

Qualifizierter Mietspiegel

über die Mieten in der Stadt Ibbenbüren für
nicht preisgebundenen Wohnraum

Stichtag:
Beschlossen am:

01.08.2025
16.12.2025

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	3
Wann kann die Miete angepasst werden?	3
Wie wird der Begriff „Miete“ im Mietspiegel verwendet?	4
Informationen zum qualifizierten Mietspiegel Ibbenbüren 2025	5
Wie erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel?	5
Für welche Objekte gilt der Mietspiegel?	5
Welche Merkmale beeinflussen die Miethöhe?	6
Baujahresgruppe	6
Modernisierungsgrad	7
Wohnfläche	8
Räumliche Lage	8
Ausstattung	9
Mietpreise für Kfz-Parkflächen	10
Anwendung des qualifizierten Mietspiegels 2025	11
Anlage: Vereinfachte Mietwerttabelle als Beispiel	13

Vorbemerkungen

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und dient als Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ziel ist es, Markttransparenz im Stadtgebiet Ibbenbüren zu schaffen und Mietvertragsparteien eine verlässliche Grundlage zur festen Miethöhenvereinbarung zu bieten. Dabei werden relevante Wohnungseigenschaften wie beispielsweise Baujahr oder Wohnfläche berücksichtigt.

Durch die Nutzung des Mietspiegels können Konflikte zwischen Mietern und Vermietern vermieden werden. Eine korrekte Anwendung setzt jedoch voraus, dass die nachstehenden Erläuterungen und Hinweise beachtet werden.

Wann kann die Miete angepasst werden?

Die wesentlichen gesetzlichen Bestimmungen zur Miethöhe sind in den §§ 558, 558a bis 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt. Der vorliegende Mietspiegel bezieht sich auf die zum Stichtag des Gutachtens (01.08.2025) gültige Fassung.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlich anerkannten Methoden zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558a BGB) – neben drei vergleichbaren Wohnungen, einem Sachverständigengutachten oder einer Mietdatenbankauskunft. Er ermöglicht es Mietvertragsparteien, sich bei bestehenden Mietverhältnissen auf eine angemessene Miete zu einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte suchen oder kostenintensive Gutachten einholen zu müssen. Bei Neuvermietungen kann eine abweichende Miete frei vereinbart werden.

Eine Mieterhöhung ist grundsätzlich nur zulässig, wenn:

- a) die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt,
- b) die bisherige Miete seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierung oder Betriebskosten sind hiervon ausgenommen), und
- c) die Miete innerhalb von drei Jahren um höchstens 20 % steigt (auch hier bleiben Erhöhungen infolge Modernisierung oder gestiegener Betriebskosten unberücksichtigt).

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 beziehungsweise 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), in der zum Stichtag ichtag:

01.08.20 gültigen Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist, sind in den Mieten des Mietspiegels nicht enthalten und können bei entsprechenden mietvertraglichen Regelungen zusätzlich durch die Vermieterin/den Vermieter erhoben werden.

Nicht im Mietbegriff enthaltene umlagefähige Nebenkosten sind somit:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (unter anderem die Grundsteuer)
2. die Kosten der Wasserversorgung
3. die Kosten der Entwässerung
4. die Kosten der zentralen Heizungsanlage
5. die Kosten der zentralen Warmwasserversorgung
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. die Kosten des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. die Kosten der Gartenpflege
11. die Kosten der Beleuchtung
12. die Kosten der Schornsteinreinigung
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. die Kosten für den Hauswart
15. die Grundkosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage, der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteileranlage und der gebäudeinternen Verteileranlage mittels Glasfaser
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Informationen zum qualifizierten Mietspiegel Ibbenbüren 2025

Wie erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel?

Die Mietwertübersicht basiert auf einer Befragung von Eigentümerinnen und Eigentümern in der Stadt Ibbenbüren, die ab Ende April bis Ende Juli 2025 durchgeführt wurde. Rund 4.000 Eigentümerinnen und Eigentümer wurden eingeladen, Angaben zu ihren vermieteten Wohnungen zu machen.

