

Tecklenburger Str. 10
48565 Steinfurt
Az.: 24G00122

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt



Gutachten zur Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Ibbenbüren 2025

für nicht preisgebundenen Wohnraum
zum Stichtag 01.08.2025





Inhaltsverzeichnis

1. Einführung und Grundlagen	7
1.1 Einführung.....	7
1.2 Gesetzliche Grundlagen	7
1.3 Aufgabe des Mietspiegels.....	9
1.4 Allgemeine Anforderungen an den Mietspiegel.....	9
1.5 Mietbegriff	10
2. Datengrundlage und Methodik	11
2.1 Datengrundlage	11
2.2 Plausibilisierungen und Bereinigung der Mietdaten	15
2.3 Methodik	16
2.3.1. Bestimmtheitsmaß R^2	17
2.3.2. Elimination der Ausreißer mit der „1.5 × IQR-Methode“	19
2.3.3. Die Regressionsanalyse und deren Qualitätsmerkmale	20
3. Ergebnisse der Analyse.....	23
3.1 Beschreibung der Merkmale des Datensatzes.....	23
3.2 Beschreibungen der signifikanten Merkmale.....	30
3.2.1. Baujahr	30
3.2.2. Modernisierungsgrad.....	31
3.2.3. Wohnfläche.....	34
3.2.4. Räumliche Lage.....	36
3.2.5. Ausstattung.....	38
3.3 Gutachterliche Einschätzung der Regressionsanalyse	39
3.4 Stellplätze	40
4. Anwendung des Mietspiegels.....	41
5. Beschlussfassung.....	43
6. Anhänge: Fragebogen.....	44
6.1 Fragebogen.....	44
6.2 Punkteschema für Ausstattungsmerkmale	49



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beschreibung der Brutto-Stichprobe	12
Tabelle 2: Für den Mietspiegel relevante Fälle	13
Tabelle 3: Kennwerte der Regressionsanalyse	20
Tabelle 4: Abgeleitetes Normobjekt	21
Tabelle 5: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Baujahr“	31
Tabelle 6: Modernisierungsmaßnahmen nach Baujahr	32
Tabelle 7: Punkteschema für Modernisierungsmaßnahmen	33
Tabelle 8: Zuordnung der Modernisierungspunkte in Modernisierungsgrade	33
Tabelle 9: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Modernisierungsgrad“	34
Tabelle 10: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Wohnfläche“	35
Tabelle 11: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Lage“	37
Tabelle 12: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Ausstattung“	38
Tabelle 13: Übersichtstabelle mit allen Merkmalen, Klassen und Umrechnungskoeffizienten	39
Tabelle 13: Mietpreise für Pkw-Stellflächen	40
Tabelle 14: Übersichtstabelle mit allen Merkmalen, Klassen und Umrechnungskoeffizienten	42
Tabelle 15: Punkteschema für Ausstattungsmerkmale	49



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht über den Erhebungsprozess auf Basis der Mietspiegelverordnung	11
Abbildung 2: Schaubild zum Bestimmtheitsmaß R^2	18
Abbildung 3: Schaubild zum Fitting	18
Abbildung 4: Darstellung der Normalverteilung und der 1.5 × Interquartils-Methode mit Boxplot	19
Abbildung 5: Vergleich zwischen der bereinigten und modellierten Nettokaltmiete pro m^2	22
Abbildung 6: Gebäudearten.....	23
Abbildung 7: Geschosslagen.....	24
Abbildung 8: Vertragsarten.....	24
Abbildung 9: Gründe für Mietanpassungen.....	25
Abbildung 10: Laufzeiten der Mietverhältnisse.....	25
Abbildung 11: Energieausweise und Energieeffizienzklassen	26
Abbildung 12: Bodenbeläge	27
Abbildung 13: Außenflächen	27
Abbildung 14: Beschreibende Merkmale der Ergebnisstichprobe	29
Abbildung 15: Häufigkeiten der Baujahre.....	30
Abbildung 16: Häufigkeiten der Modernisierungsgrade	33
Abbildung 17: Klassenhäufigkeiten des Merkmals „Wohnfläche“	35
Abbildung 18: Lagekarte.....	36
Abbildung 19: Klassenhäufigkeiten des Merkmals „Räumliche Lage“	37
Abbildung 20: Gruppierung nach Ausstattungsmerkmalen	38





1. Einführung und Grundlagen

1.1 Einführung

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), in der zum Stichtag 01.08.2025 gültigen Fassung, regelt das Verfahren bei Mieterhöhungen für nicht preisgebundenen Wohnraum. Vermietende können nur unter gewissen Voraussetzungen die Miete erhöhen, wenn die angestrebte Miete die ortsüblichen Mieten vergleichbarer Wohnungen nicht übersteigt. Zur Feststellung der ortsüblichen Miete wurde von der Stadt Ibbenbüren eine direkte Datenerhebung bei den Vermietenden von Wohnraum in der

Stadt Ibbenbüren

durchgeführt. Die Datenerhebung erfolgte auf digitalem Wege bei den Vermieterinnen und Vermietern über den Zeitraum von 28.04.2025 bis 25.07.2025. Auf Anfrage hatten Vermietende mit mehreren Wohneinheiten die Möglichkeit, die Erhebungsdaten direkt in einer Tabelle einzutragen.

Im Anschluss an die Erhebung erfolgte die Auswertung der Daten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt. Die Erhebung bildet die Grundlage der Mietwertübersicht über die örtlichen Vergleichsmieten (im Folgenden „Mietspiegel“).

Der Mietspiegel dient als Orientierungshilfe und Richtlinie für Vermietende und Mietende im Rahmen von Mietverhandlungen.

Die letztmalige Anfertigung eines Mietspiegels gemäß § 558d BGB erfolgte zum Stichtag 31.01.2021.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Das BGB schließt eine Kündigung von Mietverhältnissen über Wohnraum zum Zwecke der Erhöhung der Miete aus. Zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes sollen jedoch marktorientierte und kostenbedingte Mieterhöhungen möglich sein.

Gemäß § 558 BGB können Vermieterinnen und Vermieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn:

- die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und
- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, - abgesehen von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§ 559 ff. BGB) oder von Betriebskostenveränderungen (§ 560 BGB) - seit 15 Monaten unverändert ist, und
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach §§ 559 und 560 BGB nicht berücksichtigt werden, und
- das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 20 % innerhalb der letzten drei Jahre führt (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB).

Während sich bei der Ermittlung und Begründung von Mieterhöhungen wegen Steigerungen der Betriebs- oder Kapitalkosten oder wegen Modernisierungsaufwendungen kaum Schwierigkeiten ergeben, zeigt sich bei der Bestimmung der Vergleichsmiete für Vermietende und Mietende sowie für Gerichte das Problem der Beschaffung und Bewertung von Mietinformationen.



Der Gesetzgeber hat gemäß § 558a BGB vorgesehen, dass das Mieterhöhungsverlangen bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete durch

- Gutachten,
- Benennung von (in der Regel drei) Vergleichswohnungen,
- Auskunft aus einer Mietdatenbank oder (und insbesondere)
- eine Übersicht über die ortsüblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum („Mietspiegel“)

begründet werden kann.

