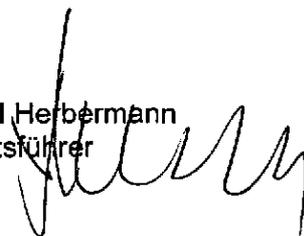


Vereinbarung

Der als Anlage beigefügte qualifizierte Mietspiegel 2015 für nicht preisgebundene Wohnungen auf dem Gebiet der Stadt Warendorf mit dem Stand vom 16.12.2015 wird zur Kenntnis genommen und die Zustimmung erteilt.

Haus & Grund Warendorf e.V.
Warendorf,


Oliver Kock
1. Vorsitzender

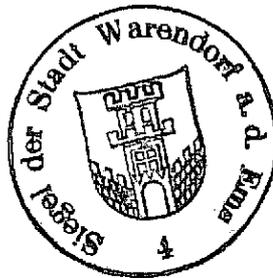

Bernhard Herbermann
Geschäftsführer

Mieterverein für Münster und Umgebung e.V.
Warendorf, 09102116


Susanne Grimme
Rechtsberaterin

Stadt Warendorf
Warendorf, 08.02.2016


Axel Linke
Bürgermeister



Ausfertigungen:

- Stadt Warendorf
- Haus & Grund Warendorf e.V.
- Mieterverein für Münster und Umgebung e.V.

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Der als Anlage beigefügte qualifizierte Mietspiegel 2015 für nicht preisgebundene Wohnungen auf dem Gebiet der Stadt Warendorf mit dem Stand vom 16.12.2015, beschlossen in der Ratsitzung am 11.02.2016, wird hiermit gemäß § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005, in der Fassung der 4. Änderungssatzung vom 22.12.2014, öffentlich bekannt gemacht.

Warendorf, 12.02.2016

gez.

Axel Linke
Bürgermeister

STADT WARENDORF



Qualifizierter Mietspiegel 2015

Gemäß § 558 BGB

für nicht preisgebundene Wohnungen
auf dem Gebiet der Stadt Warendorf

Stand: 16. Dezember 2015
Gültig bis: 15. Dezember 2017

IMPRESSUM

Stand: 11.2.2016

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 (Rechtsanwalt)
Herrn Bernhard Herbermann (Geschäftsführer)
Bahnhofstraße 2
48231 Warendorf
Telefon: (02581) 93 14 0
Telefax: (02581) 93 14 30
E-Mail: kock@klaene.de
Internet: www.hausundgrundwarendorf.de



Erstellt durch den

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

Geschäftsstelle:
Waldenburger Str. 2
48231 Warendorf
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**



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

Mit diesem Mietspiegel wird erstmalig für die Stadt Warendorf ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erstellt. Er basiert auf einer repräsentativen Umfrage mit wissenschaftlicher Auswertung. 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 von der Stadt Warendorf beschlossen und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt.

Die repräsentative Umfrage wurde im April und Mai 2015 bei allen Vermietern und anschließend stichprobenartig bei einigen Mietern 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.

Insgesamt wurden 5163 Fragebögen verschickt. Die hohe Anzahl der Rückantworten von 40 % der angeschriebenen Vermieter ermöglicht es, stichhaltige und repräsentative Ergebnisse zu erzielen und einen aussagekräftigen Mietspiegel zu erstellen.

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.

Der Mietspiegel ist 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. 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. Der Mietspiegel soll den Beteiligten einen transparenten Überblick über den Mietmarkt ermöglichen. Bei Neuvertragsmieten ist der Mietspiegel eine Orientierungshilfe für eine eigenverantwortliche Festlegung der Miete unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften. Bei Mieterhöhungsverlangen dient der Mietspiegel als ein Begründungsmittel für die ortsübliche Vergleichsmiete. Im Gerichtsverfahren hat der Mietspiegel die Vermutung einer bindenden Wirkung für sich.

Als Grundlage für die statistische Auswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen 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 wissenschaftlichen Verfahren der multivariaten Regressionsanalyse (Rückwärts-Methode) erstellt.

Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels dürfen 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 länger als vier Jahre vor dem Erhebungsstichtag 01.04.2015 liegt.

MIETSPIEGEL

Laufzeit und Fortschreibung

Der Mietspiegel wurde am 16.12.2015 vom Gutachterausschuss beschlossen. Er ist daher bis zum 15.12.2017 gültig. Dann wird eine indexbasierte Fortschreibung des Mietspiegels erfolgen.

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:

- Ein- oder Zweifamilienhäuser,
- Wohnraum unter 25 m² und über 150m²,
- Apartments, Maisonette- oder Souterrain-Wohnungen,
- Wohnungen im ländlichen Außenbereich,
- Neubauten, die ab dem 01.01.2014 bezugsfertig wurden.

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 „normalen Warendorfer Wohnlage“ (siehe S.9) ohne Beeinträchtigungen durch Immissionen aufgrund von Verkehr oder Gewerbe
- Sie liegt in der „zentrumnahen Zone“. (siehe S.9)
- Die Wohnung weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:
 - Zentralheizung oder Etagenheizung,
 - Badezimmer,
 - Zwei-Scheiben-Isolierverglasung,
 - Manuelle Rollläden,
 - Kein Balkon, keine Terrasse,
 - Bodenbelag: Teppich/Linoleum oder PVC

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung wird über die Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße, Baujahr, Art und Ausstattung, Modernisierung und Wohnlage (hier Aufspaltung in Lagequalität und Lagezonen) aus den folgenden Tabellen ermittelt.

Die Berechnung gliedert sich in vier Abschnitte:

1. Bestimmung der Basismiete für den Wohnraum nach der Wohnungsgröße und der Baualtersklasse (s. Tabelle 1)
2. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete für
 - Ausstattung (Tabelle 2)
 - Modernisierung (Tabellen 3 und 4)
 - Lagequalität (Tabelle 5)
 - Lagezone (Tabelle 6 zusammen mit den Karten 1-5)
3. Spannenberücksichtigung
4. Berücksichtigung von ggf. zusätzlicher Miete für Garage oder Stellplatz (Tabelle 7)

1. Schritt: Bestimmung der Basismiete aus der Basistabelle

Die Tabellenwerte der Basistabelle (Tabelle 1) beziehen sich auf eine Standardwohnung, wie oben beschrieben. 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 Baujahre wurden in sinnvolle, den Baugesgebenheiten entsprechende Baualtersklassen aufgeteilt. Es ist für die Ermittlung der Basismiete in der jeweiligen Spalte zu schauen, die die Baualtersklasse angibt, in der das jeweilige Jahr der Bezugfertigkeit der Wohnung liegt. Ein Zwischenrechnen zwischen den einzelnen Spalten ist nicht erlaubt.

