

STADT WARENDORF



# Qualifizierter Mietspiegel 2024

Gemäß § 558d BGB

für nicht preisgebundenen Wohnraum  
auf dem Gebiet der Stadt Warendorf

Gültig vom: 01. April 2024  
Gültig bis: 31. März 2026

## 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](mailto:stadt@warendorf.de)  
Internet: [www.warendorf.de](http://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](mailto:info@mieterverein-muenster.de)  
Internet: [www.mieterverein-muenster.de](http://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](mailto:kock@klaene.de)  
Internet: [www.hausundgrundwarendorf.de](http://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](mailto:gutachterausschuss@kreis-warendorf.de)  
Internet: [www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss)

**Der Gutachterausschuss**  
**für Grundstückswerte**  
**im Kreis Warendorf**



### Stand

Version 1.0 vom 25.10.2024

## Bildquelle

Stadt Warendorf, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

## Vervielfältigung

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

## Inhaltsverzeichnis

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 1       | VORBEMERKUNGEN ZUM MIETSPIEGEL .....  | 4  |
| 1.1     | Laufzeit und Fortschreibung .....   | 4  |
| 1.2     | Mietbegriff .....   | 4  |
| 2       | QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL FÜR WOHNUNGEN .....  | 5  |
| 2.1     | Anwendungsbereich .....   | 5  |
| 2.2     | Definition der Standardwohnung .....  | 5  |
| 2.3     | Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....   | 5  |
| 2.3.1   | Bestimmung der Basismiete für Wohnungen aus der Basistabelle .....  | 6  |
| 2.3.1.1 | Baualtersklasse .....   | 6  |
| 2.3.1.2 | Wohnungsgröße .....   | 6  |
| 2.3.2   | Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete .....  | 7  |
| 2.3.2.1 | Ausstattung .....   | 7  |
| 2.3.2.2 | weitere Ausstattungsmerkmale .....  | 8  |
| 2.3.2.3 | Modernisierungen .....  | 10 |
| 2.3.2.4 | Wohnwertmerkmale ohne nachweisbaren Einfluss in der Auswertung .....  | 11 |
| 2.3.2.5 | Lagezonen .....   | 12 |
| 3       | EINFACHER MIETSPIEGEL FÜR EINFAMILIENHÄUSER .....   | 18 |
| 3.1     | Anwendungsbereich .....   | 18 |
| 3.2     | Definition des Standardeinfamilienhauses .....  | 18 |
| 3.3     | Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....   | 18 |
| 3.3.1   | Bestimmung der Basismiete für Einfamilienhäuser aus der Basistabelle .....                                  | 19 |
| 3.3.1.1 | Baualtersklasse .....   | 19 |
| 3.3.1.2 | Wohnungsgröße .....   | 19 |
| 3.3.2   | Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete .....  | 20 |
| 3.3.2.1 | Ausstattung .....   | 20 |
| 3.3.2.2 | Modernisierungen .....  | 20 |
| 3.3.2.3 | Wohnwertmerkmale ohne nachweisbaren Einfluss in der Auswertung .....  | 20 |
| 3.3.2.4 | Lagezonen .....   | 21 |
| 4       | MIETSPANNEN .....   | 22 |
| 5       | BERÜCKSICHTIGUNG DER MIETEN FÜR PKW-ABSTELLMÖGLICHKEITEN .....  | 22 |
| 6       | BERECHNUNGSBEISPIELE .....  | 23 |
| 6.1     | Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und Mietspanne einer Wohnung .....           | 23 |
| 6.2     | Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und Mietspanne eines Einfamilienhauses ..... | 24 |

# 1 VORBEMERKUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

Für die Stadt Warendorf ist zum dritten Mal ein qualifizierter Mietspiegel für Wohnungen gemäß § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sowie erstmalig ein einfacher Mietspiegel ausschließlich für Einfamilienhäuser erstellt worden. Sie basieren auf einer repräsentativen Umfrage mit wissenschaftlicher Auswertung. Die Mietspiegel wurden 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. Sie wurden von der Stadt Warendorf beschlossen und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt.

Der qualifizierte Mietspiegel von 2020 war nach vier Jahren neu zu erstellen. Hierfür wurde eine erneute repräsentative Umfrage im Zeitraum von Mai bis Juni 2024 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.

Insgesamt wurden 4.212 Anschreiben für 8.207 potenzielle Mietobjekte verschickt. Die Anzahl der verwertbaren Rückantworten zu 1.625 Wohnungen sowie zu 239 Einfamilienhäuser ermöglichen es, stichhaltige und repräsentative Ergebnisse zu erzielen und einen qualifizierten Mietspiegel für Wohnungen sowie einen einfachen Mietspiegel für Einfamilienhäuser zu erstellen.

Die Mietspiegelwerte können i. d. R. jedoch nicht alle Mietunterschiede erklären, da es sich bei Immobilienmärkten um unvollkommene Märkte handelt, auf denen teilweise auch für identische Wohnobjekte unterschiedliche Mieten verlangt werden.

Der Mietspiegel ist bei der Stadt Warendorf und im Internet unter [www.warendorf.de](http://www.warendorf.de) erhältlich.

## 1.1 Laufzeit und Fortschreibung

Der Mietspiegel wurde am 15.10.2024 vom Gutachterausschuss beschlossen. Der Stichtag der Mieterhebung war der 31.03.2024. Der Mietspiegel ist gemäß § 558d Abs. 2 Satz 4 u. 5 rückwirkend ab dem 01.04.2024 bis zum 31.03.2026 gültig. Dann wird eine indexbasierte Fortschreibung des Mietspiegels erfolgen.

## 1.2 Mietbegriff

Die in der Tabelle aufgezeigten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten (und Mietspannen) weisen die Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> 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 gemeinschaftlichen Antennenanlage,
  - Betrieb von Einrichtungen für die Wäschepflege.

## 2 QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL FÜR WOHNUNGEN

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 gemäß § 558d Abs. 1 BGB 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 sechs 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 01.04.2018 oder nach dem 31.03.2024 vorgenommen worden ist.

### 2.1 Anwendungsbereich

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

Aufgrund der in geringer Fallzahl eingegangenen Mietinformationen, gilt der Mietspiegel **nicht** für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 20 m<sup>2</sup> oder über 150 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Definition der Standardwohnung

Die Standardwohnung des Warendorfer Mietspiegels weist folgende Eigenschaften auf:

- Art der Wohnung: Es handelt sich um eine abgeschlossene Wohnung in einem Zwei-, 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 weist einen mittleren Ausstattungsstandard (siehe Kapitel 2.3.2.1) auf.
- keine Bereitstellung von Küchenmobiliar in Form einer Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- kein Aufzug
- Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss oder im 2. Obergeschoss des Gebäudes.
- keine Terrasse oder Dachterrasse
- Die Wohnung weist einen Modernisierungsgrad der Stufe 1 (siehe Kapitel 2.3.2.3) auf.
- Die Wohnung liegt in der Lagezone „Warendorf Ortsrand“ (siehe Kapitel 2.3.2.5).

### 2.3 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 (siehe Tabelle 1)
2. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete für
  - Ausstattung (siehe Tabellen 2-7)
  - Modernisierung (siehe Tabellen 8-9)
  - Lagezonen (siehe Tabelle 11 zusammen mit den Karten 1-5)
3. Spannenberücksichtigung (siehe Kapitel 4)
4. Berücksichtigung von ggf. zusätzlicher Miete für Garage oder Stellplatz (siehe Kapitel 5)

Ein Berechnungsbeispiel ist in Kapitel 6 zu finden.

### 2.3.1 Bestimmung der Basismiete für Wohnungen aus der Basistabelle

Die Tabellenwerte der Basistabelle Wohnungen (Tabelle 1) beziehen sich auf die in Kapitel 2.2 beschriebene Standardwohnung. Die Tabelle gliedert sich auf in die Wohnwertmerkmale Baualtersklasse und Wohnungsgröße. Zur Ermittlung des Basis-Mietwertes muss die betreffende Zeile des Baualters mit der passenden Spalte für die Wohnfläche ausgewählt werden.

