- 1 Punkt
zweites Badezimmer vorhanden	+ 2 Punkte
Gäste-WC vorhanden	+ 1 Punkt

Tabelle 3: Punktwerte für sanitäre Ausstattung

Sanitäre Ausstattung			
Ausstattungsmerkmal	Punktsumme	Zuschlag in Prozent	Faktor
Einfache bis mittlere Sanitärausstattung	+ 3 oder weniger Punkte	0,0%	1,000
Gehobene Sanitärausstattung	+ 4 oder mehr Punkte	+ 3,8%	1,038

Tabelle 4: Zuschlag für gehobene sanitäre Ausstattung

2.3 Balkon oder Terrasse

Aufgrund der Art des Aufbaus des Fragebogens existieren im ausgewerteten Datenbestand keine Wohnungen mit mehr als einem Balkon oder der Kombination aus Balkon und Terrasse. Daher kann nur eines der drei folgenden Ausstattungsmerkmale als Zuschlag auf die Basismiete angerechnet werden.

Balkon oder Terrasse			
Ausstattungsmerkmal	Definition	Zuschlag in Prozent	Faktor
Balkon oder Terrasse nicht vorhanden	Entsprechend der Standardwohnung	0,0%	1,000
Balkon bis 10 m ²	Balkon oder Loggia mit einer Grundfläche kleiner als 10 m ² ist vorhanden	+ 4,2%	1,042
Balkon ab 10 m ²	Balkon oder Loggia mit einer Grundfläche von 10 m ² oder größer ist vorhanden	+ 7,1%	1,071
Terrasse	Terrasse vorhanden	+ 9,0%	1,090

Tabelle 5: Zuschläge für einen Balkon oder eine Terrasse

2.4 Art des Objektes Einfamilienhaus

Der Mietspiegel basiert auf der Auswertung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Für ein komplett vermietetes Einfamilienhaus wurde in einer separaten Berechnung gegenüber einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ein Zuschlag zur Basismiete ermittelt.

Art der Wohnung			
Art der Wohnung	Definition	Zuschlag in Prozent	Faktor
Wohnung im Mehrfamilienhaus	Entsprechend der Standardwohnung	0,0%	1,000
Einfamilienhaus	Komplett vermietetes Einfamilienhaus	+ 4,1%	1,041

Tabelle 6: Zuschlag für ein Einfamilienhaus

2.5 Modernisierungen, Energieeffizienz

Sofern innerhalb der letzten 25 bzw. 15 Jahren Modernisierungen am Gebäude durchgeführt worden sind, kann mithilfe des nachfolgend aufgeführten Punktesystems der Tabelle 7 ermittelt werden, ob ein Zuschlag auf die Basismiete nach Tabelle 8 vorgenommen werden kann.

Ermittlung der Punktsumme für die Bewertung des Modernisierungszustandes des Gebäudes		
Ausstattungsmerkmal		Punktwert
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	seit 2014	+ 4 Punkte
	seit 1994	+ 2 Punkte
Wärmedämmung der Außenwände	seit 2014	+ 4 Punkte
	seit 1994	+ 2 Punkte
Wärmedämmung der Kellerdecke	seit 2014	+ 2 Punkte
	seit 2004	+ 1 Punkt
Wärmedämmung der obersten Geschossdecke	seit 2014	+ 2 Punkte
	seit 2004	+ 1 Punkt

Tabelle 7: Punktwerte für Modernisierungen

Modernisierung, Energieeffizienz			
Ausstattungsmerkmal	Punktsumme	Zuschlag in Prozent	Faktor
geringer bis mittlerer Modernisierungsgrad	0 bis 6 Punkte	0,0%	1,000
überwiegend bis umfassend modernisiert	7 bis 12 Punkte	6,2%	1,062

Tabelle 8: Zuschlag für umfassende Modernisierungen

2.6 Wohnwertmerkmale ohne nachweisbaren Einfluss in der Auswertung

In der statistischen Auswertung konnte für einige Ausstattungsmerkmale oder Modernisierungen kein nachweisbarer positiver oder negativer Einfluss auf den Mietpreis festgestellt werden. Dies ist auch darin begründet, dass im Mietspiegel 2020 weniger Rückläufer als 2015 ausgewertet werden konnten. Zudem sind für einige Merkmale zu geringe Fallzahlen in der Stichprobe enthalten, so dass diese Fälle nicht in die Auswertung genommen werden konnten.