In der Basistabelle erscheint das Absinken des Preisniveaus für die Baualtersklasse 1960-1977 im Vergleich zur Baualtersklasse bis 1959 auffällig. Es wird vermutet, dass das dem unterschiedlichen Modernisierungsgrad geschuldet ist. In der Baualtersklasse bis 1959 sind vermutlich mehr Modernisierungen erfolgt als für Gebäude von 1960-1977, die Durchschnittsmiete liegt somit höher als in der nachfolgenden Klasse. Im Fragebogen wurde nach einer Modernisierung des Gebäudes oder der Wohnung in den letzten 10 Jahren gefragt, Modernisierungen vor diesem Zeitraum bleiben somit unberücksichtigt und konnten nicht separat in die Auswertung einfließen. Die aufgrund der Modernisierung erfolgten Mieterhöhungen spiegeln sich aber indirekt in der Basistabelle wider.

1.2 Wohnungsgröße

Die Definition der Wohnungsgröße richtet sich nach der Wohnflächenverordnung. Um einen unnötigen Umfang der Basistabelle zu vermeiden, wurde eine Einteilung in 5 m²-Schritten vorgenommen. Der angegebene Tabellenwert in der ersten Zeile zeigt den Wert für eine genau 25 m² große Wohnung an. Es besteht dann die Möglichkeit die Miete aus der Basistabelle zwischen den angegebenen Quadratmeterwerten zu interpolieren.

Beispiel:

Die Wohnung hat eine Größe von 67 m², Baualtersklasse bis 1959. In der Tabelle finden sich die Werte für 65 m² = 5,08 €/m² und 70 m² = 5,02 €/m². Die Basismiete x für 67 m² liegt somit zwischen diesen Werten.

$$x = 5,08 + 67 - 65 * (5,02 - 5,08) / (70 - 65) = 5,056 \quad \rightarrow \quad 5,06 \text{ €/m}^2$$

Bezugsfertigkeit	bis 1959	1960-1977	1978-1995	1996-2002	2003-2013
Wohnfläche im m ²	€/m ²				
25	5,58	5,27	6,03	6,17	6,70
30	5,51	5,20	5,96	6,10	6,63
35	5,47	5,14	5,90	6,04	6,57
40	5,41	5,07	5,83	5,97	6,50
45	5,34	5,01	5,77	5,91	6,44
50	5,28	4,94	5,70	5,84	6,37
55	5,21	4,88	5,64	5,78	6,31
60	5,15	4,81	5,57	5,71	6,24
65	5,08	4,75	5,51	5,65	6,18
70	5,02	4,68	5,44	5,58	6,11
75	4,95	4,62	5,38	5,52	6,05
80	4,89	4,55	5,31	5,45	5,98
85	4,82	4,49	5,25	5,39	5,92
90	4,76	4,42	5,18	5,32	5,85
95	4,69	4,36	5,12	5,26	5,79
100	4,63	4,29	5,05	5,19	5,72
105	4,56	4,23	4,99	5,13	5,66
110	4,50	4,16	4,92	5,06	5,59
115	4,43	4,10	4,86	5,00	5,53
120	4,37	4,03	4,79	4,93	5,46
125	4,30	3,97	4,73	4,87	5,40
130	4,24	3,90	4,66	4,80	5,33
135	4,17	3,84	4,60	4,74	5,27
140	4,11	3,77	4,53	4,67	5,20
145	4,04	3,71	4,47	4,61	5,14
150	3,98	3,64	4,40	4,54	5,07

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 2-5 und Karten 1-5 zeigen, für welche Wohnwertmerkmale Zu- und Abschläge in €/m² auf die Basismiete der Tabelle 1 erfolgen können. Prinzipiell werden alle Zuschläge, soweit nichts anderes angegeben, additiv auf die Basismiete angebracht.

2.1 Ausstattung

Die folgende Tabelle 2 zeigt Zu- und Abschläge für zusätzlich zur definierten Standardwohnung vorhandene Ausstattungsmerkmale in €/m².

AUSSTATTUNG			
Ausstattungs-Merkmal	Definition	Zuschlag in € pro m²	Abschlag in € pro m²
Aufzug	Aufzug (Lift) zur Personenbeförderung	+0,28	
Abstellraum innerhalb der Wohnung	Außerhalb der Küche mit einer Größe > 0,5m ²	+0,16	
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl, Holzpellets)	hier zusätzlich zur Zentral- oder Etagenheizung vorhandener separater Ofen (z.B. Kamin)	+0,69	
Drei-Scheiben-Isolierverglasung	bezogen auf die Mehrheit (>50%) der Fenster	+0,43	
elektrische Rollläden	bezogen auf die Mehrheit (>50%) der Fenster	+0,18	
hochwertiges Parkett/Naturstein (vom Vermieter gestellt)	höherwertiges/-preisiges Parkett (Echtholzboden) oder Naturstein	+0,13	
Küchenmobiliar gestellt	Küchenmobiliar vom Vermieter gestellt, ohne dass dieses gesondert in Rechnung gestellt wird (z.B. Einbauküche)	+0,56	
innenliegendes Badezimmer	ohne Fenster		-0,16
bodengleiche Dusche	durchgehend homogener Bodenbelag, wodurch der Duschbereich fließend in den Raum übergeht, ermöglicht barrierefreies Duschen	+0,22	
Balkon bis 10 m ²	Balkon oder Loggia (Grundfläche kleiner als 10 m ²) ist vorhanden	+0,25	
Balkon ab 10 m ²	Balkon oder Loggia (Grundfläche größer oder gleich als 10 m ²) ist vorhanden	+0,47	
Terrasse ohne Garten	Eine Terrasse ohne Gartennutzung ist vorhanden.	+0,36	
Terrasse mit Garten/-anteil (gemeinschaftliche Nutzung)	Eine Terrasse mit gemeinschaftlicher Nutzung eines Gartens oder Gartenteils ist vorhanden.	+0,46	
Terrasse mit Garten/-anteil (alleinige Nutzung)	Eine Terrasse mit alleiniger Nutzung eines Gartens oder Gartenteils ist vorhanden.	+0,57	

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für verschiedene Ausstattungsmerkmale

Hinweis zu Tabelle 2: Balkon und Terrasse/Garten können nicht zusammen berücksichtigt und angerechnet werden.