Ergebnisse der Befragung:

- Über 5.500 beantwortete Fragebögen, darunter jedoch viele nicht mietspiegelrelevante Objekte.
- Rund 4.300 der Objekte waren tatsächlich zu Wohnzwecken vermietet.
- Nach Qualitätsprüfungen und Filterungen bezüglich der Mietspiegelrelevanz konnten 2.350 Wohnungen für die statistische Analyse verwendet werden.

Die Auswertung erfolgte mittels multipler linearer Regressionsanalyse. Dieses statistische Verfahren beschreibt die Miete einer Wohnung in Abhängigkeit ihrer Merkmale (z. B. Wohnfläche, Baujahr, Ortsteil). Diese Zusammenhänge werden in einer mathematischen Formel dargestellt, in der jedes Merkmal einen individuellen Beitrag zur Mietpreisbildung leistet.

Die detaillierte Regressionsformel und die Umrechnungskoeffizienten für die einzelnen Merkmale sind in Kapitel 3 aufgeführt.

Für welche Objekte gilt der Mietspiegel?

Im Mietspiegel sind Mieten von Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Einliegerwohnungen mit einer Wohnfläche von 20 bis unter 160 m² berücksichtigt. Mieten für Wohnungen mit kleinerer oder größerer Wohnfläche 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 gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen,
- (Teil-)Möblierter Wohnraum
- 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,
- Gefälligkeitsmietverhältnisse
- aktuell gezahlte Miete besteht seit mehr als 6 Jahren
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 20 oder über 160 m²

Durchschnittliche Mieten für Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind gesondert ausgewiesen und nicht in den Nettokaltmieten enthalten. Hierzu wird im Abschnitt „Mietpreise für Kfz-Parkflächen“ (Seite 10) verwiesen.

Welche Merkmale beeinflussen die Miethöhe?

Die statistische Analyse zeigt, dass die Miethöhen in Ibbenbüren maßgeblich von folgenden fünf Merkmalen beeinflusst werden:

Baujahresgruppe

Das Baujahr einer Wohnung ist ein entscheidender Faktor, da sich Baustandards und gesetzliche Vorgaben im Laufe der Zeit erheblich verändert haben. Neuere Gebäude bieten oft eine höhere Energieeffizienz, besseren Schallschutz und mehr Wohnkomfort, was sich in der Mietpreisgestaltung widerspiegelt. Die folgende Differenzierung der Baujahresgruppen wird vorgenommen:

- Bis 1945
- 1945 bis 1990
- 1990 bis 2002
- 2002 bis 2009
- 2009 bis 2014
- 2014 bis 2021
- Ab 2021

Sofern Modernisierungen im Umfang einer Kernsanierung vorgenommen wurden, ist das Jahr der folgenden Bezugsfertigkeit entscheidend. Liegt die Sanierung weniger als 20 Jahre zurück, gilt das Modernisierungsschema (siehe nächster Abschnitt). Wurde sie jedoch vor mehr als 20 Jahren durchgeführt, wird 10 Jahre von der Bezugsfertigkeit nach vollzogener Kernsanierung abgezogen und die Wohnung in die entsprechende Baujahresgruppe eingeordnet.

Eine Kernsanierung umfasst einen Rückbau und eine Umgestaltung in einen nahezu dem Jahr der Sanierung entsprechenden Zustand, wobei die ursprüngliche Grundsubstanz erhalten bleibt – es handelt sich nicht um einen Wiederaufbau nach Abriss. Die Sanierung muss fachgerecht durchgeführt worden sein und umfasst in der Regel folgende Maßnahmen:

- Austausch von Heizungs-, (Ab-)Wasser- und Elektroleitungen sowie Installationen
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Sanierung und Dämmung der Fassade
- Sanierung und Dämmung der Dachkonstruktion
- Austausch von Fenstern und Türen, wenn diese nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen

Modernisierungsgrad

Ältere Gebäude können durch Modernisierungsmaßnahmen erheblich aufgewertet werden. Diese reichen von einfachen Renovierungen bis hin zu umfassenden Sanierungen und beeinflussen die Wohnqualität sowie die Mietpreise.