Es ist bei der Auswertung gelungen, Merkmale wie die gehobene sanitäre Ausstattung oder die umfassende Modernisierung zu definieren und damit mehrere Einzelmerkmale in einer Gruppe als einflussreich nachzuweisen.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind teilweise in den ermittelten Unterschieden der Baujahresklassen der Basismiete enthalten. So sind z.B. Installationen auf Putz nur in älteren Gebäuden zu finden oder weitere Ausstattungsmerkmale wie elektrische Rollläden heute in Neubauten als Standardausstattung anzusehen. Es ist aufgrund der Auswertung in der Regressionsanalyse davon auszugehen, dass diese baujahrestypischen Ausstattungsmerkmale in der Basismiete der Baujahresklasse berücksichtigt werden.

Bei den in Tabelle 9 aufgeführten Wohnwertmerkmalen ist für sich allein kein nachweisbarer Einfluss auf den Mietwert ermittelbar, gleichwohl könnten diese Merkmale im Rahmen der Spannenwerte im folgenden 3. Schritt im Einzelfall zu berücksichtigen sein.

Wohnwertmerkmale, die nicht separat nachweisbar sind	
Aufgrund der statistischen Nachweisbarkeit in der Auswertung:	Aufgrund der geringen Fallzahlen in der Stichprobe:
<ul style="list-style-type: none"> • Elektrische Rollläden, • Installation auf Putz, • Fenster in der Küche, • Offene Wohnküche oder separate Küche, • Aufzug, • Barrierearme oder barrierefreie Wohnungen, • Gegensprechanlage, • Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, • gefangene Räume, • Dachgeschosswohnung, • Anzahl der Zimmer, • Abstellraum innerhalb/außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung (z.B. Kellerraum, Dachboden), • Lage der Wohnung in einer bestimmten Etage, • ohne Bodenbelag vermietet. • Anzahl der Wohnungen im Gebäude. • Gartenbenutzung • Modernisierung des Heizungskessels (innerhalb der letzten 10 Jahre) • Lagemerkmale der einfachen Wohnlage an einer vielbefahrenen Straße oder im Gewerbegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • die speziellen Wohnungsformen Apartments und Maisonette-Wohnungen • Nachtstromspeicherheizung/Elektroheizung, • Blockheizung / Blockheizkraftwerk / Wärmepumpe / Erdwärme, • Keine vom Vermieter gestellte Heizung vorhanden, • Badezimmer und/oder WC nur außerhalb der Wohnung vorhanden, • keine Warmwasserversorgung, • einfach verglaste Fenster, • Elektro-, Gas- und Wasserinstallation auf Putz.

Tabelle 9: Wohnwertmerkmale ohne nachweisbaren Einfluss in der Auswertung

2.7 Lagezonen

Für die Aufteilung der Stadt Warendorf in Lagezonen sind alle erfassten, tatsächlichen Mieten auf die Wohnwertmerkmale der Standardwohnung normiert worden. Auf der Grundlage dieser normierten Mietwerte konnten neue Lagezonen (siehe Karten 1-5) gebildet werden. Die Lagebeschreibung definiert die Lage nur grob, für die eindeutige Lagezonenzuordnung ist die Kartendarstellung zu nutzen.

Eine Zonenzuordnung des ländlichen Außenbereiches sowie der Siedlungen im Außenbereich konnte nicht erfolgen, da für diese Lagen keine ausreichenden Mietdaten vorlagen.

Die Zu- bzw. Abschläge in Prozent auf die Basismiete sind der Tabelle 10 zu entnehmen.