#### 2.3.1.1 Baualtersklasse

Die Wohnungen wurden in zweckmäßige, den jeweiligen Baugesamtheiten 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 vorgesehen.

In der statistischen Auswertung sind tlw. keine signifikant nachweisbaren Differenzen bzgl. des Mietpreises pro m<sup>2</sup> zwischen den jeweiligen Baujahresklassen festgestellt worden. In Anlehnung an die Mietspiegel 2015 und 2020 sollen übereinstimmende Baujahresklassen jeweils mit demselben Wert für die Basismiete aufgeführt werden.

#### 2.3.1.2 Wohnungsgröße

Die Definition der Wohnungsgröße richtet sich nach der Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung. Mit der entsprechenden Wohnfläche kann anhand der folgenden Basistabelle (Tabelle 1) die Basismiete abhängig von der jeweiligen Baujahresklasse abgelesen werden. Abweichend zum Mietspiegel 2020 wird die Wohnungsgröße ebenso wie das Baujahr in Wohnflächenklassen unterteilt. Obwohl z. T. statistisch keine Differenzen zwischen einzelnen Klassen ermittelt werden konnten, werden der Vollständigkeit halber sämtliche Wohnflächenklassen aufgeführt.

#### Basistabelle Wohnungen

| Bezugs-<br>fertigkeit | Wohnfläche             |                        |                        |                        |                        |                         |                          |
|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                       | 21 - 30 m <sup>2</sup> | 31 - 40 m <sup>2</sup> | 41 - 50 m <sup>2</sup> | 51 - 70 m <sup>2</sup> | 71 - 90 m <sup>2</sup> | 91 - 120 m <sup>2</sup> | 121 - 150 m <sup>2</sup> |
| bis 1948              | 9,36                   | 7,51                   | 6,97                   | 6,51                   | 6,22                   | 5,91                    | 5,60                     |
| 1949 - 1957           | 9,36                   | 7,51                   | 6,97                   | 6,51                   | 6,22                   | 5,91                    | 5,60                     |
| 1958 - 1968           | 9,36                   | 7,51                   | 6,97                   | 6,51                   | 6,22                   | 5,91                    | 5,60                     |
| 1969 - 1978           | 9,48                   | 7,62                   | 7,08                   | 6,62                   | 6,34                   | 6,02                    | 5,71                     |
| 1979 - 1983           | 9,48                   | 7,62                   | 7,08                   | 6,62                   | 6,34                   | 6,02                    | 5,71                     |
| 1984 - 1994           | 9,82                   | 7,97                   | 7,43                   | 6,97                   | 6,68                   | 6,37                    | 6,06                     |
| 1995 - 2001           | 9,99                   | 8,14                   | 7,59                   | 7,13                   | 6,85                   | 6,54                    | 6,22                     |
| 2002 - 2009           | 10,53                  | 8,68                   | 8,14                   | 7,68                   | 7,39                   | 7,08                    | 6,77                     |
| 2010 - 2015           | 10,53                  | 8,68                   | 8,14                   | 7,68                   | 7,39                   | 7,08                    | 6,77                     |
| seit 2016             | 12,40                  | 10,55                  | 10,01                  | 9,55                   | 9,26                   | 8,95                    | 8,64                     |

Tabelle 1: Basistabelle Wohnungen, Miete in EUR/m<sup>2</sup> nach Baualtersklassen und Wohnungsgröße

## 2.3.2 Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete

Die nachfolgenden Tabellen 2 bis 11 und Karten 1 bis 5 zeigen, für welche Wohnwertmerkmale Zu- und Abschläge als Absolutbeträge in EUR/m<sup>2</sup> auf die Basismiete der Tabelle 1 erfolgen können. Prinzipiell werden alle Zu- und Abschläge auf die Basismiete addiert. Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird in Kapitel 6 erläutert.

### 2.3.2.1 Ausstattung

Durch das nachfolgende Punktesystem (Tabelle 2) wird der Ausstattungsstandard der zu vermietenden Wohnung bestimmt. Hierbei ist zu jedem aufgeführten Ausstattungsmerkmal eine Angabe erforderlich, wobei lediglich eine Form der Ausprägung auszuwählen ist. Dabei ist maßgeblich, welche Ausprägung für mehr als 50 % des Wohnobjektes vorliegt. Aus der Punktschme ergibt sich der Ausstattungsstandard.

| Ermittlung der Punktschme für die Bewertung der Ausstattung |   |                                |   |   |  |
|---|---|--------------------------------|---|---|--|
| Ausstattungsmerkmal   | Ausprägungen (Punkte)                       |                                |   |   |  |
|   | <i>einfach</i>                              |                                | <i>mittel</i>   | <i>gehoben</i>                                      |  |
| Fenster   | Einfachverglasung<br>-4 Punkte              |                                | Zweifachverglasung<br>0 Punkte  | Dreifachverglasung<br>+2 Punkte                     |  |
| Rollläden   | keine Rollläden<br>-1 Punkt                 |                                | manuelle Rollläden<br>0 Punkte  | elektrische Rollläden<br>+1 Punkt                   |  |
| Fußbodenbelag   | kein Bodenbelag<br>-4 Punkte                | PVC oder Linoleum<br>-2 Punkte | Fliesen oder Laminat<br>0 Punkte  | Vinyl<br>+2 Punkte                                  | Parkett oder Naturstein<br>+4 Punkte                 |
| Badausstattung  | /   |                                | Badewanne oder Dusche<br>0 Punkte                                       | Badewanne und Dusche<br>+2 Punkte                   | Bodengleiche Dusche<br>+4 Punkte                     |
| Lage des Badezimmers  | fensterlos und keine Entlüftung<br>-1 Punkt |                                | fensterlos mit elektrischer Entlüftung<br>0 Punkte                      | mit Fenster<br>+1 Punkt                             |  |
| zusätzliche Sanitärräume                                    | /   |                                | keine zusätzlichen sanitären Räumlichkeiten<br>0 Punkte                 | Gäste-WC<br>+1 Punkt                                | zusätzliches zweites Badezimmer<br>+2 Punkte         |
| Art der Heizung   | Kohleofen oder keine Heizung<br>-4 Punkte   | Nachtstrom<br>-2 Punkte        | Beheizung durch Fernwärme oder mit Holzpellets, Gas oder Öl<br>0 Punkte | Solarthermie, Luft- oder Erdwärmepumpe<br>+4 Punkte |  |
| Form der Beheizung  | /   |                                | Heizkörper<br>0 Punkt   | Heizkörper und Fußbodenheizung im Bad<br>+1 Punkte  | Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung<br>+2 Punkte |

Tabelle 2: Punktwerte der verschiedenen Ausstattungsmerkmale

| <b>Ausstattung</b>                |                   |  |
|-----------------------------------|-------------------|--|
| <b>Ausstattungsstandard</b>       | <b>Punktsumme</b> | <b>Zu-/Abschlag in EUR/m<sup>2</sup></b> |
| geringer Ausstattungsstandard     | bis -3 Punkte     | -0,98                                    |
| mittlerer Ausstattungsstandard    | -2 bis 7 Punkte   | +/-0,00                                  |
| hochwertiger Ausstattungsstandard | ab 8 Punkte       | +0,49                                    |

**Tabelle 3: Zu- und Abschläge für Ausstattungsstandards**

### 2.3.2.2 weitere Ausstattungsmerkmale

Neben den im Punktesystem des Ausstattungsstandards berücksichtigten Wohnwertmerkmalen ist im Rahmen der Auswertung für weitere Ausstattungsmerkmale ein Einfluss auf den Mietpreis in EUR/m<sup>2</sup> quantifiziert worden. Zu diesen Merkmalen gehören das Vorhandensein eines Aufzuges, die Bereitstellung von Küchenmobiliar, die Geschosslage der Wohnung im Gebäude sowie das Verfügen einer Terrasse oder Dachterrasse.