2.2 Ausstattungsmerkmale ohne Einfluss in der Regression

In der statistischen Auswertung konnte für einige Ausstattungsmerkmale kein nachweisbarer Einfluss auf den Mietpreis festgestellt werden. Hierzu zählen aufgeteilt in Wohnungs- und Gebäude-Ausstattungsmerkmale:

Ausstattungsmerkmale der Wohnung:

- Gäste-WC,
- Installation auf Putz,
- Badewanne und Dusche,
- Gegensprechanlage,
- Fußbodenheizung,
- gefangene Räume,
- generationengerechte Ausstattung,

- Anzahl der Zimmer,
- Abstellraum außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung (z.B. Kellerraum, Dachboden),
- Lage der Wohnung in einer bestimmten Etage,
- ohne Bodenbelag vermietet.

Ausstattungsmerkmale des Gebäudes:

- Anzahl der Wohnungen im Gebäude.

2.3 Aufgrund geringer Fallzahlen nicht auswertbare Ausstattungsmerkmale

Für einige Ausstattungsmerkmale konnte aufgrund der geringen Fallzahlen keine Auswertung vorgenommen werden. Hierzu zählen:

- 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-/Wasserinstallation auf Putz.

2.4 Modernisierungen

Wurde am Gebäude eine Kernsanierung in den letzten 10 Jahren durchgeführt, kann auch hierfür, wie in Tabelle 3 angegeben, ein Zuschlag vorgenommen werden.

Modernisierung (Modernisierungen, die innerhalb der letzten 10 Jahre am Gebäude durchgeführt worden sind)		
Modernisierungsart	Definition	Zuschlag in € pro m²
Kernsanierung	Erneuerung der Bausubstanz	+0,34

Tabelle 3: Zuschlag für Kernsanierung

Die Kernsanierung betrifft eine Erneuerung der Bausubstanz. Modernisierungen der Wohnung, wie z.B. eine umfassende Sanierung der Bäder, sind extra zu berücksichtigen.

Es dürfen somit sowohl der Zuschlag für die Kernsanierung von 0,34 €/m² als auch für die Badsanierung von 0,21 €/m² angerechnet werden.

Modernisierung (Modernisierungen, die innerhalb der letzten 10 Jahre an der Wohnung durchgeführt worden sind)		
Modernisierungsart	Definition	Zuschlag in € pro m²
Umfassende Modernisierung der Bäder	mindestens Fliesen, Bad/Dusche	+0,21
Modernisierung der Innentüren	mindestens 50%	+0,28

Tabelle 4: Zuschläge für Modernisierungen an der Wohnung

2.5 Modernisierungen ohne Einfluss in der Regression

Für einige Ausstattungsmerkmale konnte kein relevanter Einfluss auf den Mietpreis nachgewiesen werden. Hierzu zählen aufgeteilt in Wohnungs- und Gebäudemodernisierungen:

Modernisierungen der Wohnung:

- Modernisierung der Fenster (innerhalb der letzten 10 Jahre) (eine Drei-Scheiben-Isolierverglasung darf aber mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, s. Tabelle 2),
- Modernisierung des Heizungskessels (innerhalb der letzten 10 Jahre).

Modernisierungen des Gebäudes:

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (innerhalb der letzten 10 Jahre),
- Wärmedämmung aller Außenwände (innerhalb der letzten 10 Jahre).

2.6 Lagequalität

Da die Fragebogenauswertung eine durchweg positive Wohnlageneinschätzung durch die Vermieter mit über 50 % der Wohnungen in guter Lage ergeben hat, wurden für die Auswertung Erfahrungen des Gutachterausschusses zu der Lagequalität der Wohnungen herangezogen.

Für Warendorf wird davon ausgegangen, dass überwiegend eine gleichwertige Lagequalität ohne besondere Vor- und Nachteile vorliegt: die „normale Warendorfer Lage“. Von dieser normalen Warendorfer Lage wird lediglich eine einfache Lage unterschieden. (s. Tabelle 5)

Diese einfache Lage ist gekennzeichnet durch:

- starke Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigung,
- Nähe zu Gewerbe und Industrie,
- Lage an stark belasteten Durchgangsstraßen oder der Bahnstrecke.

LAGEQUALITÄT		
Lageeinschätzung	Zuschlag in € pro m ²	Abschlag in € pro m ²
normale Lage	0	0
einfache Lage		-0,27

Tabelle 5: Zu- und Abschläge für die Lagequalität

2.7 Lagezonen

Die Stadt Warendorf wurde in verschiedene Lagezonen aufgeteilt, um die Miete in Abhängigkeit von der Zentralität und der Lage in den Ortsteilen zu untersuchen. Das Zentrum bildet der alte Stadtkern innerhalb von Promenade und Wall. Sich anschließend gibt es den zentrumsnahen Bereich, der von den Straßenzügen Reichenbacher Straße, Im Grünen Grund, Blumenstraße, Andreasstraße, Gallitzinstraße und Flurstraße begrenzt wird. Als dritte Lagezone wurde der Ortsrandbereich von Warendorf definiert, der zwischen den genannten Straßen und dem Ortsrand liegt. Eine Übersicht bietet die Karte 1: Lagezonen Stadt Warendorf. Die Abgrenzung der weiteren Lagezonen kann den Karten 2-5 im Anhang entnommen werden. Hierzu zählen der Ortsteil Freckenhorst, der als eigene Lagezone betrachtet wird, sowie die Orte Milte, Einen-Müssingen und Hoetmar, die aufgrund des geringen Datenmaterials nur gemeinsam betrachtet werden können.