Lagezonen			
Ausstattungsmerkmal	Punktsumme	Zuschlag/ Abschlag in Prozent	Faktor
Warendorf Zentrum-Ost	das Zentrum der Stadt Warendorf wird von der Ems-, der Wall- und der Pater-Markötter-Promenade umschlossen und	+ 16,3%	1,163
Warendorf Zentrum-West	entlang der Gebäude der Freckenhorster Straße und der Emsstraße in Zentrum-West und -Ost unterteilt	+ 12,8%	1,128
Warendorf Ems	umfasst die südlich der Sassenberger und Milter Straße gelegenen zur Ems ausgerichteten Grundstücke	+ 14,2%	1,142
Warendorf Süd (zentrumnah)	wird von der Bahnverbindung Bielefeld-Münster, sowie den Verkehrswegen Reichenbacher Straße und im Grünen Grund umschlossen	+ 5,7%	1,057
Warendorf Ortsrand	umfasst den Bereich zwischen den genannten Straßen und dem Ortsrand	0,0%	1,000
Ortsteile Freckenhorst, Einen-Müssingen, Hoetmar, Milte	sämtliche Ortsteile der Stadt Warendorf	- 7,0%	0,930

Tabelle 10: Zu- und Abschläge für die verschiedenen Lagezonen

Für die Auswertung der Daten bei der Erstellung des Mietspiegels war eine klare Definition mit einer scharfen Abgrenzung der einzelnen Zonen, wie in den Karten 1-5 dargestellt, notwendig.

Bei der Anwendung der Lagezonen für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist in den Übergangsbereichen sachverständig der plausibelste Wert zu ermitteln.

3. Schritt: Mietspannen

Die in den Schritten 1 und 2 ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete kann nicht exakt die allgemeingültige Miete für eine bestimmte Wohnraumkategorie wiedergeben. Die statistische Auswertung zeigte, dass sich die tatsächlichen Netto-Kaltmieten für gleiche Wohnraumkategorien innerhalb eines gewissen Bereiches – Spanne genannt – bewegen. Sie befinden sich innerhalb einer Bandbreite von +/- 15 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

Erklären lassen sich diese Streuungen unter anderem durch Marktschwankungen und durch im Mietspiegel noch nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale. Die Spanne wurde aus allen vorliegenden Wohnungsdaten so bestimmt, dass ca. 2/3 der Mieten in diesem Intervall liegen.

Es können somit in begründeten Fällen innerhalb der Spanne von +/- 15 Prozent Zu- oder Abschläge auf die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen werden, aber erst im Anschluss an alle bereits im Mietspiegel aufgeführten Zu- und Abschläge für Ausstattung, Modernisierung und Lagezone (Schritte 1 und 2). Jedoch kann in begründeten Ausnahmefällen bereits von den Zu- oder Abschlägen innerhalb der Spanne abgewichen werden.

Mögliche Begründungen wären beispielsweise besondere Wohnlagen in einer Lagezone, die Lage der Wohnung direkt im Übergangsbereich zweier Lagezonen oder ein im Mietspiegel noch nicht berücksichtigtes weiteres Ausstattungsmerkmal mit einem Einfluss auf die Miethöhe. Einschränkend ist hier darauf hinzuweisen, dass baujahrestypische Ausstattungsmerkmale in der Regel über die Basismiete der Baujahresklasse berücksichtigt sind (siehe auch Nr. 2.6).

4. Schritt: Mieten für Garagen und Stellplätze

Aus dem vorhandenen Datenmaterial konnten durchschnittliche Mieten für die Nutzung von Garagen oder Stellplätzen ermittelt werden. Die Auswertung der Garagen- und Stellplatzmieten hat eine Abhängigkeit von den Lagezonen ergeben. Des Weiteren zeigte sich, dass die Mieten für Garagen und Tiefgaragen sowie Carports und Stellplätze nach Mittelung identisch ausfielen und deswegen die angegebenen Werte sowohl für Garagen als auch für Tiefgaragen gelten. Die Tabelle 11 gibt die durchschnittliche Miete in € für eine Garage oder einen Stellplatz pro Monat an.

