

# **MIETSPIEGEL**

- Qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) -

## **FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN DER STADT IBBENBÜREN**

Stichtag: 31.01.2021

**Die Mietspiegelaufstellung wurde fachlich begleitet und anerkannt von:**

Deutscher Mieterbund Münster und Umgebung e.V. – Mieterverein Münster

Haus & Grund Tecklenburger Land e.V.

Stadt Ibbenbüren

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
Wann kann die Miete angepasst werden? .....	3
Wie wird der Begriff „Miete“ im Mietspiegel verwendet? .....	3
<b>2. Informationen zum Mietspiegel Ibbenbüren</b> .....	<b>5</b>
Wie erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel?.....	5
Für welche Objekte gilt der Mietspiegel? .....	5
<b>3. Welche Merkmale beeinflussen die Miethöhe in der Stadt Ibbenbüren?.....</b>	<b>7</b>
3.1 Gebäudeart .....	7
3.2 Wohnfläche .....	7
3.3 Fiktive Baujahresgruppe .....	7
3.4 Wohnungsausstattung.....	8
3.5 Wohnlage .....	8
Mieten für Einfamilienhäuser .....	9
Stellplatz-, Garagen- und Carportmieten .....	9
<b>4. Wie wende ich den Mietspiegel an? .....</b>	<b>10</b>
4.1 Ermittlung der fiktiven Baujahresgruppe .....	10
4.2 Ermittlung der Wohnungsausstattung.....	10
Mietwerttabellen .....	11
Anlagen .....	11

# 1. Vorbemerkungen

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Zielsetzung des Mietspiegels ist dabei die Schaffung einer Markttransparenz im Stadtgebiet Ibbenbüren.

Er bietet den Mietvertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe abgestimmt auf die jeweiligen Wohnungseigenschaften (Ausstattung, Wohnfläche, ...) zu vereinbaren. Hierdurch wird ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragsparteien geleistet.

Der Mietspiegel ist nur richtig anwendbar, wenn die nachstehenden Erläuterungen und Hinweise beachtet werden.

## Wann kann die Miete angepasst werden?

Wesentliche gesetzliche Bestimmungen über die Miethöhe finden sich in den §§ 558, 558a bis 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches. Im Folgenden wird auf die zum Stichtag (31.01.2021) gültige Fassung Bezug genommen.

Der Mietspiegel stellt, neben den drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigengutachten und der Auskunft aus der Mietdatenbank, eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558a BGB dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Bei einer Neuvermietung kann eine vom Mietspiegel abweichende Miete vereinbart werden.

## Wie wird der Begriff „Miete“ im Mietspiegel verwendet?

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist der im Rahmen des Mietvertrags bzw. der letzten Mieterhöhung vereinbarte Mietzins für die Überlassung der Wohnung einschließlich der in ihm enthaltenen Modernisierungs- und Instandsetzungszuschläge aufgrund von Instandsetzungsvereinbarungen, jedoch **ohne** umlagefähige Nebenkosten.

Umlagefähige Nebenkosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert wurde, sind in den Mieten des Mietspiegels nicht enthalten und können bei entsprechenden mietvertraglichen Regelungen zusätzlich durch den Vermieter erhoben werden.

Diese sind:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung
- die Kosten der zentralen Heizungsanlage und Warmwasserversorgung
- die Kosten des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- die Kosten der Gartenpflege und Beleuchtung
- die Kosten der Schornsteinreinigung
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- die Kosten für den Hauswart
- die Kosten des Betriebs für Antennenanlagen und Internetanschluss
- die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten, die oben nicht genannt wurden.

## **2. Informationen zum Mietspiegel Ibbenbüren**

### **Wie erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel?**

Die Angaben dieses Mietspiegels beziehen sich auf die Mietpreise in der Stadt Ibbenbüren nach dem Stichtag 31.01.2021.

Der Mietspiegel basiert auf einer Umfrage von Anfang November 2020 bis Ende Januar 2021. Bei dieser Umfrage wurden ca. 2600 Eigentümer angeschrieben und um Angaben zu den vermieteten Wohnungen gebeten. Von rd. 490 Eigentümern wurden rd. 970 Fragebogen beantwortet. Nach verschiedenen Qualitätssicherungsverfahren konnten letztlich rd. 550 Wohnungen in die Auswertung eingehen, und damit für diesen Mietspiegel genutzt werden.

Die Auswertung erfolgte nach dem statistischen Verfahren der multiplen linearen Regressionsanalyse. In der Regressionsanalyse soll die Miete einer Wohnung durch ihre Wohnungsmerkmale beschrieben werden. Dieser Zusammenhang wird in einer mathematischen Formel dargestellt. Jedes Merkmal (z. B. die Größe, das fiktive Baujahr, die Ausstattung, ...) leistet einen Beitrag zum Mietpreis der Wohnung. Das Zusammenwirken aller Merkmale ergibt die Miete der Wohnung.

### **Für welche Objekte gilt der Mietspiegel?**

Im Mietspiegel sind Mieten von Wohnungen in Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Wohnfläche von 30 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> und einem Baujahr nach 1948 berücksichtigt. Mieten für Wohnungen mit kleinerer oder größerer Wohnfläche sowie älteren Baujahres können deshalb nicht unmittelbar aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

Dieser Mietspiegel gilt grundsätzlich für alle vermieteten Wohnungen im Stadtgebiet von Ibbenbüren. Dabei ist folgender Wohnraum ausgenommen:

- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegen,
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen in Heimen,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch mit einer Vertragsdauer von maximal einem halben Jahr vermietet ist,
- Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als drei Jahren,
- Wohnungen, die neu geschaffen sind und das erste Mal bezogen werden.

Angaben zu vermieteten Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden im Mietspiegel gesondert betrachtet. Hierzu wird auf den Abschnitt „Mieten für Einfamilienhäuser“ auf Seite 9 verwiesen.

Durchschnittsmieten für PKW-Stellplätze, Garagen und Carports sind gesondert ausgewiesen und nicht in den Nettokaltmieten enthalten. Hierzu wird auf den Abschnitt „Stellplatz-, Garagen- und Carportmieten“ auf Seite 9 verwiesen.

### **3. Welche Merkmale beeinflussen die Miethöhe in der Stadt Ibbenbüren?**

Nach der statistischen Analyse hängt in der Stadt Ibbenbüren die Höhe der Miete einer Wohnung von folgenden Merkmalen ab:

#### **3.1 Gebäudeart**

Die Gebäudeart gibt den Typ des Gebäudes an, in dem sich eine vermietete Wohnung befindet. Unterschieden wird in diesem Mietspiegel zwischen Wohnungen in:

- Einfamilienhäusern
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Zwei- und Mehrfamilienhäuser

#### **3.2 Wohnfläche**

Als Wohnfläche ist für den Mietspiegel die Quadratmeterzahl der Fläche maßgebend, die in dem Mietvertrag festgehalten wurde.