#### 2.3.2.2.1 Aufzug

| <b>Aufzug</b>              |                                  |                                      |
|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Ausstattungsmerkmal</b> | <b>Definition</b>                | <b>Zuschlag in EUR/m<sup>2</sup></b> |
| kein Aufzug vorhanden      | Entsprechend der Standardwohnung | +/- 0,00                             |
| Aufzug                     | Aufzug vorhanden                 | +0,29                                |

**Tabelle 4: Zuschlag für einen Aufzug**

#### 2.3.2.2.2 Küchenmobiliar

Unter Küchenmobiliar wird eine Einbauküche inkl. Elektrogeräte verstanden. Wird dieses vom Vermieter bereitgestellt, hat dies eine Auswirkung auf den Mietpreis in EUR/m<sup>2</sup>.

| <b>Küchenmobiliar</b>        |  |                                      |
|------------------------------|--|--------------------------------------|
| <b>Ausstattungsmerkmal</b>   | <b>Definition</b>  | <b>Zuschlag in EUR/m<sup>2</sup></b> |
| kein Küchenmobiliar gestellt | Entsprechend der Standardwohnung   | +/- 0,00                             |
| Küchenmobiliar               | Küchenmobiliar in Form einer Einbauküche inkl. Elektrogeräte wird vom Vermieter gestellt | +0,40                                |

**Tabelle 5: Zuschlag für bereitgestelltes Küchenmobiliar**

### 2.3.2.2.3 Geschosslage der Wohnung

Im Rahmen der Auswertung ist die Geschosslage der Wohnung im Gebäude betrachtet worden. Hierbei konnte ein Abschlag für Wohnungen im 3., 4., 5. oder 6. Obergeschoss festgestellt werden. Im ausgewerteten Datenbestand lagen dabei keine Wohnungen in einem höher gelegenen Geschoss als dem 6. Obergeschoss vor. Im Zuge dieser Betrachtung konnte kein signifikanter Einfluss von Dachgeschosswohnungen auf den Mietpreis in EUR/m<sup>2</sup> ermittelt werden.

| Geschosslage der Wohnung                          |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
| Ausprägung  | Definition   | Abschlag in EUR/m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss, 1. Obergeschoss oder 2. Obergeschoss | Die Wohnung befindet sich im Erd-, 1. Ober- oder im 2. Obergeschoss.         | +/- 0,00                       |
| 3. – 6. Obergeschoss                              | Die Wohnung befindet sich im 3., 4., 5. oder 6. Obergeschoss eines Gebäudes. | -0,43                          |

Tabelle 6: Abschlag hinsichtlich der Geschosslage einer Wohnung

### 2.3.2.2.4 Terrasse oder Dachterrasse

Aufgrund der Art des Aufbaus des Fragebogens existieren im ausgewerteten Datenbestand keine Wohnungen mit mehr als einem Balkon, einer Terrasse oder einer Dachterrasse sowie keine Kombinationen aus Balkon und Terrasse bzw. Dachterrasse. Daher kann nur eines dieser Ausstattungsmerkmale einmalig als Zuschlag auf die Basismiete angerechnet werden. Allerdings konnte im Rahmen der Auswertung für Balkone, größenunabhängig, kein statistisch signifikanter Einfluss auf den Mietpreis in EUR/m<sup>2</sup> festgestellt werden, sodass im Folgenden ausschließlich der Zuschlag für eine vorhandene Terrasse oder eine vorhandene Dachterrasse aufgeführt ist. Der Zuschlag darf auch bei mehrfacher Ausprägung eines Merkmals lediglich einmal angesetzt werden.

| Terrasse oder Dachterrasse                 |                                  |                                |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| Ausstattungsmerkmal                        | Definition                       | Zuschlag in EUR/m <sup>2</sup> |
| keine Terrasse oder Dachterrasse vorhanden | Entsprechend der Standardwohnung | +/- 0,00                       |
| Terrasse                                   | Terrasse vorhanden               | +0,24                          |
| Dachterrasse                               | Dachterrasse vorhanden           | +0,44                          |

Tabelle 7: Zuschläge für eine Terrasse oder eine Dachterrasse

### 2.3.2.3 Modernisierungen

Mittels des nachfolgenden Punktesystems der Tabelle 8 kann abhängig vom Zeitpunkt der erfolgten Modernisierung ermittelt werden, ob ein Zuschlag auf die Basismiete nach Tabelle 9 vorgenommen werden kann.

Eine Anpassung des Mietpreises in EUR/m<sup>2</sup> auf der Basis der Bewertung des Modernisierungszustandes eines Gebäudes kann ausschließlich erfolgen, wenn die entsprechende Maßnahme nicht bereits mit der Errichtung des Gebäudes vollzogen worden ist.

| <b>Ermittlung der Punktsumme für die Bewertung des Modernisierungszustandes des Gebäudes</b> |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Modernisierungsmerkmal</b>  |            | <b>Punktwert</b> |
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung   | ≤ 10 Jahre | + 4 Punkte       |
|  | ≤ 20 Jahre | + 2 Punkte       |
|  | ≤ 30 Jahre | + 1 Punkt        |
| Wärmedämmung der Außenwände  | ≤ 10 Jahre | + 4 Punkte       |
|  | ≤ 20 Jahre | + 2 Punkte       |
|  | ≤ 30 Jahre | + 1 Punkt        |
| Wärmedämmung der Kellerdecke   | ≤ 10 Jahre | + 2 Punkte       |
|  | ≤ 20 Jahre | + 1 Punkt        |
| Wärmedämmung der obersten Geschossdecke  | ≤ 10 Jahre | + 2 Punkte       |
|  | ≤ 20 Jahre | + 1 Punkt        |
| Modernisierung der Heizungsanlage  | ≤ 10 Jahre | + 2 Punkte       |
|  | ≤ 15 Jahre | + 1 Punkt        |
| Erneuerung der Heizungsleitungen   | ≤ 20 Jahre | + 1 Punkt        |
| Erneuerung der Elektroinstallation und -leitungen  | ≤ 20 Jahre | + 1 Punkt        |
| Erneuerung der Wasserleitungen   | ≤ 20 Jahre | + 1 Punkt        |
| Modernisierung des Bades   | ≤ 10 Jahre | + 2 Punkte       |
|  | ≤ 15 Jahre | + 1 Punkt        |
| Erneuerung der Innentüren<br>(hochwertige Innentüren für mehr als 50 % der Wohnfläche)       | ≤ 10 Jahre | + 1 Punkt        |
| Erneuerung des Bodenbelags (mehr als 50 % der Wohnfläche)                                    | ≤ 10 Jahre | + 1 Punkt        |

**Tabelle 8: Punktwerte für Modernisierungen**

| <b>Modernisierung</b>       |                    |                            |
|-----------------------------|--------------------|----------------------------|
| <b>Modernisierungsstufe</b> | <b>Punktsumme</b>  | <b>Zu-/Abschlag in EUR</b> |
| Modernisierungsstufe 1      | 0 bis 5 Punkte     | +/-0,00                    |
| Modernisierungsstufe 2      | 6 bis 12 Punkte    | +0,47                      |
| Modernisierungsstufe 3      | 13 bis 15 Punkte   | +0,82                      |
| Modernisierungsstufe 4      | mehr als 15 Punkte | +0,96                      |

**Tabelle 9: Zuschläge für entsprechende Modernisierungen**

### 2.3.2.4 Wohnwertmerkmale ohne nachweisbaren Einfluss in der Auswertung

In der statistischen Auswertung konnte für bestimmte Ausstattungsmerkmale oder Modernisierungen kein nachweisbarer positiver oder negativer Einfluss auf den Mietpreis festgestellt werden. Dies ist u. a. darin begründet, dass für einige Merkmale zu geringe Fallzahlen in der Stichprobe enthalten sind und somit diese Merkmale nicht in die Auswertung genommen werden konnten.