Mieten für Garagen und Stellplätze		
Lagezone	Garage / Tiefgarage	Stellplatz / Carport
Warendorf	40 €	25 €
Ortsteile Freckenhorst, Einen-Müssingen, Hoetmar, Milte	30 €	15 €

Tabelle 11: Mieten für Stellplätze und Garagen in € /Monat

Bei der Anwendung des Mietspiegels ist zu berücksichtigen, dass in den mit den Schritten 1-3 bestimmten Nettomieten für die Standardwohnung **keine** Anteile für die Nutzung eines Stellplatzes oder einer Garage vorhanden sind.

Bei einer Wohnung, die mit einer Gesamtmiete für die Wohnung und z.B. eine Garage vermietet wird, muss ein Betrag für die Garagenmiete (aus Tabelle 11) von der Gesamtmiete abgezogen werden, um anschließend die Nettomiete der Wohnung mit dem Ergebnis aus der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels vergleichen zu können.

BERECHNUNGSBEISPIEL

Zum besseren Verständnis wird in der folgenden Tabelle die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine fiktive Wohnung vorgestellt.

Merkmale der fiktiven Wohnung:

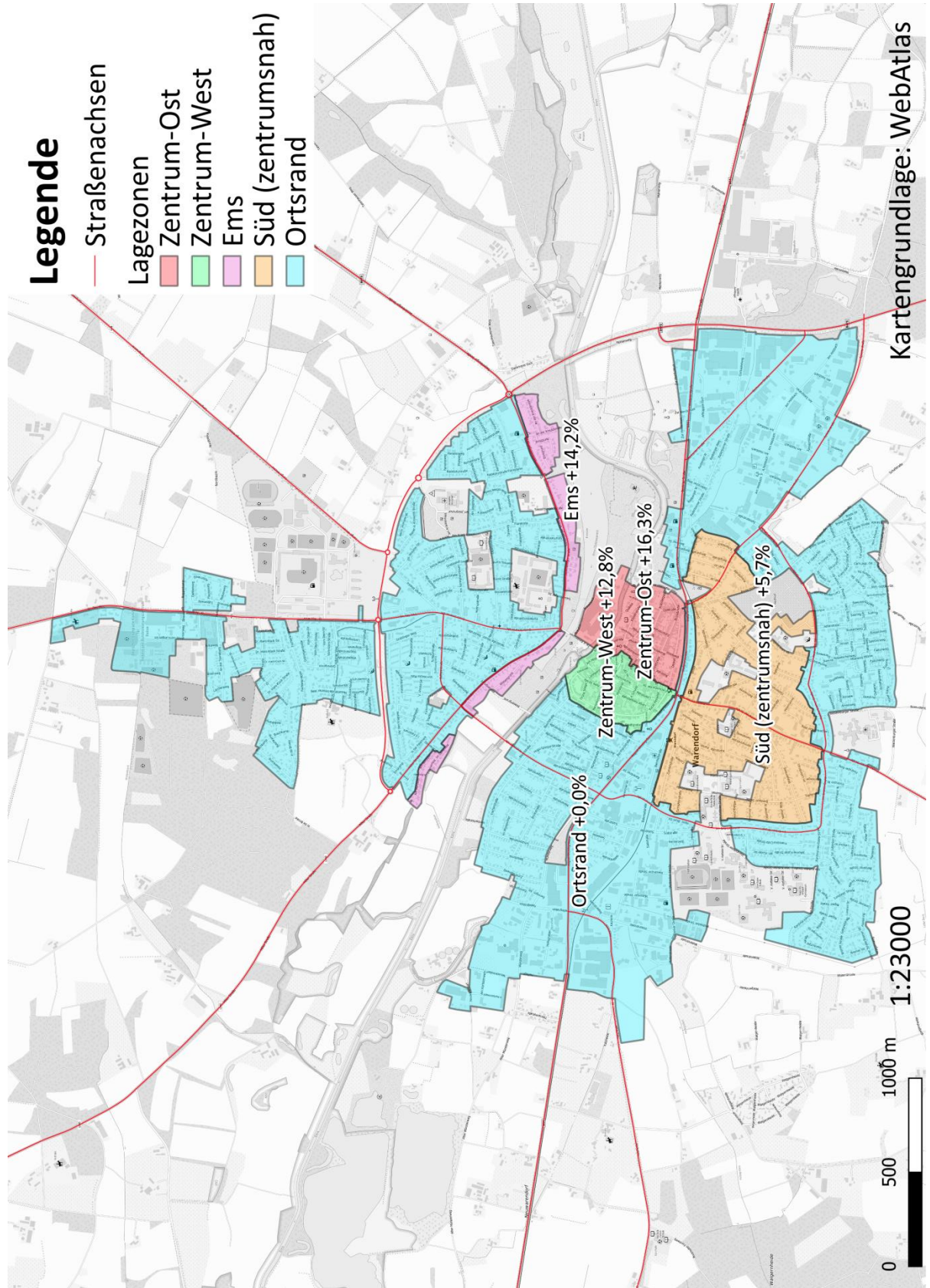
- Baujahr: 1965
- Wohnungsgröße: 105 m²
- hochwertiges Parkett/Naturstein oder hochwertiger Design-Vinyl-Boden (vom Vermieter gestellt)
- Sanitärausstattung: 4 Punkte
 - bodengleiche Dusche vorhanden + 2 Punkte
 - Fußbodenheizung im Bad vorhanden + 2 Punkte
 - Bad mit Fenster 0 Punkte
 - Badmodernisierung vor 5 Jahren 0 Punkte
- Terrasse vorhanden
- Umfassende Modernisierung: 8 Punkte (im Jahr 2016)
 - Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung seit 2014 + 4 Punkte
 - Wärmedämmung der Außenwände seit 2014 + 4 Punkte
- Lagezone Warendorf Süd zentrumsnah