Der besondere Vorteil von Mietspiegeln liegt darin, dass sie nicht nur punktuell Informationen über gezahlte Entgelte einzelner Wohnungen liefern. Sie geben auf wesentlich breiterer Informationsbasis Anhaltspunkte für die Ermittlung der Vergleichsmiete im Einzelfall. Sie haben überdies den Vorzug, dass sie den, bei der Benennung von Vergleichswohnungen notwendigen, Eingriff in die Privatsphäre von Mietenden sowie Vermietenden dieser Wohnungen erübrigen.

Das BGB erklärt in § 558c, dass ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete ist, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermietenden und der Mietenden gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

In der zum Stichtag 01.08.2025 gültigen Fassung der Verordnung über die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Nordrhein-Westfalen¹ vom 26.04.2022 werden als zuständige Behörde für die Erstellung oder Anerkennung sowie Anpassung, Dokumentation und Veröffentlichung von Mietspiegeln nach den §§ 558c und 558d BGB die Gemeinden genannt.

Die zum Stichtag 01.08.2025 gültige Fassung der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen² vom 08.12.2020 ermächtigt im § 39 den Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558c und § 558d BGB.

Der Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel wird in der Mietspiegelverordnung – MsV vom 28.10.2021 in der zum Stichtag 01.08.2025 gültigen Fassung beschrieben und vorgegeben. Diese Verordnung ist bei der Erstellung des vorliegenden Mietspiegels berücksichtigt worden.

¹ Verordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Nordrhein-Westfalen (Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung - MsZVO)

² Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW)



1.3 Aufgabe des Mietspiegels

Die Aufstellung des Mietspiegels soll das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent darstellen, damit

- a.) Streit zwischen den Mietvertragsparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, vermieden wird,
- b.) Kosten für die Beschaffung und die Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst eingespart werden und
- c.) den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen erleichtert wird.

Darüber hinaus sind Mietspiegel als zuverlässige Informationsquellen auch geeignet, Mietpreisüberhöhungen im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiSTG) vom 09.07.1954 in der zum Stichtag 01.08.2025 gültigen Fassung in Verbindung mit § 134 BGB vorzubeugen.

1.4 Allgemeine Anforderungen an den Mietspiegel

Mietspiegel sollen einen Überblick über die üblicherweise gezahlten Entgelte von Wohnungen in einer Kommune geben, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbar sind.

Dies bedeutet, dass nur Mieten in den Mietspiegel aufgenommen werden sollen, deren Höhe durch die genannten objektiven Wohnungsmerkmale bestimmt sind, die mit einer gewissen Häufigkeit in der Kommune für den entsprechenden Wohnungstyp gezahlt werden und die, bezogen auf den Neuabschluss oder das Datum der letzten Erhöhung, nicht älter als sechs Jahre sind. Hieraus ergibt sich jedoch nicht, dass die Gliederungsmerkmale von Mietspiegeln die im Gesetz genannten mietpreisbildenden Faktoren (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) vollständig enthalten müssen. Die Mietspiegel müssen aber grundsätzlich zusammen mit deren textlichen Erläuterungen eine Bestimmung der Vergleichsmiete im Einzelfalle mit hinreichender Genauigkeit ermöglichen.

Neben einer vage gefassten „ausreichenden Datengrundlage“ und einer wissenschaftlichen Methodik fordert die Mietspiegelverordnung ferner, je nach Auswertungsmethodik, weitere Rahmenbedingungen:

Für Auswertungen mittels **Regressionsanalyse**:

- 1 % der im Geltungsbereich vorhandenen Mietwohnungen
- mindestens jedoch 500 Wohnungen
- maximal jedoch 3.000 Wohnungen

Für Auswertungen mittels **Tabellenanalyse**:

- 30 Fälle pro Tabellenfeld



1.5 Mietbegriff

Umlagefähige Nebenkosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV), in der zum Stichtag 01.08.2025 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.



2. Datengrundlage und Methodik

2.1 Datengrundlage

Die Daten des Mietspiegels basieren auf einer digital durchgeführten Erhebung von Ende April bis Ende Juli 2025. Diese wurde, beauftragt durch die Stadt Ibbenbüren, durch die Kommunale ADV-Anwendergemeinschaft West (KAAW) durchgeführt. Auf Anfrage bei der Stadt Ibbenbüren hatten Vermietende mit mehreren Wohneinheiten die Möglichkeit direkt in einer Tabelle die betreffenden Daten zu ergänzen.

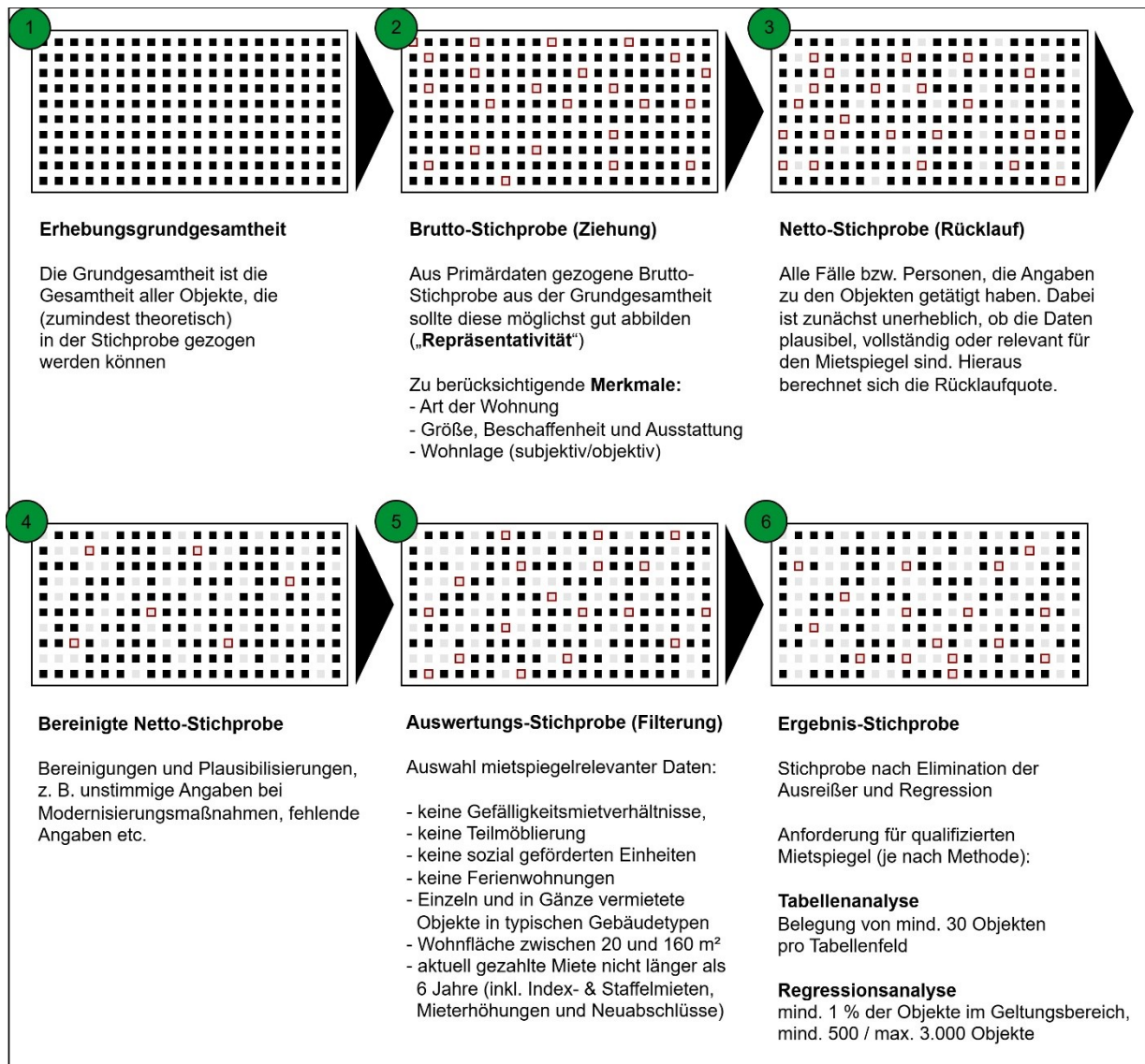


Abbildung 1: Übersicht über den Erhebungsprozess auf Basis der Mietspiegelverordnung