Bei den in Tabelle 10 aufgeführten Wohnwertmerkmalen ist für sich allein kein nachweisbarer Einfluss auf den Mietwert ermittelbar, gleichwohl könnten diese Merkmale im Rahmen der Spannenwerte (siehe Kapitel 4) im Einzelfall zu berücksichtigen sein.

| <b>Wohnwertmerkmale, die nicht separat nachweisbar sind</b>   |  |
|---|--|
| <b>Aufgrund der statistischen Nachweisbarkeit in der Auswertung:</b>  | <b>Aufgrund der geringen Fallzahlen in der Stichprobe:</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• energetische Eigenschaften,</li> <li>• barrierearme oder barrierefreie Wohnungen,</li> <li>• gefangene Räume,</li> <li>• Dachgeschosswohnung,</li> <li>• Abstellraum innerhalb/außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung (z.B. Kellerraum, Dachboden),</li> <li>• Anzahl der Wohnungen im Gebäude,</li> <li>• Gartenbenutzung,</li> <li>• Balkone,</li> <li>• Lagemerkmal der einfachen Wohnlage an einer vielbefahrenen Straße oder im Gewerbegebiet.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• die speziellen Wohnungsformen: Apartments sowie Souterrain-, Maisonette- und Penthousewohnungen.</li> </ul> |

**Tabelle 10: Wohnwertmerkmale ohne nachweisbaren Einfluss in der Auswertung**

### 2.3.2.5 Lagezonen

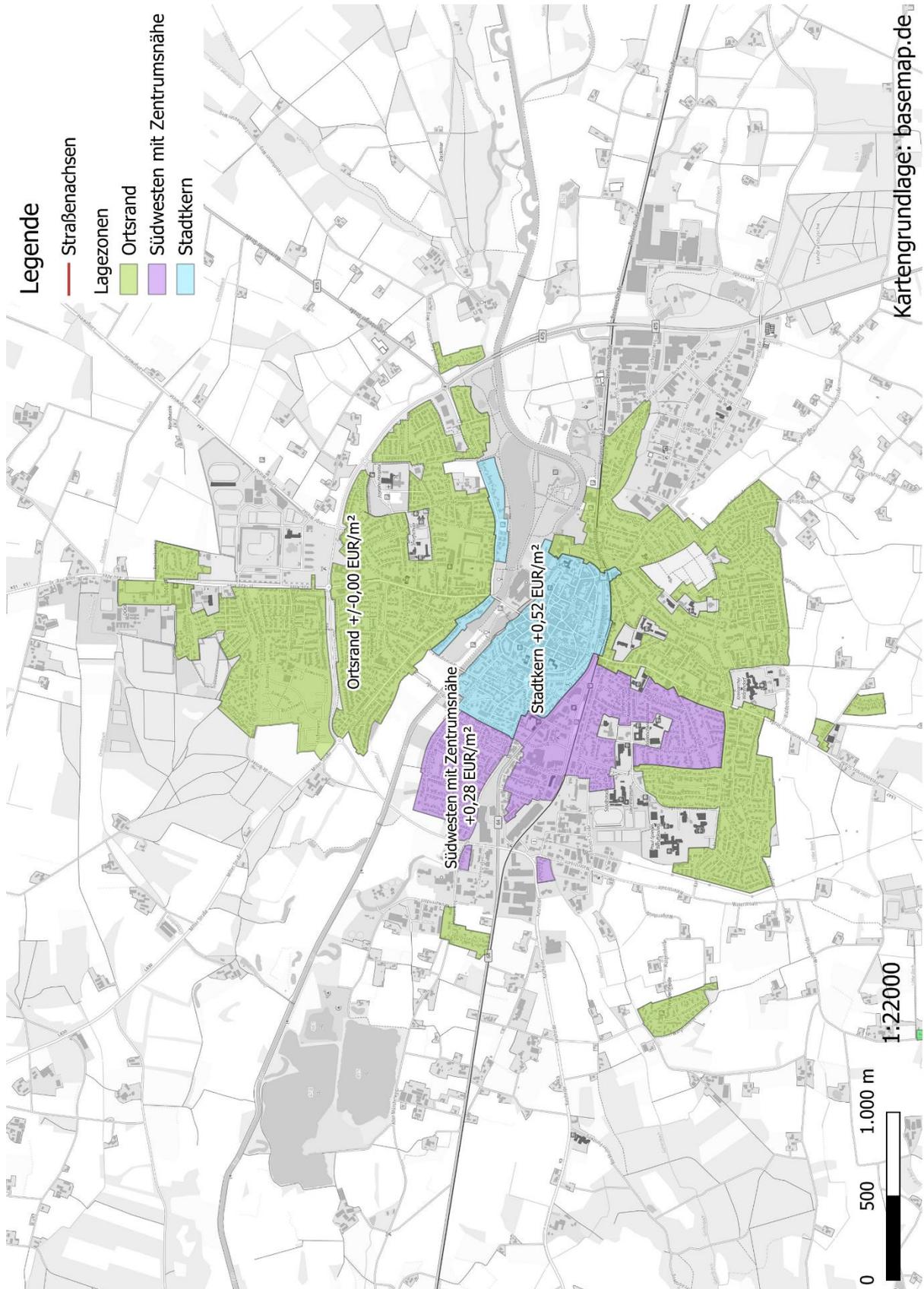
Hinsichtlich der Berücksichtigung des Lageinflusses ist die Stadt Warendorf in kleinere Quartiere aufgeteilt worden. Auf der Grundlage der ermittelten Mietunterschiede der Quartiere konnten neue Lagezonen (siehe Karten 1-5) gebildet werden. Die Lagebeschreibung definiert die Lage lediglich grob. Für die eindeutige Lagezonenzuordnung ist neben der Lagebeschreibung die Kartendarstellung zu nutzen.

Die Zu- bzw. Abschläge in EUR/m<sup>2</sup> auf die Basismiete sind der Tabelle 11 zu entnehmen.

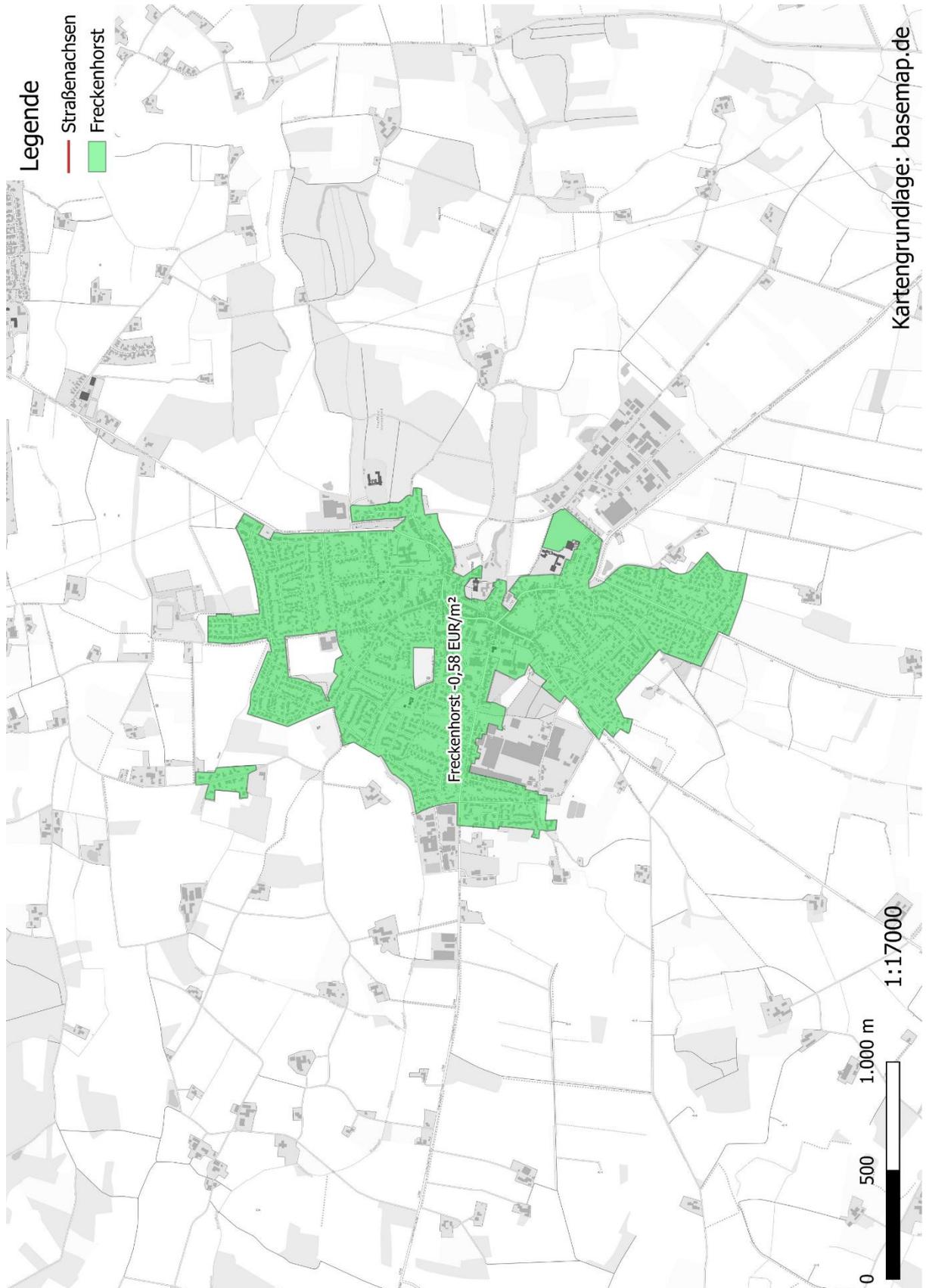
| <b>Lagezonen</b>   |   |  |
|--|---|--|
| <b>Zone</b>  | <b>Beschreibung</b>   | <b>Zu-/Abschlag in EUR/m<sup>2</sup></b> |
| Warendorf Stadtkern  | besteht aus dem Zentrum der Stadt Warendorf, das von der Ems-, westlich von der Andreasstraße und östlich von der Pater-Markötter-Promenade umschlossen wird, sowie den Häusern südlich der Sassenberger Straße, die zum Emspark gerichtet sind | +0,52                                    |
| Warendorf Südwesten mit Zentrumsnähe                             | umfasst die Wohngebiete außerhalb des definierten Stadtkerns westlich der Andreasstraße sowie westlich der Freckenhorster Str. und nördlich des Grünen Grunds   | +0,28                                    |
| Warendorf Ortsrand   | umfasst die verbleibenden Wohngebiete der Stadt Warendorf   | +/-0,00                                  |
| Ortsteil Freckenhorst  | Wohngebiete des Ortsteils Freckenhorst in ihrer Gesamtheit  | -0,58                                    |
| Ortsteile Einen-Müssingen, Hoetmar, Milte sowie der Außenbereich | sämtliche Ortsteile der Stadt Warendorf sowie der ländliche Außenbereich  | -1,15                                    |