Berechnungsbeispiel			
Ausstattungsmerkmal	Definition	Miete	Zuschlag/Abschlag in Prozent
Baujahr	1965	4,61 €/m ²	
Wohnfläche	105 m ²		
hochwertiges Parkett/Naturstein oder hochwertiger Design-Vinyl-Boden (vom Vermieter gestellt)	höherwertiges/-preisiges Parkett (Echtholzboden), Naturstein oder Design-Vinyl-Boden, wenn dieser Bodenbelag in den letzten 10 Jahren verlegt worden ist		+ 6,8%
Gehobene Sanitärausstattung	+ 4 oder mehr Punkte		+ 3,8%
Terrasse	Terrasse vorhanden		+ 9,0%
Wohnung im Mehrfamilienhaus	Entsprechend der Standardwohnung		+ 0,0%
überwiegend bis umfassend modernisiert	7 bis 12 Punkte		+ 6,2%
Warendorf Süd (zentrumsnah)	wird von der Bahnverbindung Bielefeld-Münster, sowie den Verkehrswegen Reichenbacher Straße und im Grünen Grund umschlossen		+ 5,7%
Summe der Zu- und Abschläge	$4,61 \times 31,5\% =$	+ 1,45 €/m ²	+ 31,5%
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	$4,61 \text{ €/m}^2 + 1,45 \text{ €/m}^2 =$	6,06 €/m ²	
Obere Mietspanne + 15 %	$6,06 \text{ €/m}^2 \times 1,15 =$	6,97 €/m ²	
Untere Mietspanne - 15 %	$6,06 \text{ €/m}^2 \times 0,85 =$	5,15 €/m ²	