In der Mietwerttabelle werden Wohnungen gemäß ihrer Fläche in drei Größengruppen eingeteilt:

- 30 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>
- 61 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>
- 91 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>

Für Einfamilien-, Reihenmittel-, oder Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften gelten abweichend folgende drei Größengruppen:

- bis 90 m<sup>2</sup>
- 91 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>
- ab 121 m<sup>2</sup>

#### **3.3 Fiktive Baujahresgruppe**

Die fiktive Baujahresgruppe ist die Baujahresgruppe, welche sich aus dem Ursprungsbaujahr unter Berücksichtigung eventuell durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen ergibt. Modernisierungsmaßnahmen können den Standard einer Wohnung verändern. Für die Ermittlung der fiktiven Baujahresgruppe, welche benötigt wird um die individuelle Miete berechnen zu können, werden die Modernisierungsmaßnahmen gewertet. Diese Wertung kann Einfluss auf die Einstufung in eine fiktive Baujahresgruppe nehmen. Teilweise behalten die Wohnungen den Charakter des Ursprungsbaujahres, teilweise können sie den Standard einer neu erstellten Wohnung erreichen.

Folgende fiktive Baujahresgruppen werden in der Mietwerttabelle unterschieden:

- Gruppe I: bis 1970
- Gruppe II: 1971 – 1980
- Gruppe III: 1981 – 1990
- Gruppe IV: 1991 – 2000
- Gruppe V: 2001 – 2010
- Gruppe VI: 2011 – 2020

Für Einfamilien-, Reihenmittel-, oder Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften gelten abweichend folgende fiktive Baujahresgruppen:

- Gruppe I: bis 1990
- Gruppe II: 1991 – 2000
- Gruppe III: 2001 – 2010
- Gruppe IV: 2011 – 2020

### 3.4 Wohnungsausstattung

Für die Ermittlung der Miete ist die Wohnungs- und Gebäudeausstattung maßgeblich, die durch den Vermieter gestellt wurde. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Es werden folgende Ausstattungsgruppen für die Berechnung der Miete gebildet:

- Einfache Ausstattung
- Normale Ausstattung
- Gehobene Ausstattung

Den Mietangaben in der Mietwerttabelle liegt die **normale** Ausstattung zugrunde. Diese Ausstattung entspricht dem Standard und umfasst im Wesentlichen folgende Merkmale:

- Balkon / Loggia
- Laminat / Fliesen
- abgeschlossene Wohnung
- Außenjalousien / Fensterläden
- Gegensprechanlage an der Haustür
- Wasch-, Trocken-, Fahrradkeller, etc.
- TV - Kabelanschluss / Satellitenanlage
- keine Baumängel und Bauschäden am Gebäude und in der Wohnung

### 3.5 Wohnlage

Für die Berechnung der Miete werden folgende Wohnlagen in Ibbenbüren gebildet:

- Einfache Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Gute Wohnlage

Die „**einfache**“ Wohnlage ist gekennzeichnet z. B. durch erhebliche Lärm- und Abgasbeeinträchtigungen, hervorgerufen durch Verkehrs- oder Industrieemissionen. Sie ist vornehmlich an den Verkehrsknotenpunkten, den innerstädtischen Durchgangsstraßen und den emissionsstarken Industriebetrieben zu finden. Eine große Entfernung zum Stadtkern, fehlende öffentliche Einrichtungen und/oder fehlende Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung können ebenso dazu führen, dass ein Gebiet als "einfache Wohnlage" bezeichnet wird.

Die „**mittlere**“ Wohnlage ist gekennzeichnet z. B. durch eine mäßige bis geringe Belästigung durch Emissionen (z.B. Lärm, Abgas, Rauch). Die Bebauung ist stadttypisch, ein- bis dreigeschossig und durchgrünt.

Die „gute“ Wohnlage ist z. B. durch vorwiegende Einzelbebauung mit reichlich Grün- und Freiflächen gekennzeichnet. Eine Beeinträchtigung durch Emissionen ist kaum vorzufinden. Straßen und Wege sind gut ausgebaut. Häufig ist die gute Wohnlage in den verkehrsarmen und reichlich durchgrünt Nebenstraßen in Innenstadtnähe zu finden.

Ein Großteil der Wohnungen in Wohn- und Geschäftshäuser sowie Zwei- und Mehrfamilienhäuser in der Stadt Ibbenbüren kann der „mittleren“ und „guten“ Wohnlage zugeordnet werden.

## Mieten für Einfamilienhäuser

Es besteht die Möglichkeit die Mieten für Einfamilien-, Reihenmittel-, oder Reihenendhäuser sowie einer Doppelhaushälfte mit Hilfe des Mietspiegels zu ermitteln.

## Stellplatz-, Garagen- und Carportmieten

Für die Vermietung von Stellplätzen, Einzel- und Sammelgaragen sowie für Carports ergaben sich aus der statistischen Auswertung folgende Werte:

Typ	Mietspannen		Mittelwert (auf 5€ gerundet)
	von	bis	
Sammelgarage	15,00 €	55,00 €	35,00 €
Einzelgarage	20,00 €	55,00 €	35,00 €
Carport	10,00 €	45,00 €	25,00 €
PKW-Stellplatz	5,00 €	50,00 €	20,00 €

## 4. Wie wende ich den Mietspiegel an?

Die Auswertung der Mietdatenerhebung in der Stadt Ibbenbüren erfolgte durch das statistische Verfahren der multiplen linearen Regressionsanalyse mit partieller Modellauflösung. Dieses Verfahren liefert als Ergebnis eine Regressionskonstante und Umrechnungskoeffizienten für die Merkmale einer Wohnung. Anhand dieser Größen kann eine individuelle Miete bestimmt werden.

Der Mietspiegel zeigt hierbei zwei mögliche Vorgehensweisen zur Ermittlung der individuellen Miete auf:

- Anwendung der Regressionsformel (Anlage 2.1)
- Anwendung der Schritt-für-Schritt-Anleitung (Anlage 2.2)

Unabhängig davon, für welche der genannten Vorgehensweisen sich entschieden wird, muss vorab die Ermittlung der fiktiven Baujahresgruppe und der Wohnungsausstattung erfolgen:

### 4.1 Ermittlung der fiktiven Baujahresgruppe

Für die Einordnung der Wohnung in eine fiktive Baujahresgruppe sind die Schritte der **Anlage 1 – Blatt 1** zu bearbeiten. Die Vorgehensweise bis zu der abgeleiteten fiktiven Baujahresgruppe wird dort ausführlich erläutert.

Sollten keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein, so ist die Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres als fiktive Baujahresgruppe anzunehmen.

### 4.2 Ermittlung der Wohnungsausstattung

Für die Zuordnung der Wohnungsausstattung einer Wohnung sind die Schritte der **Anlage 1 – Blatt 2** zu bearbeiten. Die Vorgehensweise bis zu der abgeleiteten Wohnungsausstattung wird dort ausführlich erläutert.

Mit den ermittelten Werten aus 4.1 und 4.2 kann anschließend die individuelle Miete in der **Anlage 2.1** oder in der **Anlage 2.2** ermittelt werden.