Abbildung 1 zeigt schematisch den Ablauf der Analyse, beziehungsweise den Zusammenhang zwischen Grundgesamtheit und Stichproben. Die Erhebungsgrundgesamtheit (1) für die vorliegende Erhebung entspricht allen Mietwohnungen im Geltungsbereich.

Auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 wurden insgesamt 23.436 Wohnungen in 15.082 Wohngebäuden erfasst, darunter 13.036 Wohnungen, welche von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt werden. Weitere 10.215 Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet, beinhalten jedoch auch mietfreie Wohnungen. Weitere 32 Wohnungen wurden als Ferien- oder Freizeitwohnungen identifiziert, die übrigen 587 waren zum Zeitpunkt der Zensuserhebung leerstehend. Die verbleibenden Wohnungen wurden zum Stand des Gutachtens nicht weiter hinsichtlich ihrer Nutzungsart aufgeschlüsselt.³

Die Einladung zur Teilnahme erfolgte postalisch durch die Stadt Ibbenbüren. Die Datengrundlage für die zum Zwecke der Mietspiegelerhebung erstellten Liste über Vermieterinnen und Vermieter ist ein Abgleich zwischen Melderegister und dem Liegenschaftskataster. Insgesamt wurden 3.928 Einladungen verschickt, welche unter Umständen mehrere Wohneinheiten halten.

Tabelle 1: Beschreibung der Brutto-Stichprobe

Nutzung	Eigentümer*innen	Wohneinheiten	Anteil in %
Rücklauf insgesamt	2.325	5.683	100,0
darunter ...			
... zu Wohnzwecken vermietet	1.577	4.291	75,5
... selbstgenutzt	469	542	9,5
... an nahstehende Person vermietet	455	501	8,8
... sozial gefördert	31	126	2,2
... an Gewerbe vermietet	37	60	1,1
... leerstehend	88	100	1,8
... als Ferien-/Freizeitwohnung genutzt	8	14	0,2
... Sonstige / keine Angabe	6	49	0,9

Da Eigentümer*innen mit mehreren Wohnungen gleichzeitig in mehreren Gruppen erscheinen können (wenn beispielsweise eine Wohnung leerstehend und eine selbstgenutzt ist), weicht die Summe der Eigentümer*innen in den Untergruppen von der Gesamtzahl der Eigentümer*innen (Rücklauf insgesamt) ab.

Von den insgesamt 3.928 verschickten Einladungen gingen Rückmeldungen zu 5.683 Wohneinheiten ein. Insgesamt haben 2.325 Personen an der Erhebung teilgenommen. Bezogen auf die verschickten Einladungen ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 59,2 %.

Setzt man den Rücklauf ins Verhältnis zu den vermieteten Wohneinheiten, so wurden Informationen zu 55,6 % der Mietwohnungen im Stadtgebiet gewonnen.

Die Stichprobe wurde weder nach wohnwertrelevanten gesetzlichen oder außergesetzlichen Merkmalen geschichtet, sodass keine spätere Rückgewichtung nötig wurde.

³ Zensus 2022, Gebäude- und Wohnungszählung.



Die eingegangenen Daten wurden im Folgenden gesichtet und offensichtliche Fehler plausibilisiert (4). Vorgenommene Änderung am Ursprungsdatensatz beinhalten:

- die Korrektur der Schreibweisen von Adressen
- die Korrektur der Schreibweisen von Eigentümerinnen und Eigentümern
- die Korrektur von fehlerhaften Dezimaltrennungen (zum Beispiel bei Wohnflächen oder Nettokaltmieten)
- die Bereinigungen von Nettokaltmieten, die Mieten für Parkmöglichkeiten für Kfz enthalten
- die Bereinigung der Wohnflächen, falls Außenflächen vorhanden sind
- die Bereinigungen von fehlenden Modernisierungsangaben, welche aufgrund von weiteren Merkmalen plausibilisiert werden konnten
- Ergänzungen und Korrekturen von Gebäudetypen und Baujahren, sofern möglich
- Bereinigung von weiteren unplausiblen Angaben (zum Beispiel, wenn die Miete im Rahmen eines Staffel- oder Indexmietvertrages erhöht wurde, diese Vertragsform zuvor jedoch nicht angegeben wurde)

Letztlich verblieben in der bereinigten Netto-Stichprobe somit 5.680 Objekte.

Für den Mietspiegel sind nun nicht alle Fälle relevant (siehe Tabelle 2). Nach § 558 Abs. 2 BGB sind nur Fälle zu berücksichtigen, bei denen sich die zum Stichtag gezahlte Miete innerhalb der letzten 6 Jahre verändert hat. Für Neuvertragsmieten ist es dabei unerheblich, ob es sich um einen unbefristeten, befristeten, Staffel- oder Indexmietvertrag handelt.

Außerdem sind auch diejenigen Verträge zu berücksichtigen, in denen sich die Bestandsmiete innerhalb der 6-Jahres-Frist verändert hat. Dies gilt auch für Staffel- und Indexmietverträge. Zusätzlich hierzu sind Mietverträge einzuschließen, bei denen die Miete wegen gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren oder Modernisierungen erhöht wurde.⁴

Tabelle 2: Für den Mietspiegel relevante Fälle

Kriterium	Relevant	Nicht relevant
Vertragsart	Zum Stichtag gezahlte Miete innerhalb der letzten 6 Jahre angepasst, inkl. Neu-, Staffel- und Indexmietverträge sowie Mieterhöhungen durch Modernisierungen	Gefälligkeitsmietverhältnisse, aktuell gezahlte Miete besteht seit mehr als 6 Jahren
Gebäude- bzw. Wohnungsart	Einzel vermietete Einheiten in Wohn- und Geschäftsgebäuden, Mehrfamilienhäusern ab 3 Einheiten, Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einliegerwohnungen	Ferienwohnungen, Pflegeeinrichtungen, Ateliers, Gewerbe/Lager/Büros, sozial geförderte Objekte, besondere Objekte wie z. B. Villen
Wohnfläche	Zwischen 20 bis unter 160 m ²	Unter 20 oder über 160 m ²
Sonstiges		Teilmöblierte Wohnungen, Leerstand

⁴ Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28.10.2021 in der zum Stichtag gültigen Fassung.



Die nach der Filterung entstandene Auswertungs-Stichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle (5) war Grundlage der statistischen Analyse. In diesem Schritt verblieben 3.167 Wohnungen.