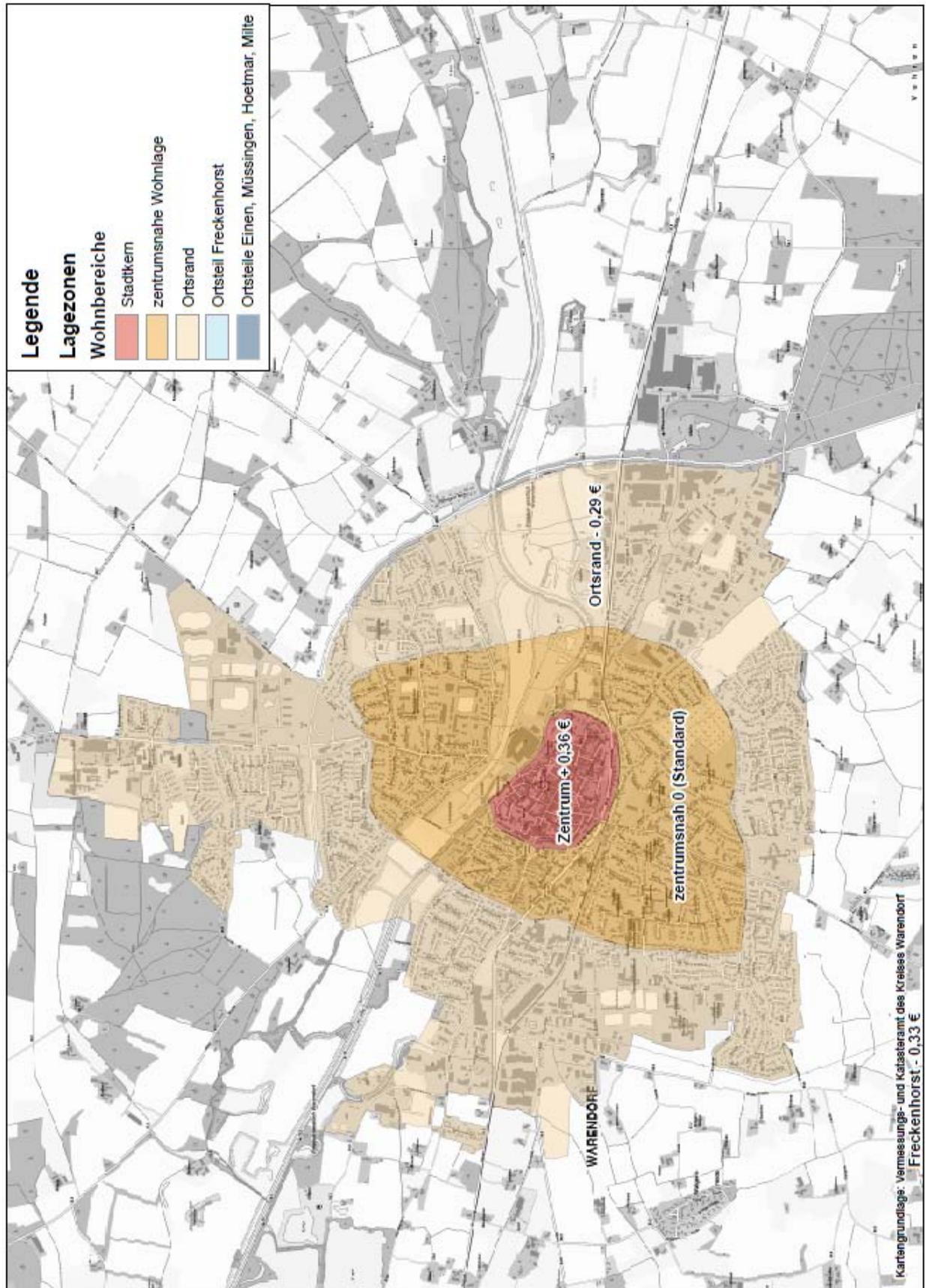
Eine Zonenzuordnung des ländlichen Außenbereiches sowie der Siedlungen im Außenbereich konnte nicht erfolgen, da keine Mietdaten vorlagen.

Die Zu- bzw. Abschlagswerte in € pro m² für die Lagezonen sind der Tabelle 6 zu entnehmen.

LAGEZONE		
Zonenbereich	Zuschlag in € pro m ²	Abschlag in € pro m ²
Warendorf Zentrum	+0,36	
Warendorf zentrumsnah	0	0
Warendorf Ortsrand		-0,29
Ortsteil Freckenhorst		-0,33
Ortsteile Einen-Müssingen, Hoetmar, Milte		-0,82

Siedlung Außenbereich: keine Daten vorhanden

Tabelle 6: Zu- und Abschläge für die verschiedenen Lagezonen



Karte 1: Lagezonen Stadt Warendorf

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 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 so 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 +/- 12 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 +/- 12 Prozent Zu- oder Abschläge um die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen werden, aber erst nachdem auf die Basismiete alle bereits im Mietspiegel aufgeführten Zu- und Abschläge für Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage und Lagezone angebracht wurden (Schritte 1 und 2). Aber auch von diesen vorher verwendeten Zu-/Abschlägen kann innerhalb der Spanne in begründeten Fällen abgewichen werden, da es sich hier lediglich um ortsübliche Durchschnittswerte handelt.

Mögliche Begründungen wären beispielsweise eine Teilkernsanierung, eine hervorragende Wohnlage, die Lage der Wohnung direkt im Übergangsbereich zweier Lagezonen oder ein im Mietspiegel noch nicht berücksichtigtes weiteres Ausstattungsmerkmal mit Einfluss auf die Miethöhe.

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 nach Mittelung identisch ausfielen und deswegen die angegebenen Werte sowohl für Garagen als auch für Tiefgaragen gelten. Die Tabelle 7 gibt die durchschnittliche Miete in € für eine Garage oder einen Stellplatz pro Monat an.