# Mietwerttabellen

Basismieten für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts- sowie Zwei- und Mehrfamilienhäusern

Wohnungsgröße	Fiktives Baujahr						Bemerkung
	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V	Gruppe VI	
	bis 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2020	
30 - 60m <sup>2</sup>	5,90	6,35	6,55	6,60	7,30	8,30	Basismiete
	4,35 bis 6,50	4,70 bis 7,00	4,85 bis 7,25	4,90 bis 7,30	5,40 bis 8,05	6,10 bis 9,10	Spanne
61 - 90m <sup>2</sup>	5,45	5,90	6,05	6,15	6,75	7,65	Basismiete
	4,05 bis 6,00	4,35 bis 6,50	4,50 bis 6,70	4,55 bis 6,75	5,00 bis 7,45	5,65 bis 8,45	Spanne
91 - 120m <sup>2</sup>	4,95	5,35	5,50	5,60	6,15	6,95	Basismiete
	3,65 bis 5,45	3,95 bis 5,90	4,10 bis 6,10	4,10 bis 6,15	4,55 bis 6,75	5,15 bis 7,70	Spanne

\* alle Werte der Tabelle sind in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben

Basismieten für Einfamilien-, Reihenmittel- und Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften

Wohnungsgröße	Fiktives Baujahr				Bemerkung
	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	
	bis 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2020	
bis 90m <sup>2</sup>	480,00	565,00	595,00	650,00	Basismiete
	390,00 bis 480,00	460,00 bis 565,00	480,00 bis 595,00	525,00 bis 650,00	Spanne
91 - 120m <sup>2</sup>	565,00	665,00	700,00	765,00	Basismiete
	460,00 bis 565,00	540,00 bis 665,00	565,00 bis 700,00	620,00 bis 765,00	Spanne
ab 121m <sup>2</sup>	650,00	765,00	805,00	880,00	Basismiete
	525,00 bis 650,00	620,00 bis 765,00	650,00 bis 805,00	710,00 bis 880,00	Spanne

\* alle Werte der Tabelle sind in €/Mietobjekt angegeben

\*\* für die Spannenangabe werden die Wohnungsgröße und das fiktive Baujahr festgehalten, während in der Berechnung die Umrechnungskoeffizienten für die weiteren preisbeeinflussenden Merkmale maximal schlecht und maximal gut angesetzt werden. In diesem Fall stimmen die maximale Spannenangabe und die Basismiete überein, weil die Basismiete mit der Norm gerechnet wird, welche bereits die maximalsten Umrechnungskoeffizienten beinhaltet.

## Anlagen

- Anlage 1: Ermittlung fiktive Baujahresgruppe und Wohnungsausstattung
- Anlage 2.1: Anwendung der Regressionsformel
- Anlage 2.2: Anwendung der Schritt-für-Schritt-Anleitung
- Anlage 3: Beispiele für die Anwendung

**ANLAGE 1:  
ERMITTLUNG FIKTIVE BAUJAHRESGRUPPE  
UND WOHNUNGS AUSSTATTUNG**

# Anlage 1 - Blatt 1

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 31.01.2021

## Ermittlung der fiktiven Baujahresgruppe

### 1. Schritt

Bitte kreisen Sie durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen und den zurückliegenden Zeitpunkt, wann diese durchgeführt wurden, ein.

Modernisierungsmaßnahme	Punktzahlen				
	zurückliegender Zeitpunkt in Jahren angegeben				
	vor ca. 5	vor ca. 10	vor ca. 15	vor ca. 25	vor mehr als 25
Verbesserung der Wärmedämmung <i>(z.B.: Dach, Außenwände, Kellerdecke)</i>	4	3	2	1	0
Einbau einer neuen energiesparenden Heizung	2	2	1	0	0
Einbau von wärme- und schalldämmenden Fenstern	2	2	1	0	0
Erneuerung der Sanitärausstattung	2	1	0	0	0
Neue Fliesen in den Nassräumen	2	1	0	0	0
Erneuerung der Elektroleitungen und -anlagen	2	2	2	1	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung <i>(z.B.: Schaffung größerer Räume)</i>	2	2	2	2	0
Erneuerung von Fußböden	2	1	0	0	0
Sonstiges <i>(z.B.: Bau von Balkonen, Umsetzung von Barrierefreiheit)</i>	2	2	2	1	0

### 2. Schritt

Bitte addieren Sie alle eingekreisten Punktzahlen und ordnen Sie entsprechend der Punktzahl den Modernisierungsgrad zu. Daraus erfolgt eine sogenannte Rückgruppierung in eine fiktive Baujahresgruppe (siehe Spalte "Stufen der Rückgruppierung").

Erreichte Punktzahl	Modernisierungsgrad	Stufen der Rückgruppierung
0 bis 1	= nicht modernisiert	= Baujahresgruppe = Ursprungsbaujahr
2 bis 4	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	= Baujahresgruppe = Ursprungsbaujahr
5 bis 8	= mittlerer Modernisierungsgrad	= 3 Baujahresgruppen
9 bis 13	= überwiegend modernisiert	= 2 Baujahresgruppen
mehr als 14	= umfassende Modernisierung	= 1 Baujahresgruppe

\* Hinweis: Das hier genannte Ursprungsbaujahr ist das Baujahr, in dem das Mietobjekt gebaut wurde.

# Anlage 1 - Blatt 1

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 31.01.2021

## Ermittlung der fiktiven Baujahresgruppe

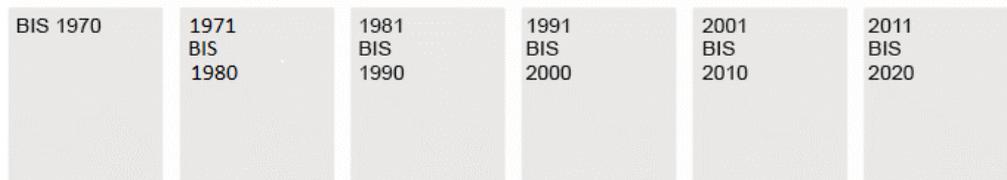
### Für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

#### 3.1 Schritt

Bitte wählen Sie in der unten stehenden Grafik die Baujahresgruppe aus, in der die aktuellste Modernisierungsmaßnahme durchgeführt wurde. Von dort aus gehen Sie die Anzahl der Baujahresgruppe/Baujahresgruppen zurück, die im 2. Schritt abgeleitet wurde/wurden.

**Dabei gilt zu beachten, dass eine Mietwohnung durch Modernisierungsmaßnahmen niemals älter als die Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres werden kann.**

#### BAUJAHRESGRUPPEN



Die auf diesem Wege abgeleitete fiktive Baujahresgruppe wird in der **Anlage 2.1** oder **Anlage 2.2** verwendet. Sind keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, so ist die Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres als fiktive Baujahresgruppe anzunehmen.

### Für vermietete Einfamilien-, Reihenmittel-, Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften

#### 3.1 Schritt

Bitte wählen Sie in der unten stehenden Grafik die Baujahresgruppe aus, in der die aktuellste Modernisierungsmaßnahme ausgeführt wurde. Von dort aus gehen Sie die Anzahl der Baujahresgruppe/Baujahresgruppen zurück, die im 2. Schritt abgeleitet wurde/wurden.