Je nach Art der Maßnahme und wann diese ausgeführt wurde, ergeben sich anhand der nachstehenden Tabelle eine Gesamtpunktzahl der durchgeführten Maßnahmen. Anschließend wird anhand dieser Gesamtpunktzahl der resultierende Modernisierungsgrad bestimmt.

Modernisierungsmaßnahme	bis 5 Jahre zurück	bis 10 Jahre zurück	bis 15 Jahre zurück	bis 20 Jahre zurück
Außenwanddämmung	4	3	2	1
Dämmung des Daches	4	3	2	1
Einbau von wärme-/schalldämmenden Fenstern	2	2	1	---
Einbau einer energiesparenden Heizung	2	2	1	---
Erneuerung der Sanitärausstattung	2	1	---	---
Erneuerung der Leitungen	2	2	2	1
Verbesserung des Grundrisses (z. B. Schaffung größerer Räume)	2	2	2	2
Innenausbau	2	1	---	---
Sonstiges (z. B. Bau von Balkonen, Umsetzung von Barrierefreiheit)	2	2	2	1

Modernisierungsgrad	Punkte
1 Nicht modernisiert	0
2 Kleine Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung	1 bis unter 6
3 Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis unter 12
4 Überwiegend modernisiert	12 bis unter 16
5 Umfassende Modernisierung	16 oder mehr

Wohnfläche

Als Wohnfläche ist für die Mietwertübersicht die Quadratmeterzahl der Fläche maßgeblich, die im Mietvertrag festgehalten wurde. In der Übersichtstabelle werden Wohnungen gemäß ihrer Fläche in sechs Größengruppen eingeteilt:

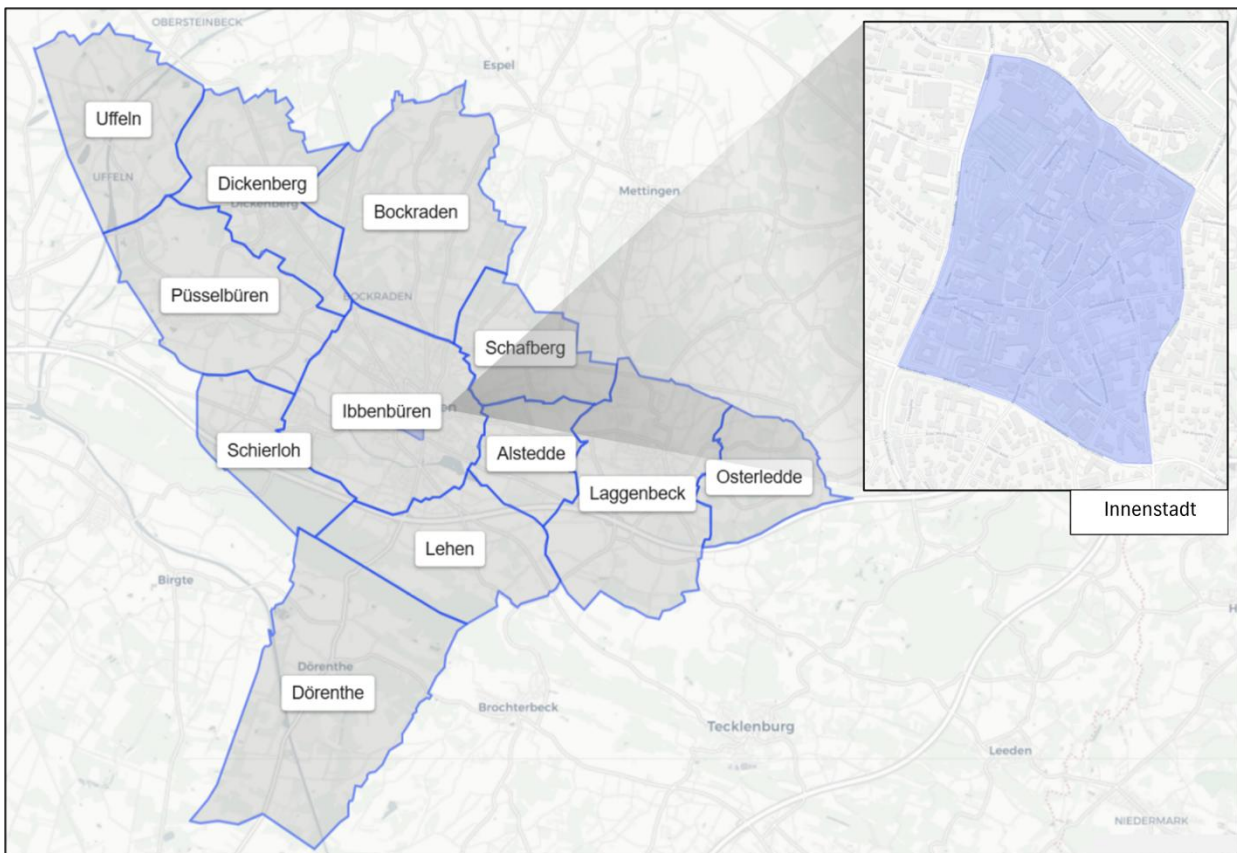
- 20 bis unter 40 m²
- 40 bis unter 50 m²
- 50 bis unter 60 m²
- 60 bis unter 80 m²
- 80 bis unter 120 m²
- 120 bis unter 160 m²