**Tabelle 11: Zu- und Abschläge für die verschiedenen Lagezonen**

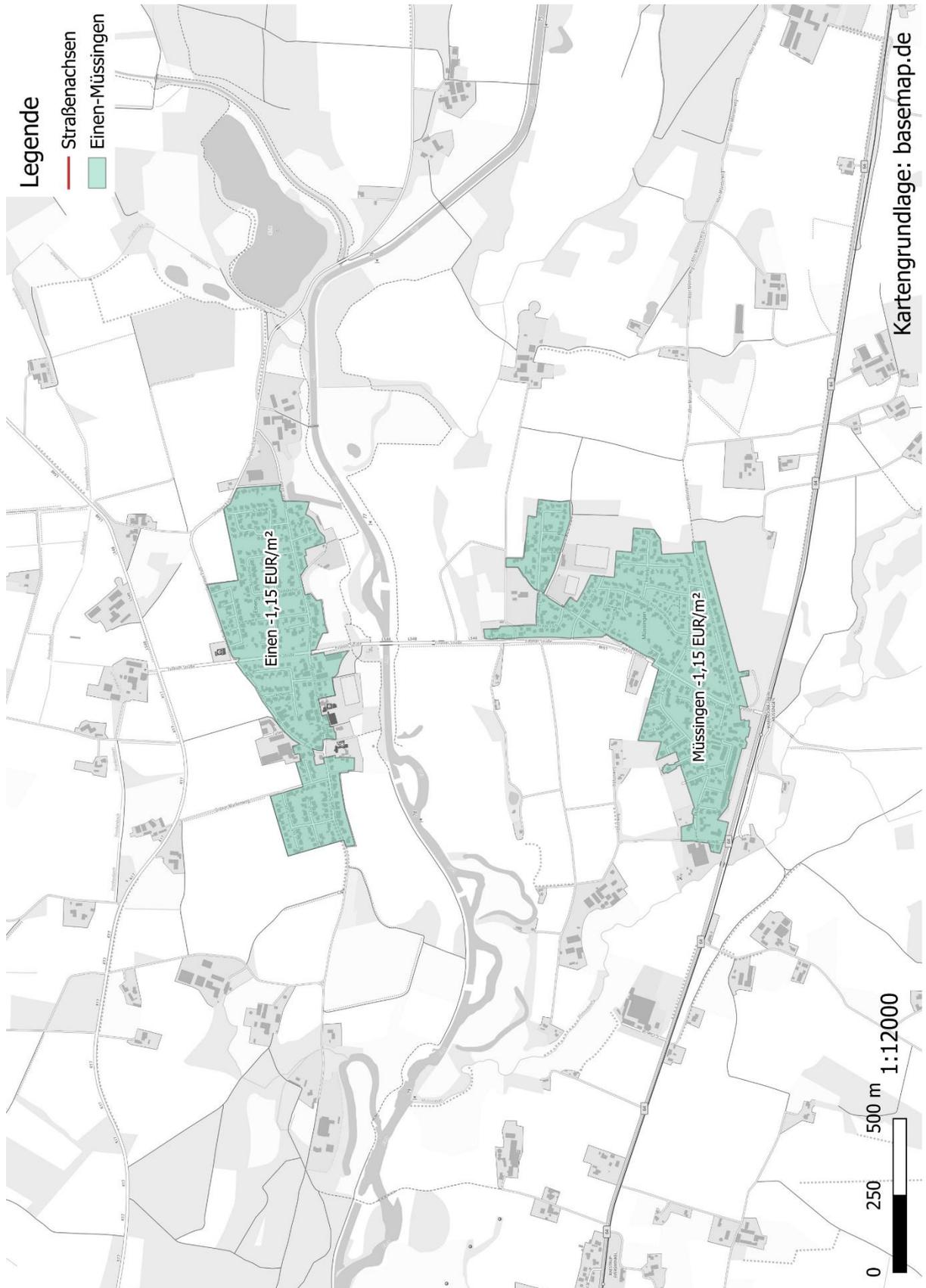
Für die Auswertung der Daten bei der Erstellung des Mietspiegels war eine klare Definition mit einer scharfen Abgrenzung der einzelnen Zonen, wie in den Karten 1-5 dargestellt, notwendig. Bei der Anwendung der Lagezonen für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist in den Übergangsbereichen sachverständig der plausibelste Wert zu ermitteln.