**Dabei gilt zu beachten, dass eine Mietwohnung durch Modernisierungsmaßnahmen niemals älter als die Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres werden kann.**

#### BAUJAHRESGRUPPEN



Die auf diesem Wege abgeleitete fiktive Baujahresgruppe wird in der **Anlage 2.1** oder **Anlage 2.2** verwendet. Sind keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, so ist die Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres als fiktive Baujahresgruppe anzunehmen.

# Anlage 1 - Blatt 2

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 31.01.2021

## Ermittlung der Wohnungsausstattung

### 1. Schritt

Bitte kreisen Sie die Punktzahlen der vorhandenen Wohnungsausstattungsmerkmale ein.

Wohnungsausstattungsmerkmal	Punktzahl
Durchgangszimmer	-10
Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsstau	-10
Weniger als drei Steckdosen im Raum und/oder Leitungen sichtbar über den Putz	-5
Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume (z.B. fehlendes Tageslicht)	-5
Aufzug im Gebäude	5
Behindertengerechte/barrierefreie Wohnung	5
Überwiegend hochwertige Fußbodenmaterialien (z.B. Echtholzparkett/Naturstein als Bestandteil des Mietobjekts)	10
Einbauküche (Eigentum des Vermieters/der Vermieterin als Bestandteil des Mietobjekts)	10

### 2. Schritt

Bitte addieren Sie alle eingekreisten Punktzahlen und ordnen Sie sie entsprechend der Punktzahl der Wohnungsausstattung zu.

Erreichte Punktzahl	Wohnungsausstattung
-30 bis -5	= einfache Wohnungsausstattung
0	= normale Wohnungsausstattung
5 bis 30	= gehobene Wohnungsausstattung

# **ANLAGE 2.1:**

## **ANWENDUNG DER REGRESSIONSFORMEL**

**Hinweis:**

Das dem Mietspiegel zugrunde liegende statistische Verfahren der multiplen linearen Regressionsanalyse mit partieller Modellauflösung liefert als Ergebnis eine Regressionskonstante und Umrechnungskoeffizienten für die Merkmale einer Wohnung. Anhand dieser Größen kann mittels der Regressionsformel eine individuelle Miete bestimmt werden. Dazu wählen Sie bitte auf den folgenden Seiten in Abhängigkeit des Mietobjekts die entsprechende Regressionskonstante sowie die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten und fügen diese Größen in die Regressionsformel ein.

## Für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

- **Regressionskonstante**

Regressionskonstante = 6,13 [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche]

- **Umrechnungskoeffizienten (UK)**

Merkmal	Klasse	UK
Gebäudeart	Wohnung im Wohn- und Geschäftshaus	1,00
	Wohnung im Mehrfamilienhaus (mehr als 7 Wohnungen)	1,00
	Wohnung im Mehrfamilienhaus (3 bis 6 Wohnungen)	1,00
	Zweifamilienhaus	1,05
Wohnfläche	30 - 60 m <sup>2</sup>	1,08
	61 - 90 m <sup>2</sup>	1,00
	91 - 120 m <sup>2</sup>	0,91
Fiktives Baujahr	bis 1970	0,89
	1971 - 1980	0,96
	1981 - 1990	0,99
	1991 - 2000	1,00
	2001 - 2010	1,10
	2011 - 2020	1,25
Wohnungsausstattung	gehoben	1,05
	normal	1,00
	einfach	0,89
Wohnlage	gut	1,00
	mittel	0,95
	einfach	0,83

- **Regressionsformel**

$$\text{Miete}_{\text{individuell}} = \text{Regressionskonstante} \times \text{UK}_{\text{Gebäudeart}} \times \text{UK}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{UK}_{\text{Fiktives Baujahr}} \times \text{UK}_{\text{Wohnungsausstattung}} \times \text{UK}_{\text{Wohnlage}}$$

- **Rundung des Ergebnisses (auf 5 Cent-Schritte)**

## Für vermietete Einfamilien-, Reihenmittel-, Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften

- **Regressionskonstante**

Regressionskonstante = 667 [€/Mietobjekt]

- **Umrechnungskoeffizienten (UK)**

Merkmal	Klasse	UK
Wohnfläche	bis 90 m <sup>2</sup>	0,85
	91 - 120 m <sup>2</sup>	1,00
	ab 121 m <sup>2</sup>	1,15
Fiktives Baujahr	bis 1990	0,85
	1991 - 2000	1,00
	2001 - 2010	1,05
	2011 - 2020	1,15
Wohnungsausstattung	gehoben	1,00
	normal	0,98
	einfach	0,95
Wohnlage	gut	1,00
	mittel	0,95
	einfach	0,85

- **Regressionsformel**

$$\text{Miete}_{\text{individuell}} = \text{Regressionskonstante} \times \text{UK}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{UK}_{\text{Fiktives Baujahr}} \times \text{UK}_{\text{Wohnungsausstattung}} \times \text{UK}_{\text{Wohnlage}}$$

- **Rundung des Ergebnisses (auf 10 Euro-Schritte)**

**ANLAGE 2.2:  
ANWENDUNG DER SCHRITT-FÜR-SCHRITT-  
ANLEITUNG**

## Anlage 2.2 - Blatt 1

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 31.01.2021

### Mietwerttabelle

#### Für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

##### Fiktive Baujahresgruppe des Mietobjekts (Anlage 1 - Blatt 1)

Fiktive Baujahresgruppe =  (1)

##### Wohnfläche des Mietobjekts

Wohnfläche in m<sup>2</sup> =  (2)

Wohnfläche	Fiktive Baujahresgruppen						Bemerkung
	Gruppe I bis 1970	Gruppe II 1971 - 1980	Gruppe III 1981 - 1990	Gruppe IV 1991 - 2000	Gruppe V 2001 - 2010	Gruppe VI 2011 - 2020	
30 - 60 m <sup>2</sup>	<b>5,90</b> 4,35 bis 6,50	<b>6,35</b> 4,70 bis 7,00	<b>6,55</b> 4,85 bis 7,25	<b>6,60</b> 4,90 bis 7,30	<b>7,30</b> 5,40 bis 8,05	<b>8,30</b> 6,10 bis 9,10	Basismiete Spanne
61 - 90 m <sup>2</sup>	<b>5,45</b> 4,05 bis 6,00	<b>5,90</b> 4,35 bis 6,50	<b>6,05</b> 4,50 bis 6,70	<b>6,15</b> 4,55 bis 6,75	<b>6,75</b> 5,00 bis 7,45	<b>7,65</b> 5,65 bis 8,45	Basismiete Spanne
91 - 120 m <sup>2</sup>	<b>4,95</b> 3,65 bis 5,45	<b>5,35</b> 3,95 bis 5,90	<b>5,50</b> 4,10 bis 6,10	<b>5,60</b> 4,10 bis 6,15	<b>6,15</b> 4,55 bis 6,75	<b>6,95</b> 5,15 bis 7,70	Basismiete Spanne

\*Hinweis: Alle Werte der Tabelle sind in €/m<sup>2</sup> angegeben.