Lagezone	Stellplatz	Garage/Tiefgarage
Warendorf-Zentrum	30 €	40 €
Warendorf-zentrumsnah	20 €	35 €
Warendorf Ortsrand	20 €	35 €
Freckenhorst	15 €	35 €
Ortsteile Milte, Einen Müssingen, Hoetmar	10 €	25 €

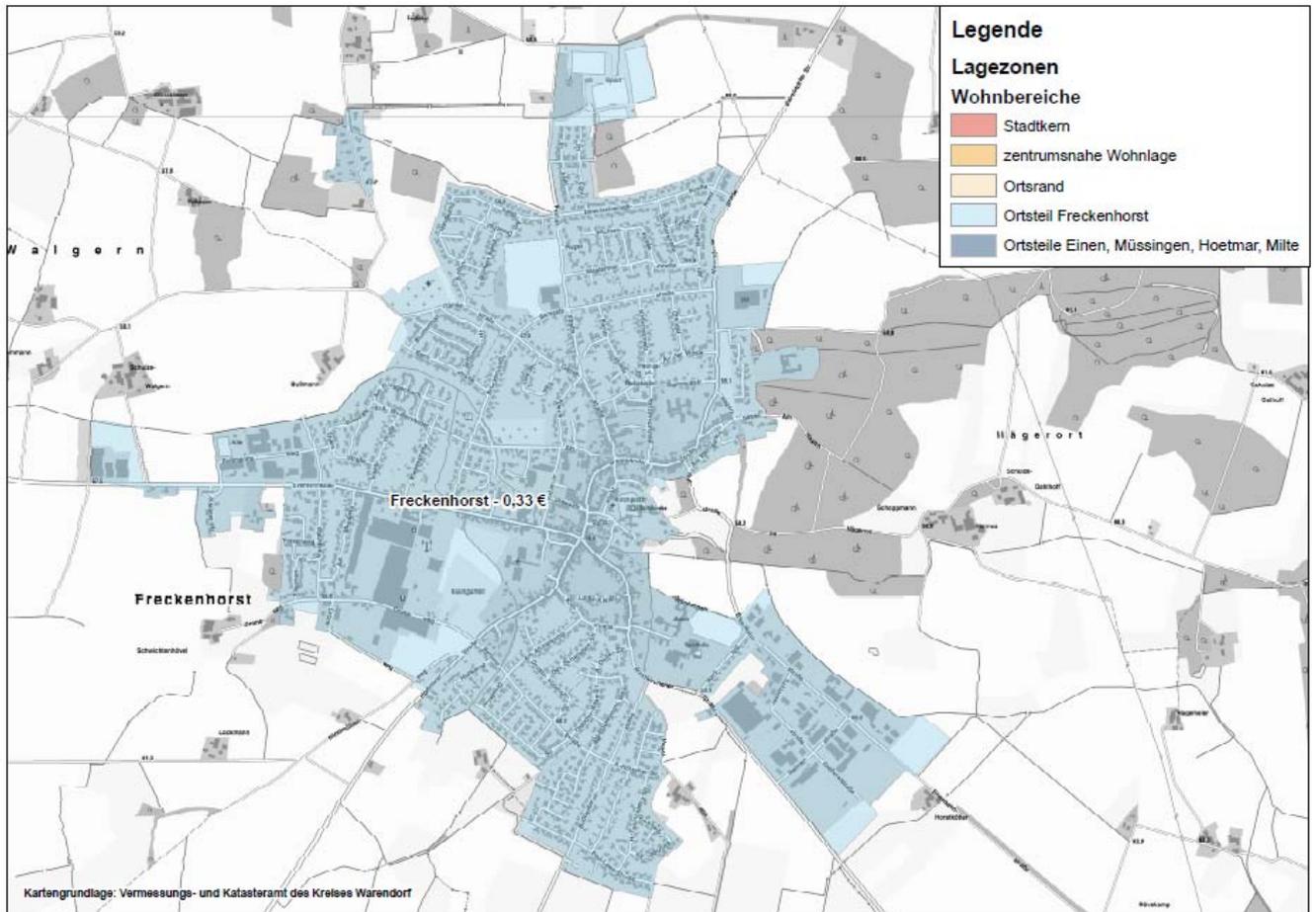
Tabelle 7: Mieten für Stellplätze und Garagen in € /Monat

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.