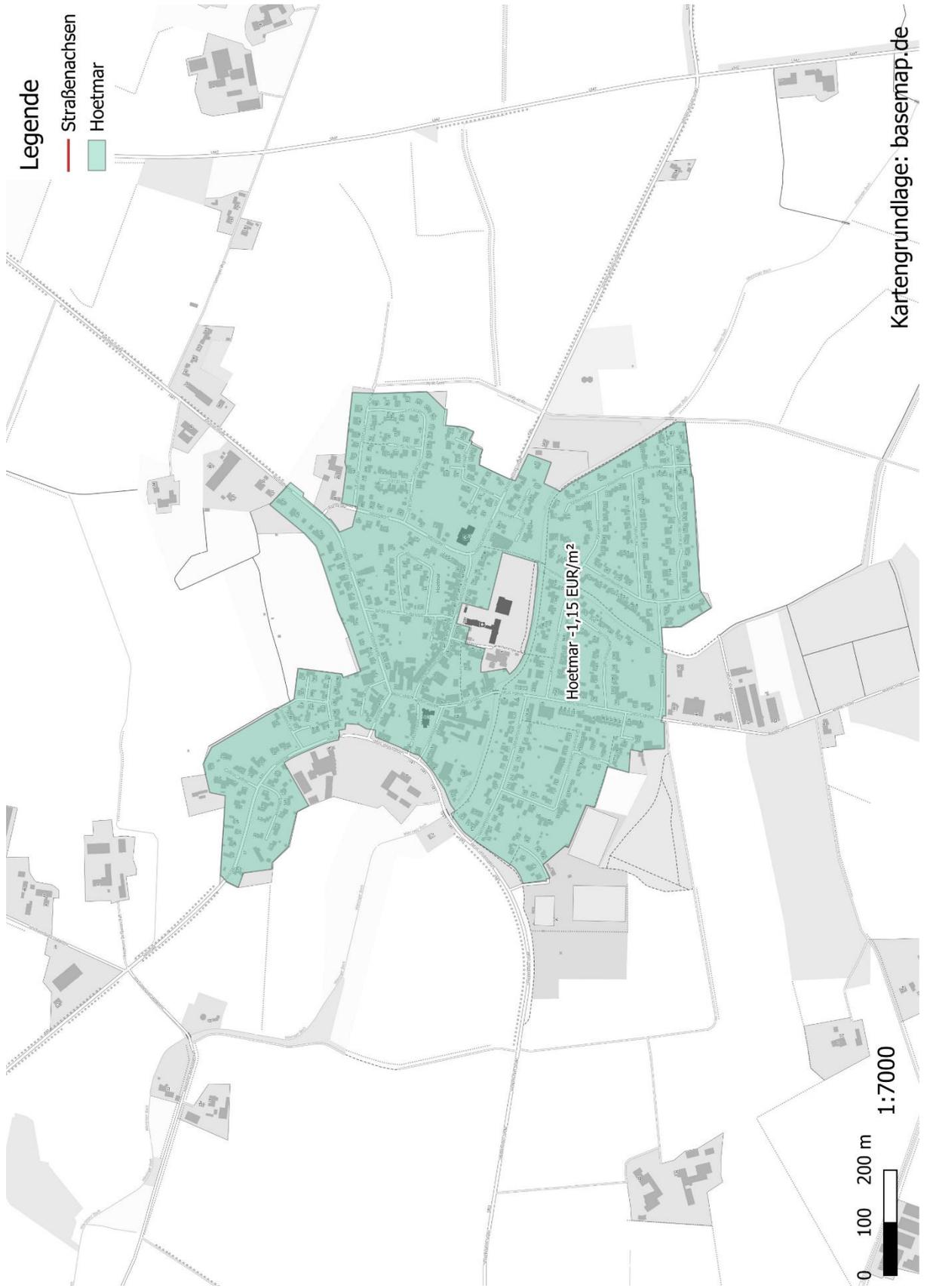
Karte 1: Lagezonen in der Stadt Warendorf



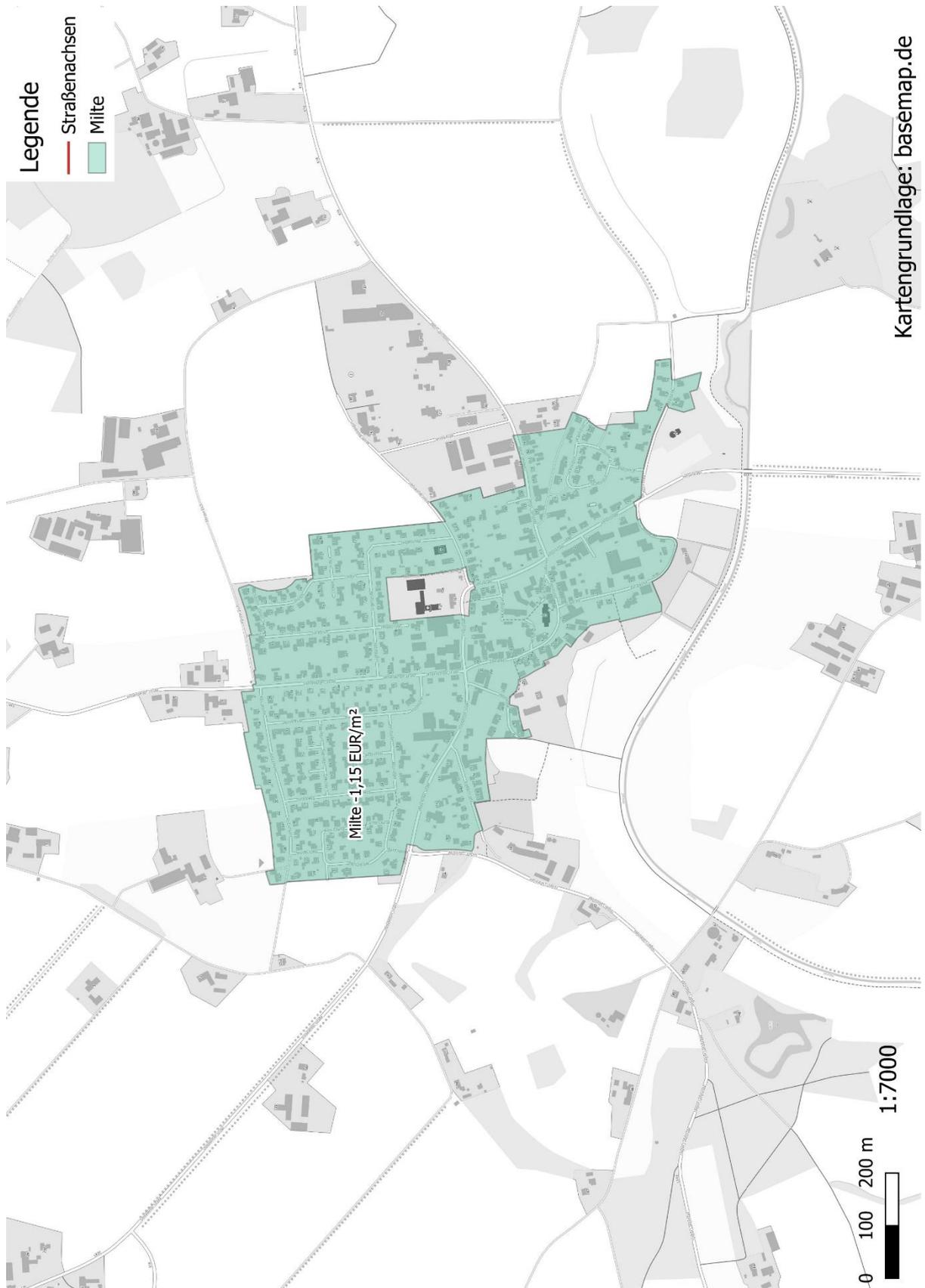
Karte 2: Lagezone „Ortsteil Freckenhorst“



Karte 3: Lagezone „Ortsteil Einen-Müssingen“



Karte 4: Lagezone „Ortsteil Hoetmar“



Karte 5: Lagezone „Ortsteil Milte“

## 3 EINFACHER MIETSPIEGEL FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Grundsätzlich ist ein Mietspiegel gemäß § 558c Abs. 1 BGB als eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, zu verstehen. Im Gegensatz zum qualifizierten Mietspiegel für Wohnungen (siehe Kapitel 2) unterliegt die Erstellung eines einfachen Mietspiegels keinen anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen bzw. sie ist an kein mathematisches Verfahren gebunden. Es besteht ausschließlich für einen qualifizierten Mietspiegel eine gesetzlich festgesetzte Vermutung nach § 558d Abs. 3 BGB, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Ebenso wie für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels werden als Grundlage für die statistische Auswertung Mieten herangezogen, die in den letzten sechs 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 einfachen Mietspiegels durften Einfamilienhäuser, die folgende Bedingungen erfüllen, **nicht** berücksichtigt werden:

- Einfamilienhäuser im öffentlich geförderten Wohnraum,
- vom Vermieter oder seiner Familie selbstbewohnte Einfamilienhäuser,
- Einfamilienhäuser mit durch besondere Konditionen verminderten Mieten (z.B. bei Hausmeister-tätigkeit),
- Einfamilienhäuser, die überwiegend möbliert vermietet werden,
- Einfamilienhäuser, deren letzte Mietanpassung oder die letzte Neuvermietung vor dem 01.04.2018 oder nach dem 31.03.2024 vorgenommen worden ist.

### 3.1 Anwendungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ausschließlich für zu Wohnzwecken genutzte Einfamilienhäuser.