##### Entnahme aus der Mietwerttabelle \*

Wert aus der Mietwerttabelle in €/m<sup>2</sup> =  (3)

\* Hinweis: Über die fiktive Baujahresgruppe (1) und die Wohnfläche (2) den Mietwert aus der jeweiligen Gruppe der Mietwerttabelle entnehmen.

#### Für vermietete Einfamilien-, Reihenmittel-, Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften

##### Fiktive Baujahresgruppe des Mietobjekts (Anlage 1 - Blatt 1)

Fiktive Baujahresgruppe =  (1)

##### Wohnfläche des Mietobjekts

Wohnfläche in m<sup>2</sup> =  (2)

Wohnfläche	Fiktive Baujahresgruppen				Bemerkung
	Gruppe I bis 1990	Gruppe II 1991 - 2000	Gruppe III 2001 - 2010	Gruppe IV 2011 - 2020	
bis 90 m <sup>2</sup>	<b>480,00</b> 390,00 bis 480,00	<b>565,00</b> 460,00 bis 565,00	<b>595,00</b> 480,00 bis 595,00	<b>650,00</b> 525,00 bis 650,00	Basismiete Spanne
91 - 120 m <sup>2</sup>	<b>565,00</b> 460,00 bis 565,00	<b>665,00</b> 540,00 bis 665,00	<b>700,00</b> 565,00 bis 700,00	<b>765,00</b> 620,00 bis 765,00	Basismiete Spanne
ab 121 m <sup>2</sup>	<b>650,00</b> 525,00 bis 650,00	<b>765,00</b> 620,00 bis 765,00	<b>805,00</b> 650,00 bis 805,00	<b>880,00</b> 710,00 bis 880,00	Basismiete Spanne

\*Hinweis: Alle Werte der Tabelle sind in €/m<sup>2</sup> angegeben.

##### Entnahme aus der Mietwerttabelle \*

Wert aus der Mietwerttabelle in €/Mietobjekt =  (3)

\* Hinweis: Über das Baujahr (1) und die Wohnfläche (2) den Mietwert aus der jeweiligen Gruppe der Mietwerttabelle entnehmen.

## Anlage 2.2 - Blatt 2

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 31.01.2021

Werte für die Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten

### Anpassungen:

Anpassungen des zu bewertenden Mietobjekts sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Für die individuellen Anpassungen steht das Rechenblatt **Anlage 2.2 - Blatt 3** zur Verfügung.

### Für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

Bitte kreisen Sie die Umrechnungskoeffizienten (UK) ein, die den Merkmalen und Klassen Ihrer Wohnung entsprechen.

Merkmal	Klasse	UK
Gebäudeart	Wohnung im Wohn- und Geschäftshaus	1,00
	Wohnung im Mehrfamilienhaus (mehr als 7 Wohnungen)	1,00
	Wohnung im Mehrfamilienhaus (3 bis 6 Wohnungen)	1,00
	Zweifamilienhaus	1,05
Wohnfläche	30 - 60 m <sup>2</sup>	1,08
	61 - 90 m <sup>2</sup>	1,00
	91 - 120 m <sup>2</sup>	0,91
Fiktives Baujahr	bis 1970	0,89
	1971 - 1980	0,96
	1981 - 1990	0,99
	1991 - 2000	1,00
	2001 - 2010	1,10
	2011 - 2020	1,25
Wohnungsausstattung	gehoben	1,05
	normal	1,00
	einfach	0,89
Wohnlage	gut	1,00
	mittel	0,95
	einfach	0,83

### Für vermietete Einfamilien-, Reihenmittel-, Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften

Bitte kreisen Sie die Umrechnungskoeffizienten (UK) ein, die den Merkmalen und Klassen Ihrer Wohnung entsprechen.

Merkmal	Klasse	UK
Wohnfläche	bis 90 m <sup>2</sup>	0,85
	91 - 120 m <sup>2</sup>	1,00
	ab 121 m <sup>2</sup>	1,15
Fiktives Baujahr	bis 1990	0,85
	1991 - 2000	1,00
	2001 - 2010	1,05
	2011 - 2020	1,15
Wohnungsausstattung	gehoben	1,00
	normal	0,98
	einfach	0,95
Wohnlage	gut	1,00
	mittel	0,95
	einfach	0,85

## Anlage 2.2 - Blatt 3

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 31.01.2021

### Ermittlung eines individuell angepassten Mietwertes

Ein Mietwert aus der Mietwerttabelle **Anlage 2.2 - Blatt 1** kann individuell angepasst werden.  
Durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten und dem Mietwert aus der Mietwerttabelle ergibt sich die individuelle Miete.

#### 1. Schritt

Bitte übertragen Sie die Werte aus den vorherigen Blättern in die nachfolgenden Felder. Dieser Schritt gilt für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern und Einliegerwohnung in Einfamilienhäusern sowie für vermietete Einfamilien-, Reihenmittel-, Reihenendhäusern oder Doppelhaushälften.

##### Entnahme aus der Mietwerttabelle

Übertrag von Anlage 2.2 - Blatt 1 =

##### Umrechnungskoeffizient für das Merkmal "Gebäudeart"

\* Übertrag von Anlage 2.2 - Blatt 2 =

\* Hinweis: nur für Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser & Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

##### Umrechnungskoeffizient für das Merkmal "Wohnungsausstattung"

Übertrag von Anlage 2.2 - Blatt 2 =

##### Umrechnungskoeffizient für das Merkmal "Wohnlage"

Übertrag von Anlage 2.2 - Blatt 2 =

### Für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

#### 2. Schritt

Die individuelle Miete des Objekts ergibt sich durch die Multiplikation der Werte aus dem 1. Schritt.  
Runden Sie das Ergebnis auf zwei Nachkommastellen.

##### Individuelle Miete

Mietwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche =

### Für vermietete Einfamilien-, Reihenmittel-, Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften

#### 2. Schritt

Die individuelle Miete des Objekts ergibt sich durch die Multiplikation der Werte aus dem 1. Schritt.  
Runden Sie das Ergebnis voll auf.