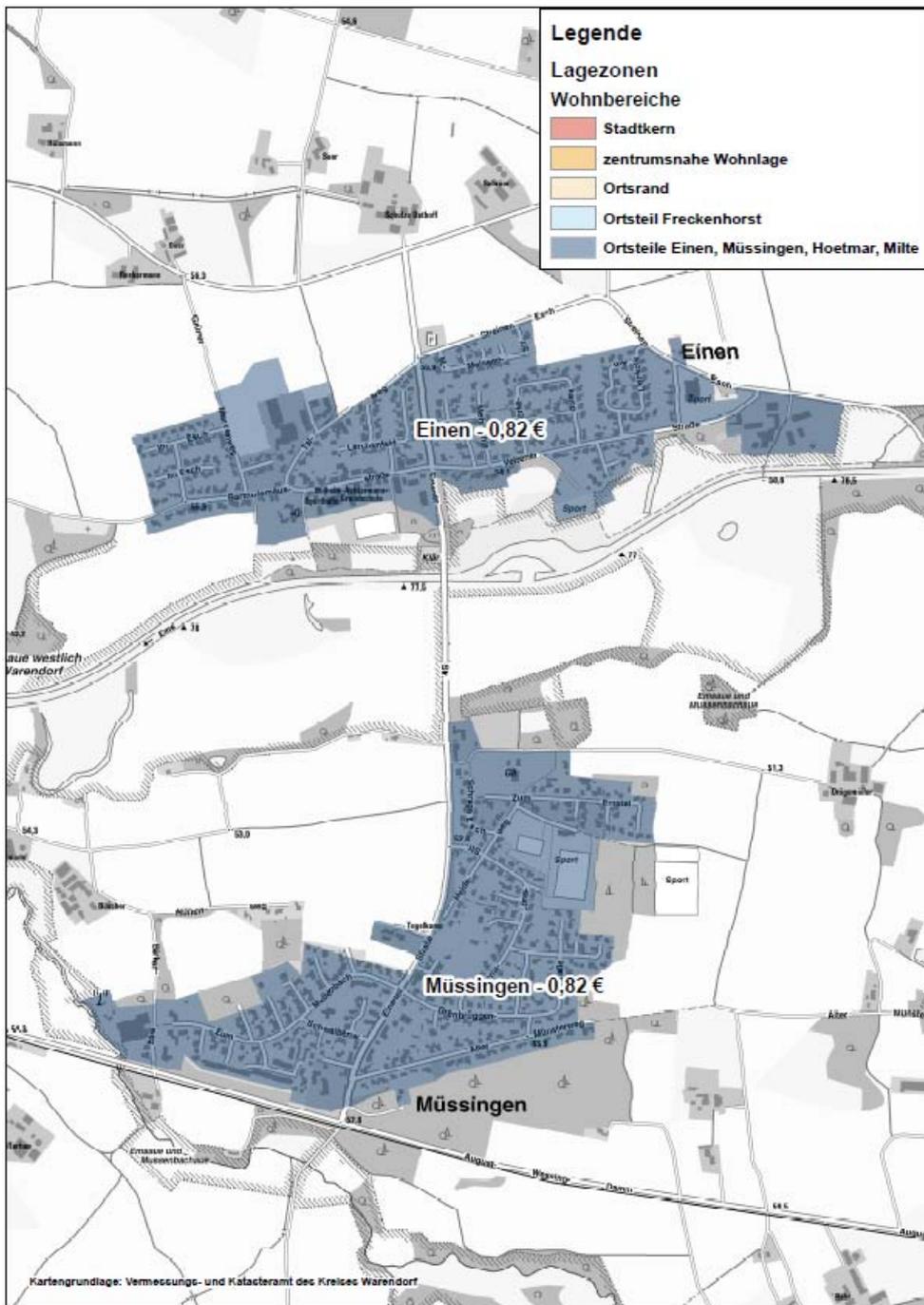
Bei einer Wohnung, die mit einer Gesamtmiete für die Wohnung und z.B. eine Garage vermietet wird, muss ein Betrag für die Garagenmiete (aus Tabelle 7) von der Gesamtmiete abgezogen werden, um anschließend die Nettomiete der Wohnung mit dem Ergebnis aus der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels vergleichen zu können.

ANHANG

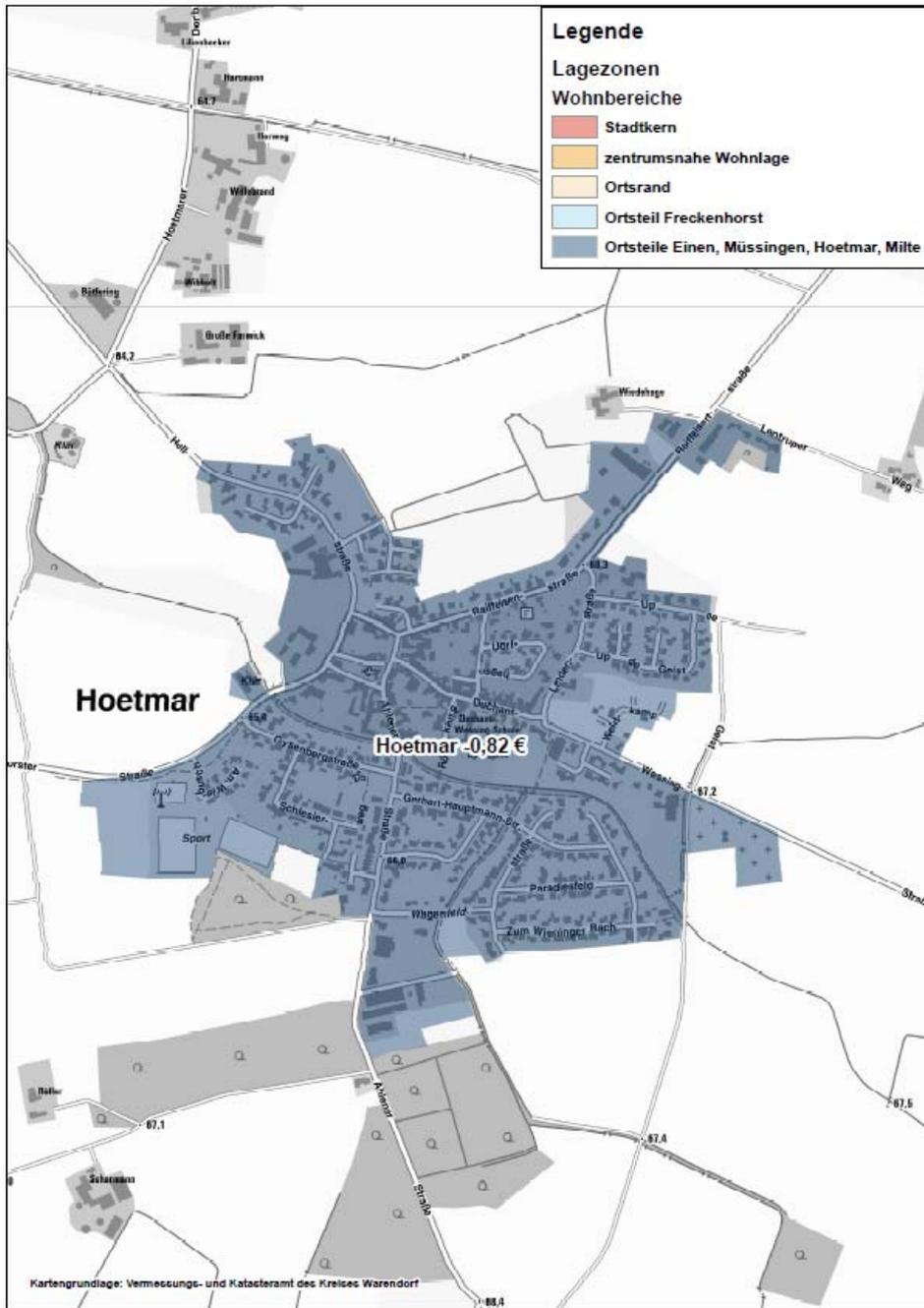
Karten der Lagezonen
Anwendungsbeispiel
Berechnungsbogen für die ortsübliche Vergleichsmiete