Durch die Elimination von Ausreißern wurden weitere 817 Fälle aus dem Datensatz entfernt, die schlussendliche Ergebnis-Stichprobe (6) hat einen Umfang von 2.350 Wohneinheiten von 1.246 unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümern.

In der Analyse zeigte sich, dass Vermieterinnen und Vermieter mit zehn oder mehr Wohnungen deutlich vom übrigen Mietmarkt abweichen. Ihr größerer Bestand verzerrt zudem das Gesamtergebnis. Um diese systematische Verfälschung zu vermeiden, wurden alle Objekte von Personen mit zehn oder mehr Wohnungen aus der Auswertung herausgenommen.

Die Auswertungs- bzw. Ergebnis-Stichprobe erfüllt damit die nach der zum Stichtag gültigen Mietspiegelverordnung (MsV) geforderten 500 Fälle für eine Regressionsanalyse.⁴ Somit lässt sich anhand des vorliegenden Datensatzes ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB ableiten.



2.2 Plausibilisierungen und Bereinigung der Mietdaten

Unvollständige Angaben zu Gebäudearten und Baujahren

Fehlende oder sonstige Angaben zum Gebäudetyp oder den Baujahren wurden – sofern das Objekt mietspiegelrelevant ist – ergänzt beziehungsweise plausibilisiert, sofern möglich.

Baujahre, Modernisierungen und Kernsanierungen

Neben dem Baujahr wurde auch nach erfolgter Kernsanierung erfragt. Eine Kernsanierung entspricht einem Rückbau und eine Versetzung in einen nahezu dem sanierungsjahrtypischen Zustand, wobei die eigentliche Grundsubstanz erhalten bleibt – es handelt sich nicht um einen Wiederaufbau nach Abriss. Die Kernsanierung muss dabei fachgerecht erfolgt sein und beinhaltet in aller Regel folgende Maßnahmen:

- Austausch von Heiz-, (Ab-)Wasser- und Elektroleitungen sowie Installationen
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Sanierung/Dämmung der Fassade
- Sanierung/Dämmung der Dachkonstruktion
- Austausch von Fenstern/Türen, sofern nicht mehr zeitgemäß

Sofern eine Kernsanierung angegeben wurde, die vor mehr als 20 Jahren durchgeführt wurde, wurde das modifizierte Baujahr als das Jahr der Kernsanierung beziehungsweise der Bezugsfertigkeit abzüglich 10 Jahre definiert.

Wurde eine Kernsanierung innerhalb der letzten 20 Jahren durchgeführt, so wurden die nach Definition genannten Modernisierungen angesetzt. Für Objekte, die innerhalb der letzten 20 Jahren kernsaniert wurden gilt also das an die ImmoWertV angelehnte Modernisierungsschema (siehe Tabelle 7: Punkteschema für Modernisierungsmaßnahmen).

Zusätzlich wurde beispielsweise das Baujahr der Heizung oder der Stand der Dämmung erfragt. In Fällen, in denen das Baujahr der Heizung nicht zu dem Baujahr des Gebäudes passt, wurde dies als Modernisierungsmaßnahme ergänzt.

Stellflächen und Mieten

In einigen Fällen sind Mietpreise für Kfz-Stellflächen in der Gesamtmiete enthalten. Um dies zu bereinigen, wurde der Median der separat angegebenen Mietpreise je Stellflächentyp ermittelt und von der Nettokaltmiete abgezogen. Somit wurde für diese Objekte ein standardisierter Medianwert als Mietpreis für die jeweilige Stellfläche angenommen.

Wohnflächen und Außenflächen

Um eine Doppelberücksichtigung von Außenflächen zu vermeiden, wurden diese anteilig reduziert. Balkone, Terrassen und andere Außenflächen wurden pauschal zu einem Viertel ihrer Fläche von der Wohnfläche abgezogen. Dadurch sind sie nicht Teil des Quadratmeterpreises, sondern werden über die Ausstattungsmerkmale separat berücksichtigt. Die Flächenangaben beruhen dabei auf den Eigenauskünften der Vermieterinnen und Vermieter.



2.3 Methodik

Für die statistische Auswertung wurde die multiple lineare Regressionsanalyse mit partieller Modellauflösung nach dem Normierungsprinzip⁵ verwendet, welches die AGVGA.NRW⁶ zur Analyse von Kaufpreisen empfiehlt. Dieses Verfahren, angewendet auf Mietdaten, ermittelt den Mittelwert der normierten Nettokaltmiete und die Regressionskoeffizienten, aus denen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden können. Diese ermöglichen die Umrechnung der normierten Nettokaltmiete auf individuelle Wohnungen. In diesem Verfahren werden folgende Schritte durchgeführt:

1. Durchführung einer multiplen linearen Regression

Zunächst wird ein Modell erstellt, das die Beziehungen zwischen verschiedenen Einflussfaktoren und der Zielgröße, der Nettokaltmiete [€/m² Wohnfläche], untersucht. In diesem Modell werden mögliche wertbeeinflussende Wohnungsmerkmale (zum Beispiel Gebäudeart, Wohnfläche, Lage, Ausstattung) berücksichtigt. Diese Merkmale stehen in Abhängigkeit zur Nettokaltmiete und beeinflussen diese. Für die berechneten Regressionskoeffizienten werden Konfidenzintervalle auf einem 95 %-Niveau berechnet, um die Genauigkeit der Ergebnisse zu gewährleisten.

2. Berechnung der gewichteten Koeffizienten (Umrechnungskoeffizienten)

Nach Erstellung des Modells werden für jede Klasse eines Merkmals gewichtete Koeffizienten berechnet, die die Stärke und Richtung des Einflusses auf die Zielgröße angeben. Die Gewichtung erfolgt anhand der Häufigkeit des Vorkommens der Klassen.

3. Normierung der Zielgröße

Zur Erleichterung von Vergleichen und Vermeidung von Verzerrungen wird die Zielgröße normiert. Dabei wird für jede Beobachtung ein normierter Wert berechnet, der die Unterschiede zwischen den verschiedenen Klassen der Merkmale berücksichtigt.

4. Erkennung und Behandlung von Ausreißern

Wichtige Schritte sind die Identifizierung und Bereinigung von Ausreißern, um sicherzustellen, dass die Analyse nicht durch extreme Werte verzerrt wird.

5. Iterative Herangehensweise

Um den bestangepassten Zusammenhang zwischen den wertbeeinflussenden Einflussgrößen und der Zielgröße zu beschreiben, bedarf es einer iterativen Herangehensweise. Durch Änderungen der Klassifizierung sowie Hinzu- oder Wegnahme von Einflussgrößen wird die bestangepasste Regressionsfunktion bestimmt.

⁵ W. Mann (2005), Die Regressionsanalyse zur Unterstützung der Anwendung des Normierungsprinzips in der Grundstücksbewertung, Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv), Heft 5/2005, Seiten 283 ff.

⁶ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein – Westfalen (AGVGA.NRW), Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW, (www.boris.nrw.de), 15.06.2015,



Für das Modell liefert die bestangepasste Regressionsfunktion folgende signifikanten Einflussgrößen, welche im nachfolgenden genauer erläutert werden:

Gesetzliche Merkmale:

- das Baujahr, ggfs. durch etwaige Kernsanierungen modifiziert
- der Modernisierungsgrad, resultierend aus den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen
- die (bereinigte) Wohnfläche
- die räumliche Lage der Wohnung
- die summarischen Ausstattungsmerkmale

Die ausführliche Beschreibung der Ergebnisse zu den Einflussgrößen mit partieller Modellauflösung erfolgt in Kapitel 3.2: Beschreibungen der signifikanten Merkmale (Seite 30).