##### Individuelle Miete

Mietwert in €/Mietobjekt =

# **ANLAGE 3: BEISPIELE FÜR DIE ANWENDUNG**

**ANLAGE 1  
ANLAGE 2.1  
ANLAGE 2.2**

# **ANLAGE 3: BEISPIELE FÜR DIE ANWENDUNG**

**ANLAGE 1**

**ANLAGE 2.1**

**ANLAGE 2.2**

## Beispielrechnung

### **Für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern**

Die aktuelle individuelle Miete (Stand 2020) für eine Wohnung in der Stadt Ibbenbüren soll ermittelt werden. Folgende Eckdaten sind bekannt:

- Gebäudeart: Zweifamilienhaus (ZFH)
- Wohnfläche: 75 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1987
- Modernisierungsmaßnahmen:
  - im Jahr 2015: Neue Fliesen in den Nassräumen
  - im Jahr 2013: Einbau von wärme- und schalldämmenden Fenstern
  - im Jahr 2012: Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung
  - im Jahr 2012: Verbesserung der Wärmedämmung
- Wohnungsausstattung:
  - Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume
  - Aufzug im Gebäude
- Wohnlage: gut

## Beispielrechnung

### **Für vermietete Einfamilien-, Reihenmittel-, Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften**

Die aktuelle individuelle Miete (Stand 2020) für ein Einfamilienhaus in der Stadt Ibbenbüren soll ermittelt werden. Folgende Eckdaten sind bekannt:

- Wohnfläche: 132 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1987
- Modernisierungsmaßnahmen:
  - im Jahr 2015: Neue Fliesen in den Nassräumen
  - im Jahr 2013: Einbau von wärme- und schalldämmenden Fenstern
  - im Jahr 2012: Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung
  - im Jahr 2012: Verbesserung der Wärmedämmung
- Wohnungsausstattung:
  - Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume
  - Aufzug im Gebäude
- Wohnlage: gut

# Anlage 1 - Blatt 1

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 01.09.2020

## Ermittlung der fiktiven Baujahresgruppe

### 1. Schritt

Bitte kreisen Sie durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen und den zurückliegenden Zeitpunkt, wann diese durchgeführt wurden, ein.

Modernisierungsmaßnahme	Punktzahlen				
	zurückliegender Zeitpunkt in Jahren angegeben				
	vor ca. 5	vor ca. 10	vor ca. 15	vor ca. 25	vor mehr als 25
Verbesserung der Wärmedämmung <i>(z.B.: Dach, Außenwände, Kellerdecke)</i>	4	3	2	1	0
Einbau einer neuen energiesparenden Heizung	2	2	1	0	0
Einbau von wärme- und schalldämmenden Fenstern	2	2	1	0	0
Erneuerung der Sanitärausstattung	2	1	0	0	0
Neue Fliesen in den Nassräumen	2	1	0	0	0
Erneuerung der Elektroleitungen und -anlagen	2	2	2	1	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung <i>(z.B.: Schaffung größerer Räume)</i>	2	2	2	2	2
Erneuerung von Fußböden	2	1	0	0	0
Sonstiges <i>(z.B.: Bau von Balkonen, Umsetzung von Barrierefreiheit)</i>	2	2	2	1	0

### 2. Schritt

Bitte addieren Sie alle eingekreisten Punktzahlen und ordnen Sie entsprechend der Punktzahl den Modernisierungsgrad zu. Daraus erfolgt eine sogenannte Rückgruppierung in eine fiktive Baujahresgruppe (siehe Spalte "Stufen der Rückgruppierung").

Erreichte Punktzahl	Modernisierungsgrad	Stufen der Rückgruppierung
0 bis 1	= nicht modernisiert	= Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres
2 bis 4	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	= Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres
5 bis 8	= mittlerer Modernisierungsgrad	= 3 Baujahresgruppen
9 bis 13	= überwiegend modernisiert	= 2 Baujahresgruppen
mehr als 14	= umfassende Modernisierung	= 1 Baujahresgruppe

\* Hinweis: Das hier genannte Ursprungsbaujahr ist das Baujahr, in dem das Mietobjekt gebaut wurde.

# Anlage 1 - Blatt 1

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 01.09.2020

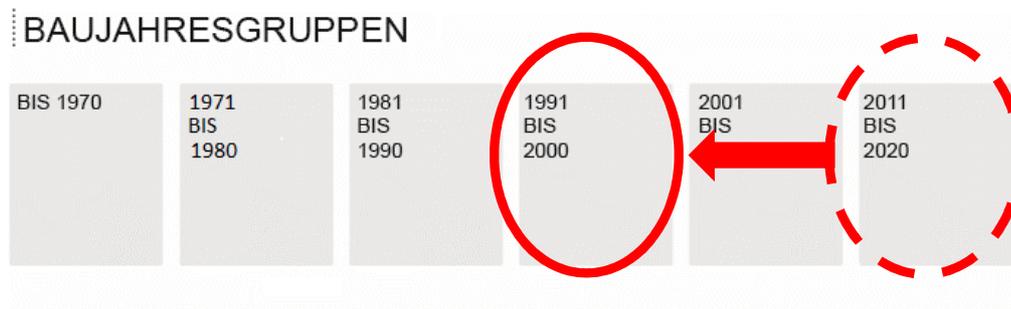
Ermittlung der fiktiven Baujahresgruppe

## Für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

### 3.1 Schritt

Bitte wählen Sie in der unten stehenden Grafik die Baujahresgruppe aus, in der die aktuellste Modernisierungsmaßnahme durchgeführt wurde. Von dort aus gehen Sie die Anzahl der Baujahresgruppe/Baujahresgruppen zurück, die im 2. Schritt abgeleitet wurde/wurden.

**Dabei gilt zu beachten, dass eine Mietwohnung durch Modernisierungsmaßnahmen niemals älter als die Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres werden kann.**



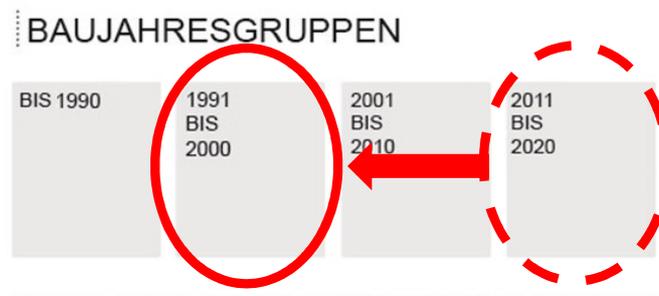
Die auf diesem Wege abgeleitete fiktive Baujahresgruppe wird in der **Anlage 2.1** oder **Anlage 2.2** verwendet. Sind keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, so ist die Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres als fiktive Baujahresgruppe anzunehmen.

## Für vermietete Einfamilien-, Reihenmittel-, Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften

### 3.1 Schritt

Bitte wählen Sie in der unten stehenden Grafik die Baujahresgruppe aus, in der die aktuellste Modernisierungsmaßnahme ausgeführt wurde. Von dort aus gehen Sie die Anzahl der Baujahresgruppe/Baujahresgruppen zurück, die im 2. Schritt abgeleitet wurde/wurden.

**Dabei gilt zu beachten, dass eine Mietwohnung durch Modernisierungsmaßnahmen niemals älter als die Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres werden kann.**



Die auf diesem Wege abgeleitete fiktive Baujahresgruppe wird in der **Anlage 2.1** oder **Anlage 2.2** verwendet. Sind keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, so ist die Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres als fiktive Baujahresgruppe anzunehmen.

# Anlage 1 - Blatt 2

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 01.09.2020

## Ermittlung der Wohnungsausstattung

### 1. Schritt

Bitte kreisen Sie die Punktzahlen der vorhandenen Wohnungsausstattungsmerkmale ein.