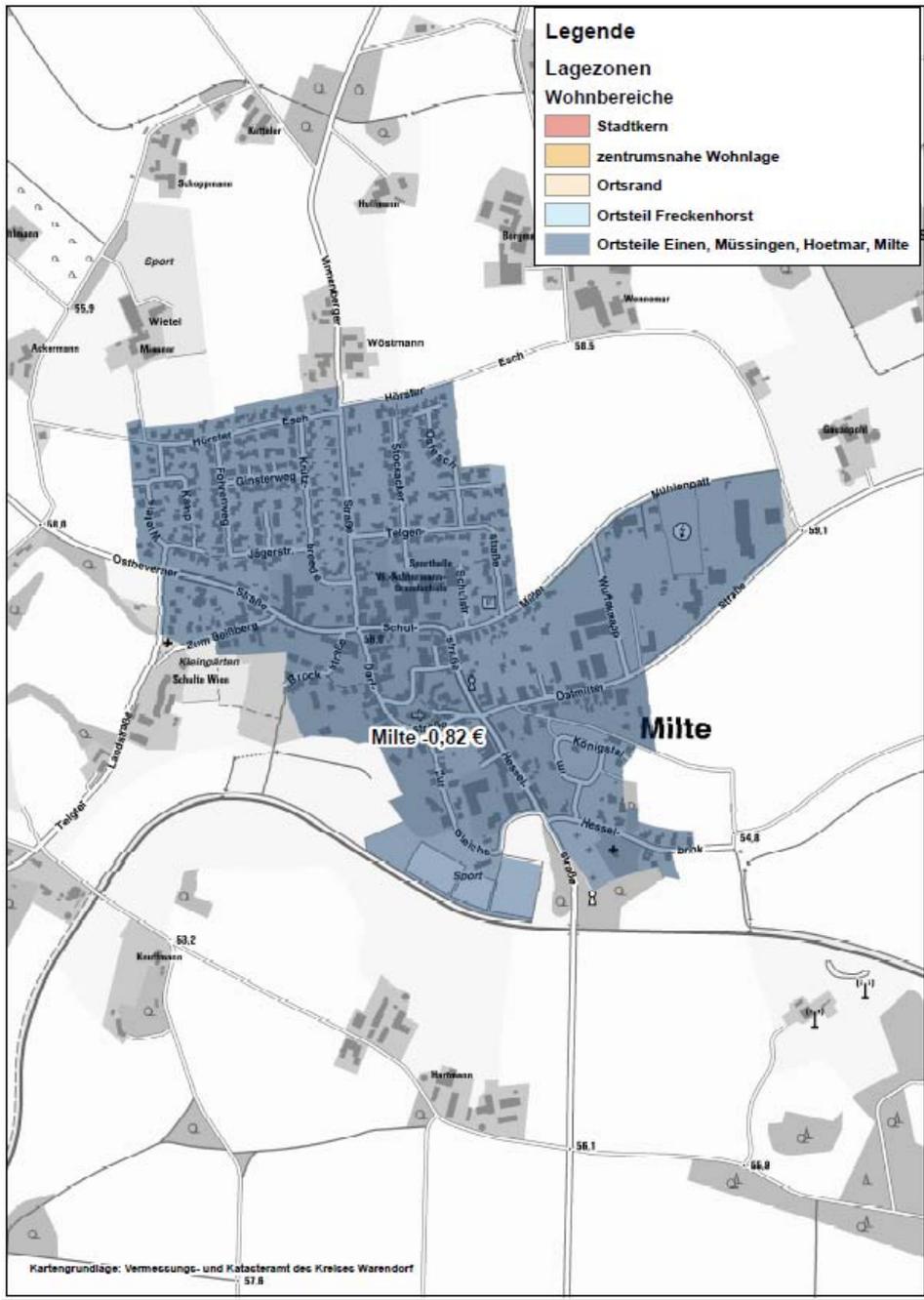
Karte 2: Lagezone Ortsteil Freckenhorst



Karte 3: Lagezonen Ortsteil Einem-Müssingen



Karte 4: Lagezone Ortsteil Hoetmar



Karte 5: Lagezone Ortsteil Milte

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
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- elektrische Rollläden
- hochwertiges Parkett/Naturstein
- innenliegendes Badezimmer
- Terrasse mit Garten (alleinige Nutzung)
- Kernsanierung (Bausubstanz)
- Umfassende Modernisierung der Bäder
- Normale Wohnlage
- Lagezone Freckenhorst