Räumliche Lage

Die räumlichen Unterschiede lassen sich vor allem anhand der verschiedenen Ortsteile erkennen. Für Ibbenbüren sind insgesamt 12 Ortsteile ausgewiesen: Uffeln, Dickenberg, Püsselbüren, Bockraden, Schierloh, Schafberg, Alstedde, Lehen, Laggenbeck, Osterledde, Dörenthe und Ibbenbüren.

Darüber hinaus kann ein Innenstadtbereich abgegrenzt werden, der durch höhere Mietwerte gekennzeichnet ist. Die Innenstadt erstreckt sich zwischen der West- und Oststraße und wird im Süden durch die Weberstraße sowie im Norden durch die Große Straße beziehungsweise die Heldermannstraße begrenzt. Dadurch lässt sich der Ortsteil Ibbenbüren weiter in die Bereiche der Stadt- und Innenstadtlage unterteilen.

Zur besseren Einordnung soll folgende Karte als Veranschaulichung dienen:



© OpenStreetMap contributors | openstreetmap.org/copyright

Ausstattung

Die beschreibenden Merkmale einer Wohnung (beispielsweise ob ein Aufzug im Gebäude vorhanden ist, ob der Bodenbelag durch die Vermieterin/den Vermieter gestellt wird) wird über ein Punkteschema summarisch betrachtet. Schlussendlich wird die Ausstattung der Wohnung in fünf Kategorien eingeteilt:

- Basis
- Einfach
- Standard
- Hochwertig

Ausstattung allgemein

Aufzug vorhanden	1
Einbauküche von Vermieterin/Vermieter gestellt	4
Elektrische Rollläden vorhanden	1
Handtuchheizkörper vorhanden	2
Garten zur alleinigen Nutzung	2
Anmietbare Parkmöglichkeit	1
Gegensprechanlage vorhanden	1
Kellerraum vorhanden	1
Dachboden vorhanden	1
Sicherheitsmerkmale vorhanden	1
Wenig Steckdosen	-1
Gäste-WC bzw. zweites Bad vorhanden	1
Tageslichtbad vorhanden	1
Bauliche Mängel sowie Lichtmangel	-4

Wohnungsart/-lage

Penthouse oder Loft	4
Maisonette/Galerie	2
Souterrain oder Keller	-2
Spitzboden	-1