2.3.1. Bestimmtheitsmaß R^2

Das Bestimmtheitsmaß R^2 beschreibt den Anteil der erklärten Varianz an der Gesamtvarianz. Entsprechend kann R^2 Werte zwischen 0 und 1 annehmen. Der Extremwert 1 beschreibt hierbei einen perfekten Zusammenhang, in dem die erklärenden Variablen die gesamte Streuung erklären (siehe Abbildung 2: Schaubild zum Bestimmtheitsmaß R^2). Dies ist jedoch in aller Regel kein anzustrebendes Ziel, da ein Modell auch überangepasst („overfitted“) sein kann (siehe Abbildung 3: Schaubild zum Fitting). Eine Reststreuung (beispielsweise durch Ausreißer oder durch Merkmale und Faktoren, die nicht oder nur sehr schwer greifbar sind) sollte vorhanden bleiben. Mögliche Ursachen für verbleibende Reststreuung sind so zum Beispiel:

- die soziale Komponente (das Verhältnis der Mieterin/des Mieters zur Vermieterin/zum Vermieter, Wohnungen in sozialen Brennpunktlagen)
- die persönliche Komponente (immaterielle Leistungen der Mieterin/des Mieters für die Vermieterin/den Vermieter)
- die Gestaltungsfreiheit der Miethöhe bei Neuabschlüssen
- falsche oder fehlende Angaben in den Erhebungsbögen (soweit in der Auswertung nicht entdeckt)

Zwar würde ein überangepasstes Modell die Stichprobe „perfekt“ erklären – dies ist so aber nicht übertragbar auf den Mietmarkt insgesamt. Insofern soll das Modell also zentrale Tendenzen abbilden und nicht die gezogene Stichprobe erklären. Berufend auf den Leitfaden der AGVGA.NRW wird für die Praxis ein R^2 von 0,6 bis 0,8 angestrebt.



Da in einer multiplen linearen Regression mit mehreren erklärenden Variablen gerechnet wird, wird das korrigierte Bestimmtheitsmaß R^2 verwendet. Das „normale“ R^2 wird sich mit steigender Anzahl erklärender Faktoren immer weiter 1 annähern, obwohl eine Zunahme von erklärenden Faktoren keine Verbesserung der Modellgüte bedeuten muss. Das korrigierte R^2 hingegen steigt nur, wenn das normale R^2 ausreichend stark steigt – es besitzt somit ein dämpfendes Moment. In jedem anderen Fall bewirkt jede nicht relevante Einflussgröße keine Veränderung des korrigierten Bestimmtheitsmaßes R^2 beziehungsweise führt nach Erreichen eines Maximalwertes zur Senkung des korrigierten R^2 .