Aufgrund der in geringer Fallzahl eingegangenen Mietinformationen, gilt der Mietspiegel **nicht** für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche unter 70 m<sup>2</sup> oder über 200 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Definition des Standardeinfamilienhauses

Das Standardeinfamilienhaus des Warendorfer Mietspiegels weist folgende Eigenschaften auf:

- Art des Wohnobjektes: Es handelt sich um ein Einfamilienhaus als freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus.
- Das Einfamilienhaus weist einen Modernisierungsgrad von Stufe 1 (siehe Kapitel 3.3.2.1) auf.
- Das Einfamilienhaus liegt in der Lagezone „Warendorf“ (siehe Kapitel 3.3.2.3).

### 3.3 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für ein Einfamilienhaus 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 im Einfamilienhaus nach der Wohnungsgröße und der Baualtersklasse (siehe Tabelle 12)
2. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete für
  - Modernisierung (siehe Tabelle 13)
  - Lagezonen (siehe Tabelle 15)
3. Spannenberücksichtigung (siehe Kapitel 4)
4. Berücksichtigung von ggf. zusätzlicher Miete für Garage oder Stellplatz (siehe Kapitel 5).

Ein Berechnungsbeispiel ist in Kapitel 6 zu finden.

### 3.3.1 Bestimmung der Basismiete für Einfamilienhäuser aus der Basistabelle

Die Tabellenwerte der Basistabelle Einfamilienhäuser (Tabelle 12) beziehen sich auf das in Kapitel 3.2 beschriebene Standardeinfamilienhaus. Die Tabelle gliedert sich auf in die Wohnwertmerkmale Baualtersklasse und Wohnungsgröße. Zur Ermittlung des Basis-Mietwertes muss die betreffende Zeile des Baualters mit der passenden Spalte für die Wohnfläche ausgewählt werden.

#### 3.3.1.1 Baualtersklasse

Die Einfamilienhäuser wurden in zweckmäßige, 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 des Einfamilienhauses liegt. Ein Zwischenrechnen zwischen den einzelnen Baujahresklassen ist nicht vorgesehen.

In der statistischen Auswertung sind tlw. keine signifikant nachweisbaren Differenzen bzgl. des Mietpreises pro m<sup>2</sup> zwischen den jeweiligen Baujahresklassen festgestellt worden, sodass übereinstimmende Baujahresklassen zusammengefasst werden.

#### 3.3.1.2 Wohnungsgröße

Die Definition der Wohnungsgröße richtet sich nach der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung. Die Wohnungsgröße wird ebenso wie das Baujahr in zweckmäßige Wohnflächenklassen unterteilt. Sofern keine Differenzen zwischen den Wohnflächenklassen signifikant ermittelt werden konnten, werden die entsprechenden Wohnflächenklassen zusammengeführt.

Mit der entsprechenden Wohnfläche kann anhand der folgenden Basistabelle (Tabelle 12) die Basismiete abhängig von der jeweiligen Baujahresklasse ermittelt werden.

#### Basistabelle Einfamilienhäuser

| Bezugsfertigkeit             | bis 1983         | 1984 - 2001 | 2002 - 2015 | seit 2016 |
|------------------------------|------------------|-------------|-------------|-----------|
| Wohnfläche in m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> |             |             |           |
| 71 - 90 m <sup>2</sup>       | 7,36             | 7,64        | 8,16        | 10,18     |
| 91 - 120 m <sup>2</sup>      | 6,92             | 7,20        | 7,72        | 9,74      |
| 121 - 200 m <sup>2</sup>     | 6,50             | 6,78        | 7,30        | 9,32      |

Tabelle 12: Basistabelle Einfamilienhaus, Miete in EUR/m<sup>2</sup> nach Baualtersklassen und Wohnungsgröße

### 3.3.2 Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete

Die nachfolgenden Tabellen 13 bis 15 zeigen, für welche Wohnwertmerkmale Zu- und Abschläge als Absolutbeträge in EUR/m<sup>2</sup> auf die Basismiete der Tabelle 1 erfolgen können. Prinzipiell werden alle Zu- und Abschläge auf die Basismiete addiert. Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird in Kapitel 6 erläutert.

#### 3.3.2.1 Ausstattung

Im Zuge der Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete für ein Einfamilienhaus sind keine Zu- oder Abschläge für explizite Ausstattungsmerkmale anzusetzen. Der Werteeinfluss der Ausstattung wird bei einem Einfamilienhaus durch das jeweilige Baujahr abgebildet und so ausreichend berücksichtigt.

#### 3.3.2.2 Modernisierungen

Mittels des in Kapitel 2.3.2.3 aufgestellten Punktesystems (siehe Tabelle 8) kann abhängig vom Zeitpunkt der erfolgten Modernisierung ermittelt werden, ob ein Zuschlag auf die Basismiete nach Tabelle 13 vorgenommen werden kann.

Eine Anpassung des Mietpreises in EUR/m<sup>2</sup> auf der Basis der Bewertung des Modernisierungszustandes eines Gebäudes kann ausschließlich erfolgen, wenn die entsprechende Maßnahme nicht bereits mit der Errichtung des Gebäudes vollzogen worden ist.

| <b>Modernisierung</b>       |                   |                            |
|-----------------------------|-------------------|----------------------------|
| <b>Modernisierungsstufe</b> | <b>Punktsumme</b> | <b>Zu-/Abschlag in EUR</b> |
| Modernisierungsstufe 1      | 0 bis 8 Punkte    | +/-0,00                    |
| Modernisierungsstufe 2      | ab 9 Punkte       | +1,13                      |

Tabelle 13: Zuschläge für entsprechende Modernisierungen

#### 3.3.2.3 Wohnwertmerkmale ohne nachweisbaren Einfluss in der Auswertung

In der statistischen Auswertung konnte für bestimmte Ausstattungsmerkmale oder Modernisierungen kein nachweisbarer positiver oder negativer Einfluss auf den Mietpreis festgestellt werden. Dies ist u. a. darin begründet, dass für einige Merkmale zu geringe Fallzahlen in der Stichprobe enthalten sind und somit diese Merkmale nicht in die Auswertung genommen werden konnten.

Bei den in Tabelle 14 aufgeführten Wohnwertmerkmalen ist für sich allein kein nachweisbarer Einfluss auf den Mietwert ermittelbar, gleichwohl könnten diese Merkmale im Rahmen der Spannenwerte (siehe Kapitel 4) im Einzelfall zu berücksichtigen sein.

| <b>Wohnwertmerkmale, die nicht separat nachweisbar sind</b>   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Aufgrund der statistischen Nachweisbarkeit in der Auswertung:</b>  | <b>Aufgrund der geringen Fallzahlen in der Stichprobe:</b>                                     | <b>Nicht abgefragt:</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>energetische Eigenschaften,</li> <li>Lagemerkmal der einfachen Wohnlage an einer vielbefahrenen Straße oder im Gewerbegebiet.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>barrierearme oder barrierefreie Wohnobjekte,</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Art des Gebäudes (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus)</li> </ul> |

Tabelle 14: Wohnwertmerkmale ohne nachweisbaren Einfluss in der Auswertung

### 3.3.2.4 Lagezonen

Für die Berücksichtigung des Lageinflusses bei vermieteten Einfamilienhäusern wird zwischen dem Stadtgebiet Warendorf und den Ortsteilen der Stadt Warendorf inklusive Außenbereich unterschieden. Diese Gebiete entstehen durch Zusammenfassen der in Kapitel 2.3.2.5 für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von Wohnungen gebildeten Lagezonen. Die Zu- bzw. Abschläge in EUR/m<sup>2</sup> auf die Basismiete sind der Tabelle 15 zu entnehmen.

| <b>Lagezonen</b>           |  |  |
|----------------------------|--|--|
| <b>Zone</b>                | <b>Beschreibung</b>  | <b>Zu-/Abschlag in EUR/m<sup>2</sup></b> |
| Warendorf                  | besteht aus folgenden Lagezonen gemäß Kapitel 2.3.2.5 (siehe Karte 1): „Warendorf Stadtkern“, „Warendorf Südwesten mit Zentrumsnähe“ sowie „Warendorf Ortsrand“            | +/-0,00                                  |
| Ortsteile und Außenbereich | besteht aus folgenden Lagezonen gemäß Kapitel 2.3.2.5 (siehe Karten 2-4): „Ortsteil Freckenhorst“ sowie „Ortsteile Einen-Müssingen, Hoetmar, Milte sowie der Außenbereich“ | -0,86                                    |

**Tabelle 15: Zu- und Abschläge für die verschiedenen Lagezonen**

Auf eine grafische Darstellung der Lagezonen wird aufgrund der klaren Abgrenzung verzichtet.