Energetische Merkmale

Klimaanlage vorhanden	1
Fußbodenheizung	1
Einscheibenverglasung	-2
Erneuerbare Energie (z. B. Geo- oder Solarthermie, Abwärmenutzung / Wärmepumpe, ...)	2
Energetischer Standard:	
A+ (< 30 kWh)	3
A (30 -< 50 kWh)	2
B (50 -< 75 kWh)	1
F (150 -< 200 kWh)	-1
G (200 -< 250 kWh)	-2
H (250 kWh und mehr)	-3

Bodenbeläge

Naturstein	2
Laminat	-1
Linoleum	-2
Einfacher Kunststoffbelag (PVC)	-2

Summe	
--------------	--

- Basis** Bis unter 4 Punkte
- Einfach** 4 bis unter 8 Punkte
- Standard** 8 bis unter 14 Punkte
- Hochwertig** 14 Punkte und mehr

Mietpreise für Kfz-Parkflächen

Für die Vermietung von Pkw-Stellflächen ergaben sich aus der statistischen Auswertung folgende Werte:

Klasse	Mietpreise in Euro [pro Einheit]		
	- 1 Standard-abweichung	Median	+ 1 Standard-abweichung
Stellplatz	12	20	28
Carport	21	30	39
Einzelgarage	19	30	41
Doppelgarage	32	50	68
Sammelgarage	33	45	57

Für Sammelgaragen werden mit durchschnittlich 45 Euro pro Stellplatz die höchsten Mieten verlangt, gefolgt von Doppelgaragen mit 50 Euro pro Einheit. Für Einzelgaragen sowie Carports werden im Median 30 Euro pro Einheit fällig, Stellplätze sind mit 20 Euro pro Einheit die günstigsten Parkflächen.

Die angegebenen Spannen können durch weitere Merkmale beeinflusst werden, welche nicht in der Erhebung erfasst wurden. Hierzu gehört beispielsweise das Baujahr, die Lage, oder der Zustand der Stellfläche.

Anwendung des qualifizierten Mietspiegels 2025

Die Auswertung der Mietdatenerhebung für die Stadt Ibbenbüren erfolgte mittels multipler linearer Regressionsanalyse mit partieller Modellauflösung. Dieses Verfahren ermittelt eine Regressionskonstante sowie Umrechnungskoeffizienten für verschiedene Wohnungsmerkmale. Auf dieser Grundlage lässt sich eine individuelle ortsübliche Vergleichsmiete berechnen.

Das grundsätzliche Vorgehen zur Berechnung wird im Folgenden kurz erläutert, es empfiehlt sich jedoch, das Beispiel auf den nachfolgenden Seiten nachzuvollziehen.

Die abgebildeten Spannen sind erforderlich, da nicht alle mietpreisrelevanten Faktoren exakt abgebildet werden können. So kann eine Einbauküche beispielsweise qualitative Unterschiede aufweisen, und auch die Lage an einer Hauptstraße oder in einem Gebiet mit hoher Geräusch- oder Geruchsbelastung kann den Mietpreis innerhalb der Spanne beeinflussen.

▪ **Schritt 1: Baujahresbestimmung**

Bestimmen Sie das Baujahr des Gebäudes und ordnen Sie es der entsprechenden Baujahresklasse zu. Liegt eine Kernsanierung vor, die mehr als 20 Jahre zurückliegt, ist das Jahr der Bezugsfertigkeit nach der Sanierung abzüglich 10 Jahre maßgeblich und der entsprechenden Baujahresklasse zuzuordnen. Kernsanierungen innerhalb der letzten 20 Jahre werden im Modernisierungsschema berücksichtigt.

▪ **Schritt 2: Modernisierungsgrad ermitteln**

Kreuzen Sie in der Tabelle alle innerhalb der letzten 20 Jahre durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechend ihrem Durchführungszeitpunkt an. Addieren Sie die Punkte und ordnen Sie das Ergebnis anschließend einem Modernisierungsgrad zu (Seite 7).

▪ **Schritt 3: Wohnflächenbestimmung**

Ordnen Sie die Wohnung anhand der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche der passenden Wohnflächengruppe zu.