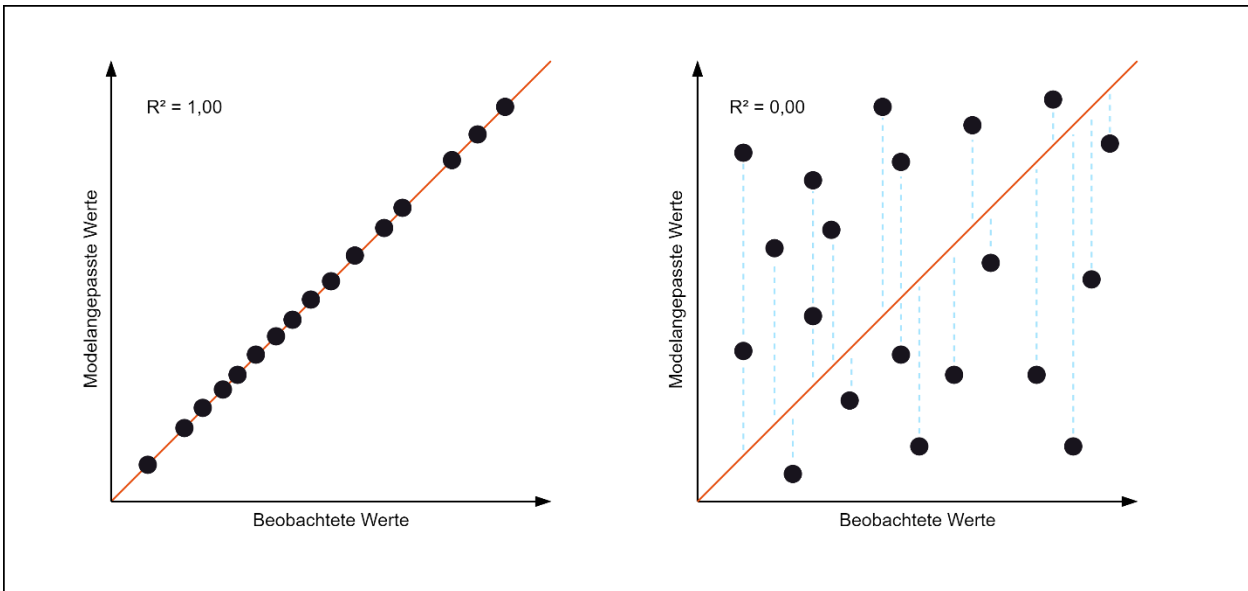


Abbildung 2: Schaubild zum Bestimmtheitsmaß R^2

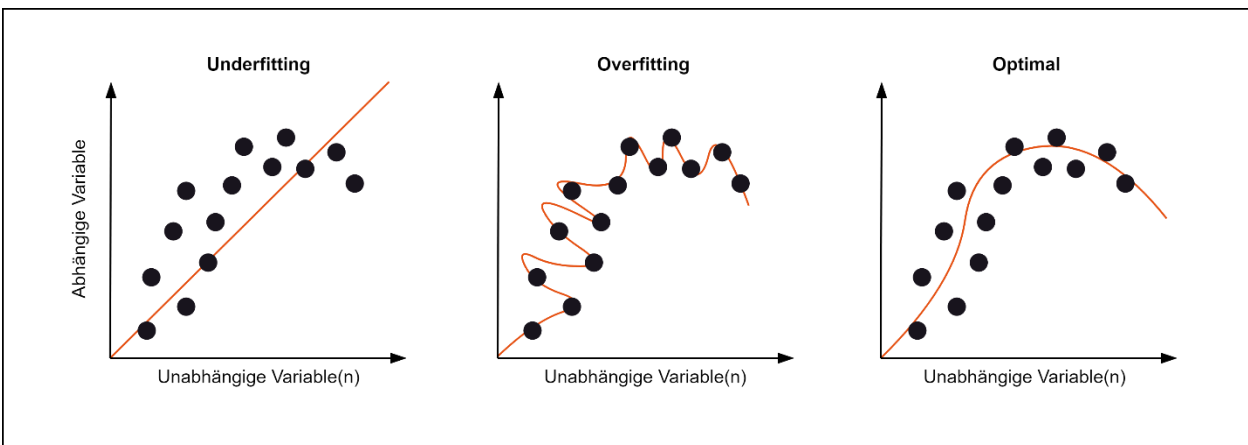


Abbildung 3: Schaubild zum Fitting



2.3.2. Elimination der Ausreißer mit der „1,5 × IQR-Methode“

Nach der Identifizierung der bestangepassten Regressionsfunktion erfolgt die iterative Elimination der Ausreißer. Die hierbei betrachtete Variable ist die normierte Nettokaltmiete. Als Ausreißer gelten hierbei diejenigen Datenpunkte der Stichprobe, die außerhalb des sogenannten 1.5-Interquartilsabstands liegen (siehe Abbildung 4). Der Interquartilsabstand (IQR) ist definiert als der Abstand zwischen dem 1. und 3. Quartil, welche bei jeweils 25 und 75 % der Stichprobendaten liegen. Entsprechend befinden sich 50 % der Stichprobendaten innerhalb des IQR, was der „Box“ aus Abbildung 4 entspricht. In der 1,5 × IQR-Methode werden rund 99,3 % der Daten erfasst, was bei normalverteilten Daten einer Standardabweichung von rund 2,7 entspricht. Der iterative Prozess der Ausreißerelimination ist abgeschlossen, sobald eine von zwei Bedingungen eintritt: Entweder werden keine Ausreißer mehr identifiziert oder trotz verbleibender Ausreißer wurde ein R^2 größer als 0,8 erreicht.

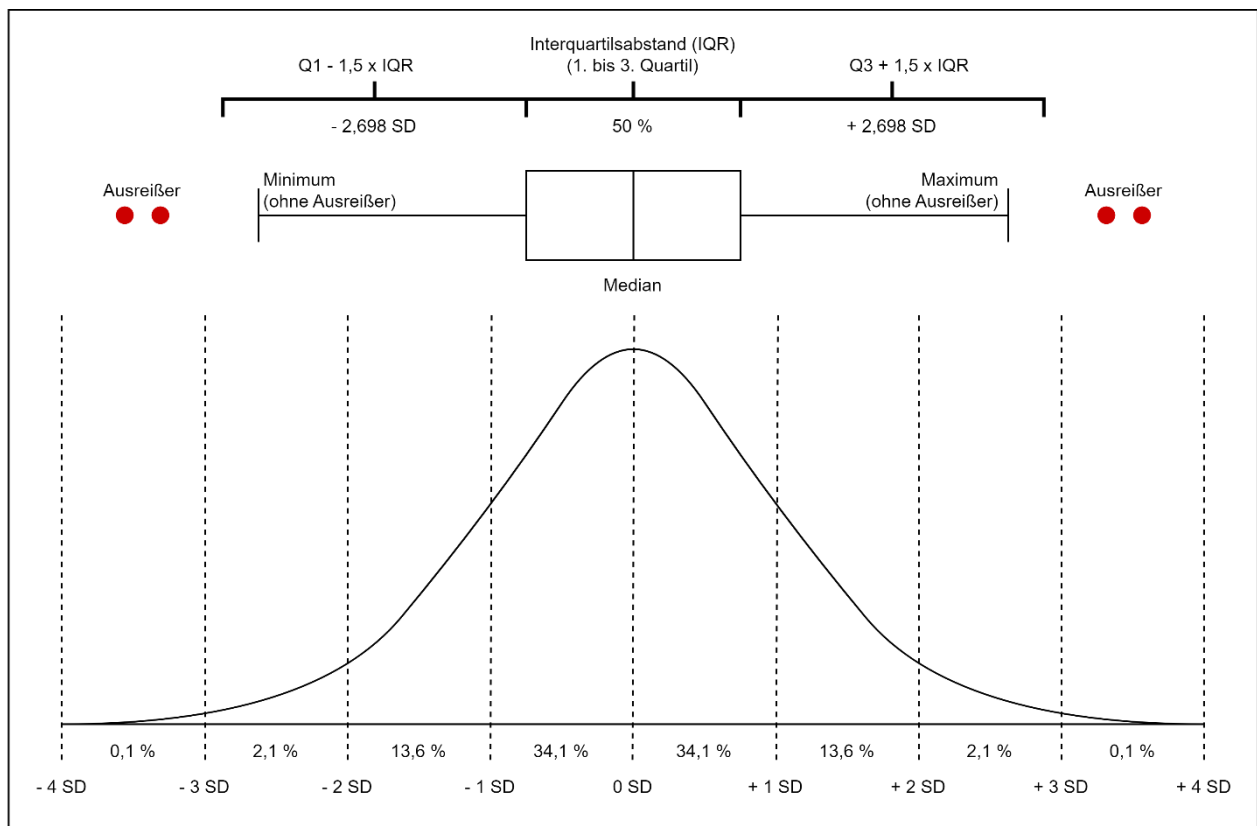


Abbildung 4: Darstellung der Normalverteilung und der 1,5 × Interquartils-Methode mit Boxplot

Die jeweiligen notwendigen Global- und Parametertests wie der Fischer- oder Student-Test in der Regressionsanalyse, welche der Bestimmung der Qualität der statistischen Methode dienen, wurden auf dem Signifikanzniveau von 95 % durchgeführt. Als Maß für die Güte der ermittelten Regressionsfunktion wurde das multiple und das korrigierte Bestimmtheitsmaß R^2 zwischen den Einflussgrößen und der Zielgröße abgeleitet.



2.3.3. Die Regressionsanalyse und deren Qualitätsmerkmale

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse zu der multiplen linearen Regressionsanalyse und deren Qualitätsmerkmale können aus der angeführten Tabelle entnommen werden:

Tabelle 3: Kennwerte der Regressionsanalyse

Beschreibendes Merkmal	Normiert	Stichprobe	Einheit
Stichprobengröße	2.350	2.350	Mietwohnungen
Nettokaltmiete			
Mittelwert	6,49	7,34	€/m ² Wohnfläche
Median	6,40	7,09	€/m ² Wohnfläche
Minimum	3,36	4,02	€/m ² Wohnfläche
Maximum	9,73	16,36	€/m ² Wohnfläche
Konfidenzintervall (95 %-Niveau)	6,45 – 6,54	7,26 – 7,42	€/m ² Wohnfläche
Standardabweichung	1,18	1,92	€/m ² Wohnfläche
Variationskoeffizient	0,18	0,26	dimensionslos
Multiple lineare Regression			
Erklärende/Unabhängige Variablen	5	---	dimensionslos
Multipl. Bestimmtheitsmaß R ²	0,53	---	dimensionslos
Korrigiertes Bestimmtheitsmaß R ²	0,53	---	dimensionslos
Varianzinflationsfaktor (VIF)	< 2,44	---	dimensionslos

Die Ergebnisstichprobe enthielt nach Filterung auf mietspiegelrelevante Fälle sowie der Elimination von Ausreißern 2.350 Wohnungen. Dabei beträgt die normierte Nettokaltmiete durchschnittlich 6,49 €/m² Wohnfläche. Der Medianwert, welcher nach der Normierung nahezu identisch sein sollte, stützt hierbei mit einer Abweichung von 0,09 €/m² Wohnfläche den errechneten Wert. Das Konfidenzintervall der normierten Nettokaltmiete reicht hierbei von 6,45 bis 6,54 €/m² Wohnfläche, die Extremwerte liegen bei 3,36 und 9,73 €/m² Wohnfläche.

Durch die Normierung wird die Standardabweichung (und entsprechend auch der Variationskoeffizient) gestaucht – dies ist ein weiteres Merkmal der funktionierenden Normierung.