Basismiete aus Tabelle 1			Werte für die Beispiel-Wohnung in €
qm Ihrer Wohnung:	105	m ²	
Baualtersklasse Ihrer Wohnung:	1965		
nach Interpolation (siehe Kapitel 1.2 Wohnungsgröße) Ihr Wert:			4,23
Berücksichtigung Zu-/ Abschläge	Definition	Zu-/Abschläge in € pro m ²	
Ausstattung			
Aufzug	Aufzug (Lift) zur Personenbeförderung vorhanden	+0,28	
Abstellraum innerhalb der Wohnung	außerhalb der Küche mit einer Größe > 0,5m ²	+0,16	+0,16
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl, Holzpellets)	hier zusätzlich zur Zentral- oder Etagenheizung vorhandener separater Ofen (z.B. Kamin)	+0,69	
Drei-Scheiben-Isolierverglasung	bezogen auf die Mehrheit (>50%) der Fenster	+0,43	
elektrische Rollläden	bezogen auf die Mehrheit (>50%) der Fenster	+0,18	+0,18
hochwertiges Parkett/Naturstein (vom Vermieter gestellt)	höherwertiges/-preisiges Parkett (Echtholzboden) oder Naturstein	+0,13	+0,13
Küchenmobiliar gestellt	Küchenmobiliar vom Vermieter gestellt, ohne dass dieses gesondert in Rechnung gestellt wird (z.B. Einbauküche)	+0,56	
innenliegendes Badezimmer	ohne Fenster	-0,16	-0,16
bodengleiche Dusche	durchgehend homogener Bodenbelag, wodurch der Duschbereich fließend in den Raum übergeht	+0,22	
Balkon unter 10 m ²	Balkon oder Loggia (Grundfläche kleiner 10 m ²) ist vorhanden	+0,25	
Balkon ab 10 m ²	Balkon oder Loggia (Grundfläche größer oder gleich 10 m ²) ist vorhanden	+0,47	
Terrasse ohne Garten	Terrasse ohne Gartennutzung ist vorhanden	+0,36	
Terrasse mit Garten/-anteil (gemeinschaftliche Nutzung)	Terrasse mit gemeinschaftlicher Nutzung eines Gartens oder Gartenteils ist vorhanden	+0,46	
Terrasse mit Garten/-anteil (alleinige Nutzung)	Terrasse mit alleiniger Nutzung eines Gartens oder Gartenteils ist vorhanden	+0,57	+0,57
Modernisierungen, die innerhalb der letzten 10 Jahre an dem Gebäude durchgeführt worden sind.			
Kernsanierung	Erneuerung der Bausubstanz	+0,34	+0,34
Modernisierungen, die innerhalb der letzten 10 Jahre an der Wohnung durchgeführt worden sind.			
Umfassende Modernisierung der Bäder	mindestens Fliesen, Bad/Dusche	+0,21	+0,21
Modernisierung der Innentüren	mindestens 50%	+0,28	
Lagequalität			
normale Lage		0	0
einfache Lage		-0,27	
Lagezone (siehe Karten 1-5)			
Warendorf Zentrum		+0,36	
Warendorf zentrumsnah		0	
Warendorf Ortsrand		-0,29	
Ortsteil Freckenhorst		-0,33	-0,33
Ortsteile Eienen-Müssingen, Hoetmar, Mitte		-0,82	
durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete		Summe	5,33
Mietspanne von +/- 12 %		durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete x 0,12 =	0,64
		untere Wert der Spanne (- 12%)	4,69
		obere Wert der Spanne (+12%)	5,97

Berechnungsbogen

Dieses Tabellenblatt soll Ihnen die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtern.

Basismiete aus Tabelle 1		Werte für Ihre Wohnung in € pro m ²
qm Ihrer Wohnung:	<input type="text"/>	m ²
Baualterklasse Ihrer Wohnung:	<input type="text"/>	
nach Interpolation (siehe Kapitel 1.2 Wohnungsgröße) Ihr Wert:		
Berücksichtigung Zu-/ Abschläge	Definition	Zu-/Abschläge in € pro m ²
Ausstattung		
Aufzug	Aufzug (Lift) zur Personenbeförderung vorhanden	+0,28
Abstellraum innerhalb der Wohnung	außerhalb der Küche mit einer Größe > 0,5m ²	+0,16
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl, Holzpellets)	hier zusätzlich zur Zentral- oder Etagenheizung vorhandener separater Ofen (z.B. Kamin)	+0,69
Drei-Scheiben-Isolierverglasung	bezogen auf die Mehrheit (>50%) der Fenster	+0,43
elektrische Rollläden	bezogen auf die Mehrheit (>50%) der Fenster	+0,18
hochwertiges Parkett/Naturstein (vom Vermieter gestellt)	höherwertiges/-preisiges Parkett (Echtholzboden) oder Naturstein	+0,13
Küchenmobiliar gestellt	Küchenmobiliar vom Vermieter gestellt, ohne dass dieses gesondert in Rechnung gestellt wird (z.B. Einbauküche)	+0,56
innenliegendes Badezimmer	ohne Fenster	-0,16
bodengleiche Dusche	durchgehend homogener Bodenbelag, wodurch der Duschbereich fließend in den Raum übergeht	+0,22
Balkon unter 10 m ²	Balkon oder Loggia (Grundfläche kleiner 10 m ²) ist vorhanden	+0,25
Balkon ab 10 m ²	Balkon oder Loggia (Grundfläche größer oder gleich 10 m ²) ist vorhanden	+0,47
Terrasse ohne Garten	Terrasse ohne Gartennutzung ist vorhanden	+0,36
Terrasse mit Garten/-anteil (gemeinschaftliche Nutzung)	Terrasse mit gemeinschaftlicher Nutzung eines Gartens oder Gartenteils ist vorhanden	+0,46
Terrasse mit Garten/-anteil (alleinige Nutzung)	Terrasse mit alleiniger Nutzung eines Gartens oder Gartenteils ist vorhanden	+0,57
Modernisierungen, die innerhalb der letzten 10 Jahre an dem Gebäude durchgeführt worden sind.		
Kernsanierung	Erneuerung der Bausubstanz	+0,34
Modernisierungen, die innerhalb der letzten 10 Jahre an der Wohnung durchgeführt worden sind.		
Umfassende Modernisierung der Bäder	mindestens Fliesen, Bad/Dusche	+0,21
Modernisierung der Innentüren	mindestens 50%	+0,28
Lagequalität		
normale Lage		0
einfache Lage		-0,27
Lagezone (siehe Karten 1-5)		
Warendorf Zentrum		+0,36
Warendorf zentrumsnah		0
Warendorf Ortsrand		-0,29
Ortsteil Freckenhorst		-0,33
Ortsteile Eimen-Müssingen, Hoetmar, Mite		-0,82
durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete		Summe
Mietspanne von +/- 12 %	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete x 0,12 =	
		untere Wert der Spanne (- 12%)
		obere Wert der Spanne (+12%)

Berücksichtigung relevanter, mietpreisbeeinflussender Merkmale		
Begründete Zu-/Abschläge im Rahmen der Mietspanne		in € pro m ²
Zuschlag für	+	
Zuschlag für	+	
Abschlag für	-	
Abschlag für	-	
Summe aller Zu-/Abschläge		
Die Summe aller Zu-/Abschläge darf den Wert der Mietspanne nicht über- bzw. unterschreiten!		
durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete + Summe Zu-/Abschläge Mietspanne = ortsübliche Vergleichsmiete		