▪ **Schritt 4: Räumliche Lage bestimmen**

Bestimmen Sie die räumliche Lage der Wohnung anhand der bereitgestellten Karte oder der Gebietsgrenzenbeschreibung (Seite 8).

▪ **Schritt 5: Ausstattungsmerkmale erfassen**

Markieren Sie die zur Wohnung oder zum Gebäude gehörenden Ausstattungsmerkmale. Summieren Sie die zugehörigen Punkte und ordnen Sie die Wohnung der entsprechenden Ausstattungsgruppe zu (Seite 9).

▪ **Schritt 6: Umrechnungskoeffizienten markieren**

Markieren Sie die ermittelten Gruppen für jedes Merkmal.

▪ **Schritt 7: Berechnung der individuellen Miete**

Führen Sie drei Berechnungen durch, um die ortsübliche Vergleichsmiete samt Spanne zu erhalten. Tragen Sie zunächst die Umrechnungskoeffizienten für Baujahr, Modernisierungsgrad, Wohnflächengruppe, räumliche Lage und Ausstattungsmerkmale in die erste Spalte ein. Für die unteren und oberen Grenzen verfahren Sie analog. Durch die Multiplikation dieser Umrechnungskoeffizienten mit der **Basismiete (6,49 €/m²)** ergibt sich die individuelle Miete pro m². Eine weitere Multiplikation mit der Wohnfläche ergibt die Gesamt-Nettokaltmiete der Wohnung.

Beispiel

Das Gebäude, in der sich die Wohnung befindet, wurde 1995 fertiggestellt. Im Jahr 2023 (innerhalb der letzten 5 Jahre) wurde eine neue Heizung verbaut, das Bad saniert und neue Böden verlegt. Summarisch ergibt dies 6 Punkte, folglich ist die Wohnung in Modernisierungsgrad 3 einzuordnen. Die Wohnung hat insgesamt 72 m² und liegt in Laggenbeck. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche und das Tageslichtbad besitzt einen Handtuchheizkörper, entsprechend ist die Wohnung mit 7 Punkten in die Ausstattungsklasse „Einfach“ einzuordnen.

Merkmal / Klasse		Umrechnungskoeffizienten (UK) und Konfidenzintervalle (Spanne)		Beispielwert
Baujahr	Bis vor 1945	1,00	[0,99 – 1,01]	1995 = 1,05
	1945 bis vor 1990	1,00	[0,99 – 1,01]	
	1990 bis vor 2002	1,05	[1,02 – 1,07]	
	2002 bis vor 2009	1,10	[1,08 – 1,12]	
	2009 bis vor 2014	1,19	[1,13 – 1,26]	
	2014 bis vor 2021	1,35	[1,27 – 1,43]	
	2021 und später	1,55	[1,44 – 1,65]	
Modernisierungsgrad	Stufe 1	1,00	[1,00 – 1,00]	Stufe 3 = 1,08
	Stufe 2	1,04	[1,01 – 1,05]	
	Stufe 3	1,08	[1,06 – 1,10]	
	Stufe 4	1,15	[1,11 – 1,20]	
	Stufe 5	1,28	[1,21 – 1,33]	
Wohnfläche	20 bis unter 40 m ²	1,25	[1,20 – 1,32]	72 m ² = 1,05
	40 bis unter 50 m ²	1,15	[1,13 – 1,19]	
	50 bis unter 60 m ²	1,10	[1,07 – 1,12]	
	60 bis unter 80 m ²	1,05	[1,03 – 1,06]	
	80 bis unter 120 m ²	1,00	[0,98 – 1,02]	
	120 bis unter 160 m ²	0,94	[0,91 – 0,97]	
Räumliche Lage	Ibbenbüren-Stadtlage	1,00	[1,00 – 1,00]	Laggenbeck = 0,98
	Ibbenbüren-Innenstadt	1,04	[1,01 – 1,08]	
	Alstedde	0,96	[0,92 – 1,00]	
	Bockraden	0,96	[0,92 – 1,00]	
	Dickenberg	0,90	[0,85 – 0,94]	
	Dörenthe	0,87	[0,81 – 0,93]	
	Laggenbeck	0,98	[0,96 – 1,01]	
	Lehen	0,96	[0,92 – 1,00]	
	Osterledde	0,95	[0,91 – 0,99]	
	Püsselbüren	0,90	[0,85 – 0,92]	
	Schafberg	0,96	[0,92 – 1,00]	
	Schierloh	0,96	[0,92 – 1,00]	
	Uffeln	0,80	[0,62 – 0,91]	
Ausstattung	Basis	0,92	[0,90 – 0,94]	Einfach = 0,97
	Einfach	0,97	[0,95 – 0,98]	
	Standard	1,00	[0,99 – 1,06]	
	Hochwertig	1,13	[1,07 – 1,16]	