Tabelle 12 Berechnungsbeispiel

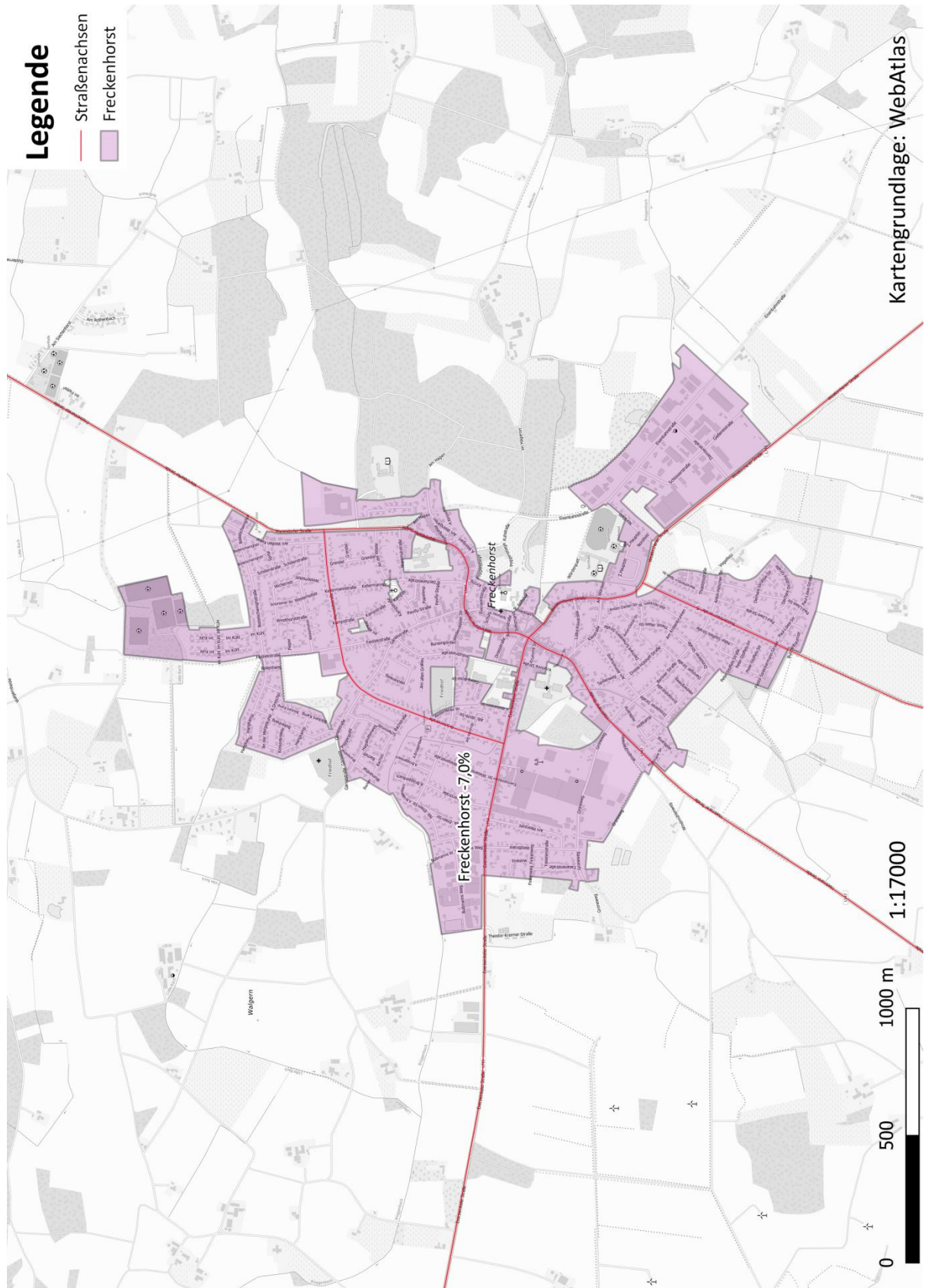
ANHANG

Karten der Lagezonen

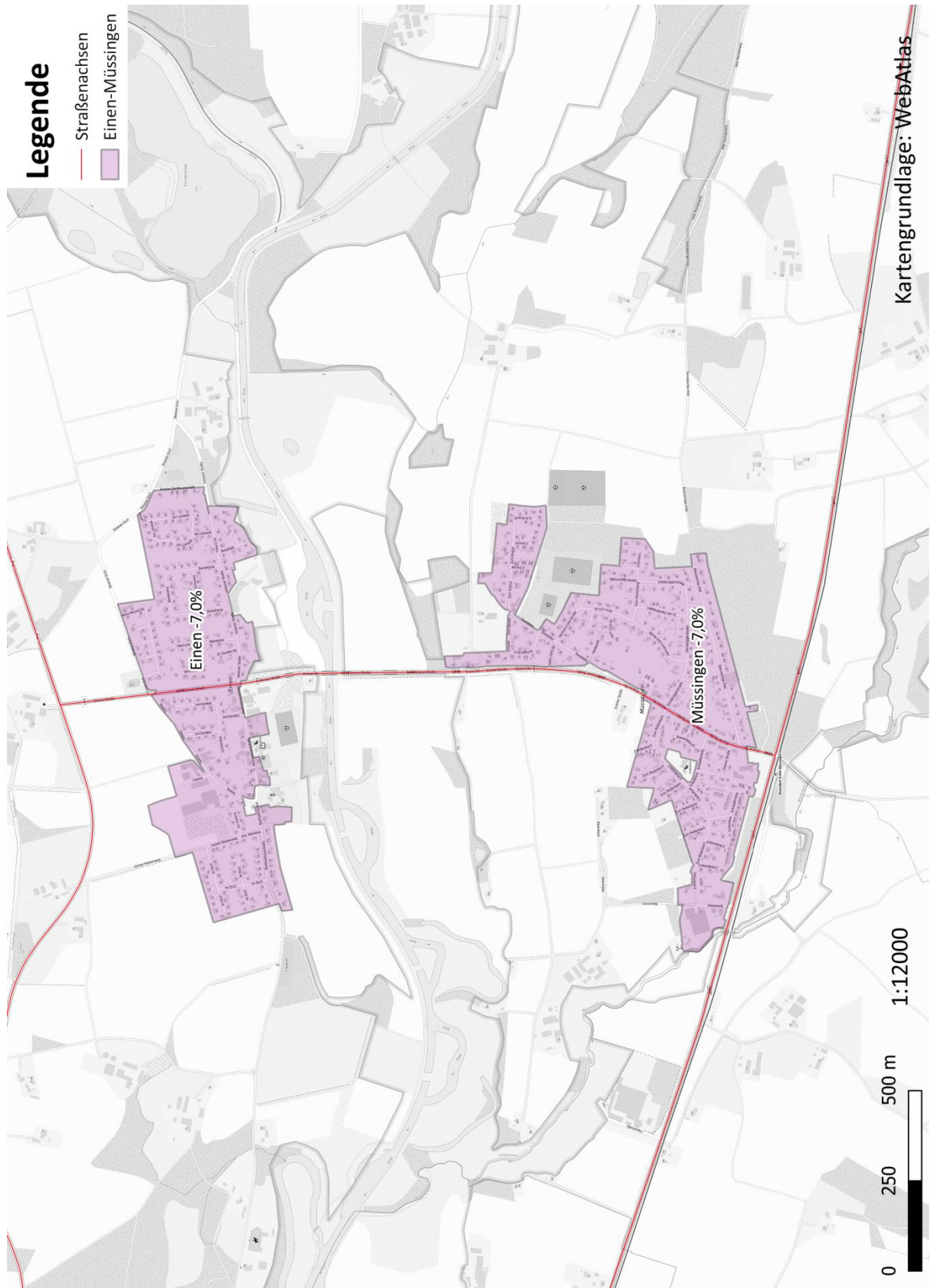


Karte 1: Lagezonen in der Stadt Warendorf

Karte 2: Lagezone Ortsteil Freckenhorst



Karte 3: Lagezonen Ortsteil Eienen-Müssingen



Karte 5: Lagezone Ortsteil Milte