Wohnungsausstattungsmerkmal	Punktzahl
Durchgangszimmer	-10
Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsstau	-10
Weniger als drei Steckdosen im Raum und/oder Leitungen sichtbar über den Putz	-5
Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume (z.B. fehlendes Tageslicht)	-5
Aufzug im Gebäude	5
Behindertengerechte/barrierefreie Wohnung	5
Überwiegend hochwertige Fußbodenmaterialien (z.B. Echtholzparkett/Naturstein als Bestandteil des Mietobjekts)	10
Einbauküche (Eigentum des Vermieters/der Vermieterin als Bestandteil des Mietobjekts)	10

### 2. Schritt

Bitte addieren Sie alle eingekreisten Punktzahlen und ordnen Sie sie entsprechend der Punktzahl der Wohnungsausstattung zu.

Erreichte Punktzahl	Wohnungsausstattung
-30 bis -5	= einfache Wohnungsausstattung
0	= normale Wohnungsausstattung
5 bis 30	= gehobene Wohnungsausstattung

# **ANLAGE 3: BEISPIELE FÜR DIE ANWENDUNG**

ANLAGE 1 .  
**ANLAGE 2.1**  
ANLAGE 2.2

## Beispielrechnung

### Für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

Die aktuelle individuelle Miete (Stand 2020) für eine Wohnung in der Stadt Ibbenbüren soll ermittelt werden. Folgende Eckdaten sind bekannt:

- Gebäudeart: Zweifamilienhaus (ZFH)
- Wohnfläche: 75 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1987
- Modernisierungsmaßnahmen:
  - im Jahr 2015: Neue Fliesen in den Nassräumen
  - im Jahr 2013: Einbau von wärme- und schalldämmenden Fenstern
  - im Jahr 2012: Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung
  - im Jahr 2012: Verbesserung der Wärmedämmung
- Wohnungsausstattung:
  - Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume
  - Aufzug im Gebäude
- Wohnlage: gut

- **Regressionskonstante**

Regressionskonstante = 6,13 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

- **Umrechnungskoeffizienten (UK)**

Merkmal	Klasse des Bewertungsobjektes	UK
Gebäudeart	Zweifamilienhaus (ZFH)	1,05
Wohnfläche	61 - 90 m <sup>2</sup>	1,00
Fiktives Baujahr *	1991 - 2000	1,00
Wohnungsausstattung *	normal	1,00
Wohnlage	gut	1,00

*\*Hinweis: Angaben nach Anlage 1 ermittelt*

- **Regressionsformel**

$$\begin{aligned} \text{Miete}_{\text{individuell}} &= 6,13 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \\ &\quad \times 1,00 \\ &\quad \times 1,00 \\ &\quad \times 1,00 \\ &\quad \times 1,00 \end{aligned}$$

$$\text{Miete}_{\text{individuell}} = 6,436 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

- **Rundung des Ergebnisses (auf 5 Cent-Schritte)**

$$\text{Miete}_{\text{individuell}} \sim 6,45 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

## Beispielrechnung

### Für vermietete Einfamilien-, Reihenmittel-, Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften

Die aktuelle individuelle Miete (Stand 2020) für ein Einfamilienhaus in der Stadt Ibbenbüren soll ermittelt werden. Folgende Eckdaten sind bekannt:

- Wohnfläche: 132 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1987
- Modernisierungsmaßnahmen:
  - im Jahr 2015: Neue Fliesen in den Nassräumen
  - im Jahr 2013: Einbau von wärme- und schalldämmenden Fenstern
  - im Jahr 2012: Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung
  - im Jahr 2012: Verbesserung der Wärmedämmung
- Wohnungsausstattung:
  - Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume
  - Aufzug im Gebäude
- Wohnlage: gut

- **Regressionskonstante**

Regressionskonstante = 667 €/Mietobjekt

- **Umrechnungskoeffizienten (UK)**

Merkmal	Klasse des Bewertungsobjektes	UK
Wohnfläche	ab 121 m <sup>2</sup>	1,15
Fiktives Baujahr *	1991 - 2000	1,00
Wohnungsausstattung *	normal	0,98
Wohnlage	gut	1,00

*\*Hinweis: Angaben nach Anlage 1 ermittelt*

- **Regressionsformel**

$$\text{Miete}_{\text{individuell}} = 667 \text{ €} \quad \begin{array}{l} \times 1,15 \\ \times 1,00 \\ \times 0,98 \\ \times 1,00 \end{array}$$

$$\text{Miete}_{\text{individuell}} = 752 \text{ €/Mietobjekt}$$

- **Rundung des Ergebnisses (10 Euro Schritte)**

$$\text{Miete}_{\text{individuell}} \sim 750 \text{ €/Mietobjekt}$$

# **ANLAGE 3: BEISPIELE FÜR DIE ANWENDUNG**

ANLAGE 1 .  
ANLAGE 2.1  
**ANLAGE 2.2**

# Anlage 2.2 - Blatt 1

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 31.01.2021

## Mietwerttabelle

**Für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser  
sowie Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern**

### Fiktive Baujahresgruppe des Mietobjekts (Anlage 1 - Blatt 1)

Fiktive Baujahresgruppe = **1991-2000** (1)

### Wohnfläche des Mietobjekts

Wohnfläche in m<sup>2</sup> = **75** (2)

Wohnfläche	Fiktive Baujahresgruppen						Bemerkung
	Gruppe I bis 1970	Gruppe II 1971 - 1980	Gruppe III 1981 - 1990	Gruppe IV 1991 - 2000	Gruppe V 2001 - 2010	Gruppe VI 2011 - 2020	
30 - 60 m <sup>2</sup>	<b>5,90</b>	<b>6,35</b>	<b>6,55</b>	<b>6,60</b>	<b>7,30</b>	<b>8,30</b>	Basismiete Spanne
	4,35 bis 6,50	4,70 bis 7,00	4,85 bis 7,25	4,90 bis 7,30	5,40 bis 8,05	6,10 bis 9,10	
61 - 90 m <sup>2</sup>	<b>5,45</b>	<b>5,90</b>	<b>6,05</b>	<b>6,15</b>	<b>6,75</b>	<b>7,65</b>	Basismiete Spanne
	4,05 bis 6,00	4,35 bis 6,50	4,50 bis 6,70	4,55 bis 6,75	5,00 bis 7,45	5,65 bis 8,45	
91 - 120 m <sup>2</sup>	<b>4,95</b>	<b>5,35</b>	<b>5,50</b>	<b>5,80</b>	<b>6,15</b>	<b>6,95</b>	Basismiete Spanne
	3,65 bis 5,45	3,95 bis 5,90	4,10 bis 6,10	4,10 bis 6,15	4,55 bis 6,75	5,15 bis 7,70	

\*Hinweis: Alle Werte der Tabelle sind in €/m<sup>2</sup> angegeben.

### Entnahme aus der Mietwerttabelle \*

Wert aus der Mietwerttabelle in €/m<sup>2</sup> = **6,15** (3)

\* Hinweis: Über die fiktive Baujahresgruppe (1) und die Wohnfläche (2) den Mietwert aus der jeweiligen Gruppe der Mietwerttabelle entnehmen.