Die fünf unabhängigen/erklärenden Variablen wurden auf mögliche Multikollinearität geprüft. Multikollinearität bedeutet, dass zwei oder mehr unabhängige/erklärende Variablen in einem Regressionsmodell sich untereinander beeinflussen. Beispielsweise hängen die Fläche einer Wohnung sowie die Zimmeranzahl stark miteinander zusammen und messen einen ähnlichen Faktor - die Größe der Wohnung.



Ein häufig verwendeter Indikator zum Prüfen von Multikollinearität ist der Varianzinflationsfaktor (VIF). Je höher der VIF ist, desto größer die Kollinearität unter den Merkmalen der Regressionsgleichung. Dabei ist das folgende Interpretationsschema etabliert:

- VIF = 1: Keine Multikollinearität
- VIF < 5: Geringe Multikollinearität
- VIF > 5: Hohe Multikollinearität
- VIF > 10: Sehr hohe Multikollinearität

Zur Überprüfung der Multikollinearität werden auch weitere Tests (Pearson-/Spearman) durchgeführt, um signifikante Korrelationen zwischen den unabhängigen Variablen zu identifizieren.

Für die bestangepasste Regressionsfunktion ergibt sich ein multiples Bestimmtheitsmaß R^2 von 0,53. Das korrigierte R^2 liegt auf dem gleichen Niveau und bestätigt damit die Stabilität des Modells. Der Wert bleibt zwar unter dem im Leitfaden genannten Zielbereich, lässt sich aber durch die Struktur des Ibbenbürener Mietmarktes erklären. Historisch weist die Stadt eine hohe Heterogenität auf: ein breites Spektrum an Baualtersklassen, sehr unterschiedliche Lagen und eine ausgeprägte Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhausbeständen. Diese Vielfalt führt dazu, dass sich ein Teil der Preisbildung statistisch nur begrenzt erfassen lässt. In solchen Märkten sind geringere R^2 -Werte üblich und keine Schwäche des Modells, sondern Ausdruck der realen Varianz. Entscheidend ist, dass das Modell konsistent bleibt und die zentralen Einflussgrößen verlässlich abbildet – was hier gegeben ist.

Der aus den Mietdaten der Stadt Ibbenbüren statistisch abgeleitete Mittelwert der normierten Nettokaltmiete gilt für das ermittelte Normobjekt innerhalb des Stadtgebietes. Zusammenfassend aus den Erkenntnissen der Analyse sind folgende Klassen der Einflussgrößen charakteristisch für das Normobjekt. Auf den nachfolgenden Seiten ist die jeweilige Norm in den Tabellen blau hinterlegt.

Tabelle 4: Abgeleitetes Normobjekt

Beschreibendes Merkmal	Normklasse	Anzahl	Anteil in %
		In Ergebnisstichprobe	
Baujahr	Zwischen 1945 bis vor 1990	1.011	43,0
Modernisierungsgrad	Modernisierungsgrad 1	1.330	56,6
Wohnfläche	80 bis unter 120 m ²	957	40,7
Räumliche Lage	Ibbenbüren-Stadtlage	1.325	56,4
Ausstattung	Standard	815	34,7

Eine Umrechnung dieses Normobjekts auf eine individuelle Mietwohnung in der Stadt Ibbenbüren erfolgt mittels der abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten. Eine abweichende Miete für eine individuelle Wohnung ergibt sich aus der Regressionsanalyse demnach wie folgt:

$$\text{Nettokaltmiete [€/m}^2 \text{]}_{\text{individuell}} = \text{Mittelwert der normierten Nettokaltmiete [€/m}^2 \text{]} \times \text{UK Baujahr} \times \text{UK Modernisierungsgrad} \times \text{UK Wohnfläche} \times \text{UK Räumliche Lage} \times \text{UK Ausstattung}$$

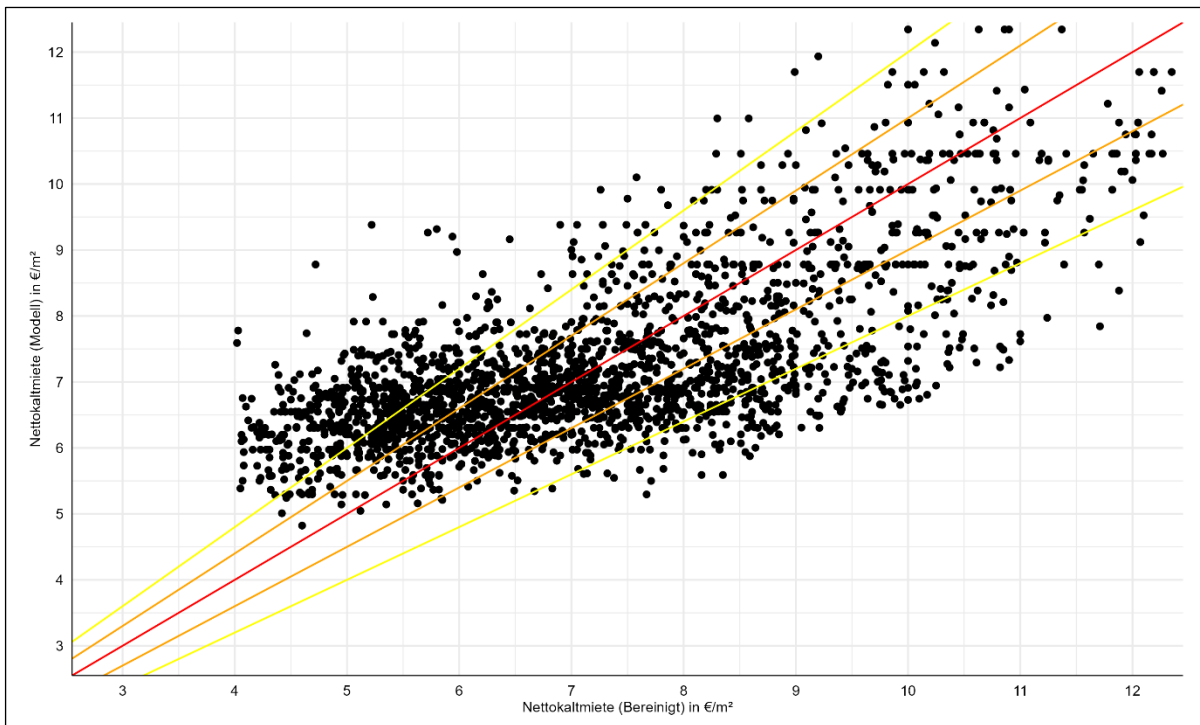


Abbildung 5: Vergleich zwischen der bereinigten und modellierten Nettokaltmiete pro m²

Abbildung 5 zeigt eine Gegenüberstellung der im Datensatz enthaltenen bereinigten Nettokaltmieten und der mittels Regressionsanalyse modellierten Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Die modellierten Werte ergeben sich aus der normierten Nettokaltmiete, multipliziert mit den Umrechnungskoeffizienten, die für das jeweilige Mietobjekt in der Stichprobe anzuwenden sind.

Die Linien in der Abbildung veranschaulichen die prozentuale Abweichung:

- Die rote Linie markiert eine Abweichung von 0 %.
- Die orange Linie zeigt eine Abweichung von ± 10 %; 40,3 % der Objekte liegen in diesem Bereich.
- Die gelbe Linie stellt eine Abweichung von ± 20 % dar; 71,7 % der Objekte liegen in diesem Bereich.