Die Normklassen sind jeweils blau hinterlegt. Die für das Beispiel genannten Werte sind grün hervorgehoben.

Es ergibt sich folgende Gleichung:

6,49	x	1,05	x	1,08	x	1,05	x	0,98	x	0,97	=	7,35
Normierte Nettokaltmiete pro m ²		UK Baujahr		UK Modernisierungsgrad		UK Wohnfläche		UK Räumliche Lage		UK Ausstattung		Individuelle Nettokaltmiete pro m ²

Für das Beispielobjekt ergibt sich eine individuelle Nettokaltmiete pro m² von 7,35 Euro mit einer Spanne von 6,59 bis 8,01 Euro. Insgesamt ergibt sich eine Nettokaltmiete von 529,20 Euro (474,48 bis 576,72 Euro).

Anlage: Vereinfachte Mietwerttabelle als Beispiel

Die vereinfachte Mietwerttabelle gilt **ausschließlich** für das **Normobjekt** in Bezug auf Modernisierungsgrad, räumliche Lage und Ausstattungsmerkmale. Sie bildet somit eine Wohnung ab, die **nicht modernisiert** wurde, sich in **Ibbenbürener Stadtlage** befindet und eine **Standardausstattung** aufweist.

Diese Tabelle ist **nicht anwendbar** auf Wohnungen in anderen Lagen, mit abweichender Ausstattung oder in modernisierten Gebäuden.

Für eine typische Wohnung in der Ibbenbürener Stadtlage, die den genannten Merkmalen entspricht, ergibt sich folgende mittlere Nettokaltmiete pro m², einschließlich der jeweiligen Spannen:

Angaben in €/m ²		Wohnfläche in m ²												
		20 bis unter 40		40 bis unter 50		50 bis unter 60		60 bis unter 80		80 bis unter 120		120 bis unter 160		
Baujahr	Bis vor 1945	8,11												Mittelwert
		7,71	8,65	7,26	7,80	6,87	7,34	6,62	6,95	6,30	6,69	5,85	6,36	
	1945 bis vor 1990	8,11												Mittelwert
		7,71	8,65	7,26	7,80	6,87	7,34	6,62	6,95	6,30	6,69	5,85	6,36	
	1990 bis vor 2002	8,52												Mittelwert
		7,94	9,17	7,48	8,26	7,08	7,78	6,82	7,36	6,49	7,08	6,02	6,74	
	2002 bis vor 2009	8,92												Mittelwert
		8,41	9,59	7,92	8,65	7,50	8,14	7,22	7,70	6,87	7,41	6,38	7,05	
	2009 bis vor 2014	9,65												Mittelwert
		8,80	10,79	8,29	9,73	7,85	9,16	7,55	8,67	7,19	8,34	6,67	7,93	
	2014 bis vor 2021	10,95												Mittelwert
		9,98	12,25	9,31	11,04	8,82	10,39	8,49	9,84	8,08	9,47	7,50	9,00	
	2021 und später	12,57												Mittelwert
		11,21	14,14	10,56	12,74	10,00	11,99	9,63	11,35	9,16	10,92	8,50	10,39	