## Anlage 2.2 - Blatt 2

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 31.01.2021

Werte für die Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten

### Anpassungen:

Anpassungen des zu bewertenden Mietobjekts sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Für die individuellen Anpassungen steht das Rechenblatt **Anlage 2.2 - Blatt 3** zur Verfügung.

### Für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

#### 1. Schritt

Bitte kreisen Sie die Umrechnungskoeffizienten (UK) ein, die den Merkmalen und Klassen Ihrer Wohnung entsprechen.

Merkmal	Klasse	UK
Gebäudeart	Wohnung im Wohn- und Geschäftshaus	1,00
	Wohnung im Mehrfamilienhaus (mehr als 7 Wohnungen)	1,00
	Wohnung im Mehrfamilienhaus (3 bis 6 Wohnungen)	1,00
	Zweifamilienhaus	1,05
Wohnfläche	30 - 60 m <sup>2</sup>	1,08
	61 - 90 m <sup>2</sup>	1,00
	91 - 120 m <sup>2</sup>	0,91
	bis 1970	0,89
Fiktives Baujahr	1971 - 1980	0,96
	1981 - 1990	0,99
	1991 - 2000	1,00
	2001 - 2010	1,10
	2011 - 2020	1,25
	Wohnungsausstattung	gehoben
normal		1,00
einfach		0,89
Wohnlage	gut	1,00
	mittel	0,95
	einfach	0,83

## Anlage 2.2 - Blatt 3

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 31.01.2021

### Ermittlung eines individuell angepassten Mietwertes

Ein Mietwert aus der Mietwerttabelle **Anlage 2.2 - Blatt 1** kann individuell angepasst werden.  
Durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten und dem Mietwert aus der Mietwerttabelle ergibt sich die individuelle Miete.

#### 1. Schritt

Bitte übertragen Sie die Werte aus den vorherigen Blättern.

##### Entnahme aus der Mietwerttabelle

Übertrag von Anlage 2.2 - Blatt 1 = **6,15**

##### Umrechnungskoeffizient für das Merkmal "Gebäudeart"

\* Übertrag von Anlage 2.2 - Blatt 2 = **1,05**

\* Hinweis: nur für Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser & Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

##### Umrechnungskoeffizient für das Merkmal "Wohnungsausstattung"

Übertrag von Anlage 2.2 - Blatt 2 = **1,00**

##### Umrechnungskoeffizient für das Merkmal "Wohnlage"

Übertrag von Anlage 2.2 - Blatt 2 = **1,00**

### Für Wohnungen in Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

#### 2. Schritt

Die individuelle Miete des Objekts ergibt sich durch die Multiplikation der Werte aus dem 1. Schritt.  
Runden Sie das Ergebnis auf zwei Nachkommastellen.

##### Individuelle Miete

Mietwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche = **6,45**

## Anlage 2.2 - Blatt 1

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 31.01.2021

### Mietwerttabelle

#### Für vermietete Einfamilien-, Reihenmittel-, Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften

##### Fiktive Baujahresgruppe des Mietobjekts (Anlage 1)

Fiktive Baujahresgruppe = **1991-2000** (1)

##### Wohnfläche des Mietobjekts

Wohnfläche in m<sup>2</sup> = **132** (2)

Wohnfläche	Fiktive Baujahresgruppen				Bemerkung
	Gruppe I bis 1990	Gruppe II 1991 - 2000	Gruppe III 2001 - 2010	Gruppe IV 2011 - 2020	
bis 90 m <sup>2</sup>	<b>480,00</b>	<b>565,00</b>	<b>595,00</b>	<b>650,00</b>	Basismiete
	390,00 bis 480,00	460,00 bis 565,00	480,00 bis 595,00	525,00 bis 650,00	Spanne
91 - 120 m <sup>2</sup>	<b>565,00</b>	<b>665,00</b>	<b>700,00</b>	<b>765,00</b>	Basismiete
	460,00 bis 565,00	540,00 bis 665,00	565,00 bis 700,00	620,00 bis 765,00	Spanne
ab 121 m <sup>2</sup>	<b>650,00</b>	<b>765,00</b>	<b>805,00</b>	<b>880,00</b>	Basismiete
	525,00 bis 650,00	620,00 bis 765,00	650,00 bis 805,00	710,00 bis 880,00	Spanne

\*Hinweis: Alle Werte der Tabelle sind in €/m<sup>2</sup> angegeben.

##### Entnahme aus der Mietwerttabelle \*

Wert aus der Mietwerttabelle in €/Mietobjekt = **765,00** (3)

\* Hinweis: Über das Baujahr (1) und die Wohnfläche (2) den Mietwert aus der jeweiligen Gruppe der Mietwerttabelle entnehmen.

## Anlage 2.2 - Blatt 2

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 31.01.2021

### Werte für die Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten

#### Anpassungen:

Anpassungen des zu bewertenden Mietobjekts sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Für die individuellen Anpassungen steht das Rechenblatt **Anlage 2.2 - Blatt 3** zur Verfügung.

#### Für vermietete Einfamilien-, Reihenmittel-, Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften

##### 1. Schritt

Bitte kreisen Sie die Umrechnungskoeffizienten (UK) ein, die den Merkmalen und Klassen Ihrer Wohnung entsprechen.

Merkmal	Klasse	UK
Wohnungsausstattung	gehoben	1,00
	<b>normal</b>	<b>0,98</b>
	einfach	0,95
Wohnlage	<b>gut</b>	<b>1,00</b>
	mittel	0,95
	einfach	0,85

## Anlage 2.2 - Blatt 3

für die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Ibbenbüren  
zum Stichtag 31.01.2021

### Ermittlung eines individuell angepassten Mietwertes

Ein Mietwert aus der Mietwerttabelle **Anlage 2.2 - Blatt 1** kann individuell angepasst werden.  
Durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten und dem Mietwert aus der Mietwerttabelle ergibt sich die individuelle Miete.

#### 1. Schritt

Bitte übertragen Sie die Werte aus den vorherigen Blättern.

##### Entnahme aus der Mietwerttabelle

Übertrag von Anlage 2.2 - Blatt 1 = **765,00**

##### Umrechnungskoeffizient für das Merkmal "Gebäudeart"

\* Übertrag von Anlage 2.2 - Blatt 2 = **---**

\* Hinweis: nur für Wohn-, Geschäfts-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser & Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

##### Umrechnungskoeffizient für das Merkmal "Wohnungsausstattung"

Übertrag von Anlage 2.2 - Blatt 2 = **0,98**

##### Umrechnungskoeffizient für das Merkmal "Wohnlage"

Übertrag von Anlage 2.2 - Blatt 2 = **1,00**

### Für vermietete Einfamilien-, Reihenmittel-, Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften

#### 2. Schritt

Die individuelle Miete des Objekts ergibt sich durch die Multiplikation der Werte aus dem 1. Schritt.  
Runden Sie das Ergebnis voll auf.

##### Individuelle Miete

Mietwert in €/Mietobjekt = **750,00**