## 4 MIETSPANNEN

Die nach Bestimmung der Basismiete und der Berücksichtigung wertrelevanter Wohnwertmerkmale ermittelte durchschnittliche 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 +/- 14 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

Erklären lassen sich diese Streuungen unter anderem durch Marktschwankungen und durch im Mietspiegel 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 +/- 14 Prozent Zu- oder Abschläge auf die durchschnittliche 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 nicht berücksichtigtes weiteres Ausstattungsmerkmal mit einem Einfluss auf die Miethöhe. Einschränkend ist hier darauf hinzuweisen, dass baujahrestypische Ausstattungsmerkmale i. d. R. über die Basismiete der Baujahresklasse bereits abgebildet sind.

## 5 BERÜCKSICHTIGUNG DER MIETEN FÜR PKW-ABSTELLMÖGLICHKEITEN

Aus dem vorhandenen Datenmaterial konnten durchschnittliche Mieten für die Nutzung von Stellplätzen, Carport, Garagen oder Tiefgaragen ermittelt werden. Die Auswertung der Pkw-Abstellmöglichkeit hat keine Abhängigkeit von den Lagezonen ergeben. Die Tabelle 16 gibt die durchschnittliche Miete in EUR in Abhängigkeit der Art der vorliegenden Pkw-Abstellmöglichkeit pro Monat an.

| Mieten für Pkw-Abstellmöglichkeiten |         |        |            |
|-------------------------------------|---------|--------|------------|
| Stellplatz                          | Carport | Garage | Tiefgarage |
| 20 EUR                              | 27 EUR  | 39 EUR | 43 EUR     |

Tabelle 16: Mieten für Pkw-Abstellmöglichkeiten in EUR/Monat

Bei der Anwendung des Mietspiegels ist zu berücksichtigen, dass die bestimmten Nettomieten für das Standardwohnobjekt **keine** Anteile für die Nutzung einer Pkw-Abstellmöglichkeit vorweisen.

Bei einem Wohnobjekt, das mit einer Gesamtmiete für den Wohnraum und z.B. eine Garage vermietet wird, muss ein Betrag für die Garagenmiete (aus Tabelle 16) von der Gesamtmiete abgezogen werden, um anschließend die Nettomiete des Wohnraums mit dem Ergebnis aus der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels vergleichen zu können.

## 6 BERECHNUNGSBEISPIELE

Zum besseren Verständnis werden im Folgenden Beispiele für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung und eines Einfamilienhauses aufgeführt.

### 6.1 Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und Mietspanne einer Wohnung

Merkmale der fiktiven Wohnung:

- Baujahr: 1965
- Wohnungsgröße: 105 m<sup>2</sup>
- Ausstattung (siehe Tabelle 2):
  - Zweifachverglasung 0 Punkte
  - manuelle Rollläden 0 Punkte
  - Parkett +4 Punkte
  - Badewanne und Dusche +2 Punkte
  - Bad mit Fenster +1 Punkt
  - zusätzliches zweites Badezimmer +2 Punkte
  - Beheizung durch Gas 0 Punkte
  - Beheizung mittels Heizkörper 0 Punkte
- kein Aufzug vorhanden
- Küchenmobiliar gestellt
- Geschosslage: Erdgeschoss
- Terrasse vorhanden
- Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 8):
  - Wärmedämmung der Außenwände vor weniger als 10 Jahren +4 Punkte
  - Erneuerung der Heizungsleitungen vor weniger als 20 Jahren +1 Punkt
  - Modernisierung der Heizungsanlage vor weniger als 15 Jahren +1 Punkt
  - Erneuerung des Bodenbelags vor mehr als 10 Jahren 0 Punkte
- Lagezone: Warendorf Südwesten mit Zentrumsnähe

| Berechnungsbeispiel Wohnung                          |   |                               |                                    |         |
|--|---|-------------------------------|------------------------------------|---------|
| Ausstattungsmerkmal                                  | Ausprägung                                    | Miete in EUR/m <sup>2</sup>   | Zu-/Abschlag in EUR/m <sup>2</sup> | Verweis |
| Baujahr  | 1965  | 5,91                          |                                    | Tab. 1  |
| Wohnfläche   | 105 m <sup>2</sup>                            |                               |                                    |         |
| Ausstattung  | 9 Punkte<br>-> gehobener Ausstattungsstandard |                               | +0,49                              | Tab. 3  |
| Aufzug   | nicht vorhanden                               |                               | +0,00                              | Tab. 4  |
| Küchenmobiliar                                       | wird gestellt                                 |                               | +0,40                              | Tab. 5  |
| Geschosslage   | Erdgeschoss                                   |                               | +0,00                              | Tab. 6  |
| Terrasse/Dachterrasse                                | Terrasse vorhanden                            |                               | +0,24                              | Tab. 7  |
| Modernisierungsstufe                                 | 6 Punkte<br>-> Modernisierungsstufe 2         |                               | +0,47                              | Tab. 9  |
| Lagezone   | Warendorf Südwesten mit Zentrumsnähe          |                               | +0,28                              | Tab. 11 |
| Berechnung (Summen)                                  |   | 5,91                          | +1,88                              |         |
| <b>Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete</b> |   | <b>7,79 EUR/m<sup>2</sup></b> |                                    |         |
| Obere Mietspanne                                     | 7,79 EUR/m <sup>2</sup> x 1,14 =              | 8,88 EUR/m <sup>2</sup>       |                                    |         |
| Untere Mietspanne                                    | 7,79 EUR/m <sup>2</sup> x 0,86 =              | 6,70 EUR/m <sup>2</sup>       |                                    |         |

Tabelle 17: Berechnungsbeispiel für eine Wohnung

## 6.2 Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und Mietspanne eines Einfamilienhauses

Merkmale des fiktiven Einfamilienhauses:

- Baujahr: 1959
- Wohnungsgröße: 115 m<sup>2</sup>
- Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 8):
  - Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung vor weniger als 10 Jahre +4 Punkte
  - Wärmedämmung der obersten Geschossdecke vor weniger als 10 Jahre +2 Punkte
  - Modernisierung der Heizungsanlage vor 15 Jahren +1 Punkt
  - Erneuerung der Heizungsleitungen vor weniger als 20 Jahren +1 Punkt
  - Modernisierung des Bades vor weniger als 15 Jahren +1 Punkt
  - Erneuerung der Innentüren (hochwertige Innentüren) vor mehr als 10 Jahren 0 Punkte
- Lagezone: Freckenhorst

| Berechnungsbeispiel Einfamilienhaus                  |                                       |                               |                                    |         |
|--|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|---------|
| Ausstattungsmerkmal                                  | Ausprägung                            | Miete in EUR/m <sup>2</sup>   | Zu-/Abschlag in EUR/m <sup>2</sup> | Verweis |
| Baujahr  | 1959                                  | 6,92                          |                                    | Tab. 12 |
| Wohnfläche   | 115 m <sup>2</sup>                    |                               |                                    |         |
| Modernisierungsstufe                                 | 9 Punkte<br>-> Modernisierungsstufe 2 |                               | +1,13                              | Tab. 13 |
| Lagezone   | Freckenhorst                          |                               | -0,86                              | Tab. 15 |
| Berechnung (Summen)                                  |                                       | 6,92                          | +0,27                              |         |
| <b>Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete</b> |                                       | <b>7,19 EUR/m<sup>2</sup></b> |                                    |         |
| Obere Mietspanne                                     | 7,19 EUR/m <sup>2</sup> x 1,14 =      | 8,20 EUR/m <sup>2</sup>       |                                    |         |
| Untere Mietspanne                                    | 7,19 EUR/m <sup>2</sup> x 0,86 =      | 6,18 EUR/m <sup>2</sup>       |                                    |         |

Tabelle 18: Berechnungsbeispiel für ein Einfamilienhaus