3. Ergebnisse der Analyse

Zunächst sollen grundsätzliche Merkmale des vorliegenden Datensatzes beziehungsweise der Ergebnisstichprobe beschrieben werden. Um Dopplungen zu vermeiden wird in Kapitel 3.2 gesondert auf die Merkmale eingegangen, welche in der finalen Regressionsanalyse berücksichtigt worden sind. Entsprechend werden die Merkmale Baujahr, Modernisierungsgrad, Wohnfläche, räumliche Lage und Ausstattung (summarisch) erst in Kapitel 3.2 (Beschreibungen der signifikanten Merkmale, Seite 30) betrachtet. Eine Übersicht über Kfz-Stellflächen erfolgt gesondert in Kapitel 3.4 (Stellplätze, Seite 40).

3.1 Beschreibung der Merkmale des Datensatzes

Allgemeine Merkmale, welche hinsichtlich ihres Einflusses auf die Mietpreisbildung untersucht wurden, sich jedoch als nicht signifikant herausstellen, sollen im Folgenden deskriptiv beschrieben werden.

Gebäudeart

Den größten Anteil stellen Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohneinheiten dar; sie machen 41,6 % der Objekte aus. Weitere 17,3 % entfallen auf größere Mehrfamilienhäuser mit sieben oder mehr Einheiten. Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sind mit 15,3 % vertreten, dicht gefolgt von Zweifamilienhäusern (14,9 %). Mittelhäuser innerhalb einer Reihenhauseinheit sind eher selten (2,3 %). Einfamilienhäuser machen 4,4 % der Stichprobe aus, Wohn- und Geschäftshäuser 3,5 %; sonstige Gebäudearten spielen nur eine marginale Rolle (0,8 %).

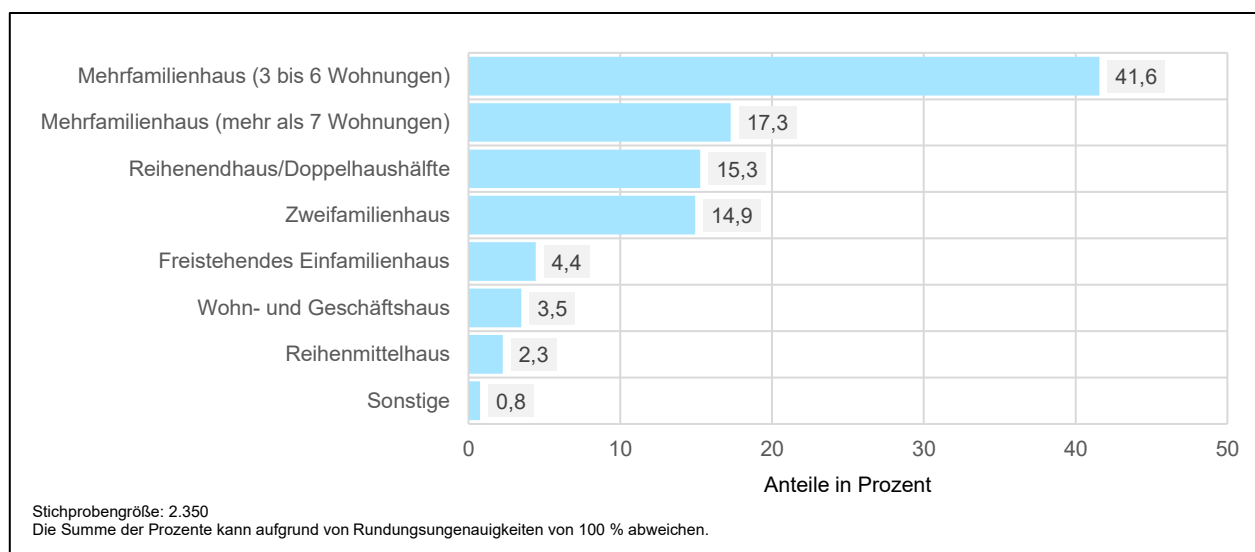


Abbildung 6: Gebäudearten



Lage der Wohnung im Gebäude

Die meisten Wohnungen liegen im Obergeschoss (39,3 %) oder im Erdgeschoss bzw. Hochparterre (31,7 %). Das Dachgeschoss ist in 11,4 % der Fälle vertreten, während 16,0 % der Wohnungen als „gesamtes Objekt“ vermietet werden. Souterrain- oder Kellergeschosse bilden mit 1,1 % eine Ausnahme; die Kategorie „Sonstige“ spielt mit 0,5 % kaum eine Rolle.

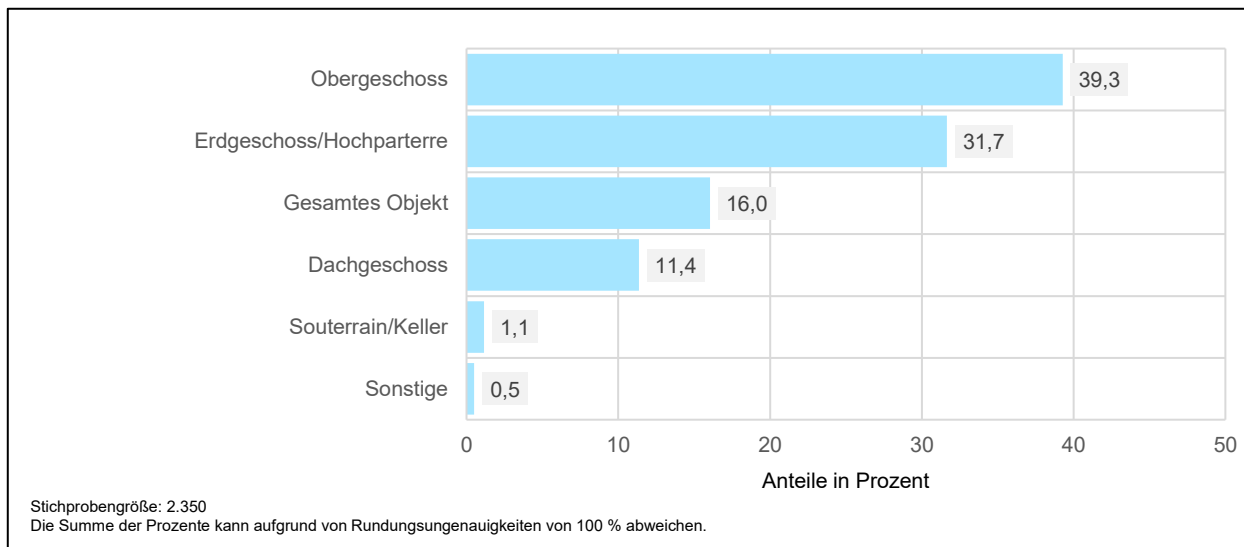


Abbildung 7: Geschosslagen

Vertragsarten

Die allermeisten Mietverhältnisse sind unbefristet — insgesamt 92,7 %. Befristete Mietverträge (1,0 %), Indexmietverträge (3,0 %) und Staffelmietverträge (3,1 %) kommen zwar vor, bleiben aber deutlich in der Minderheit. Sonstige Vertragsformen sind nahezu vernachlässigbar (0,2 %).

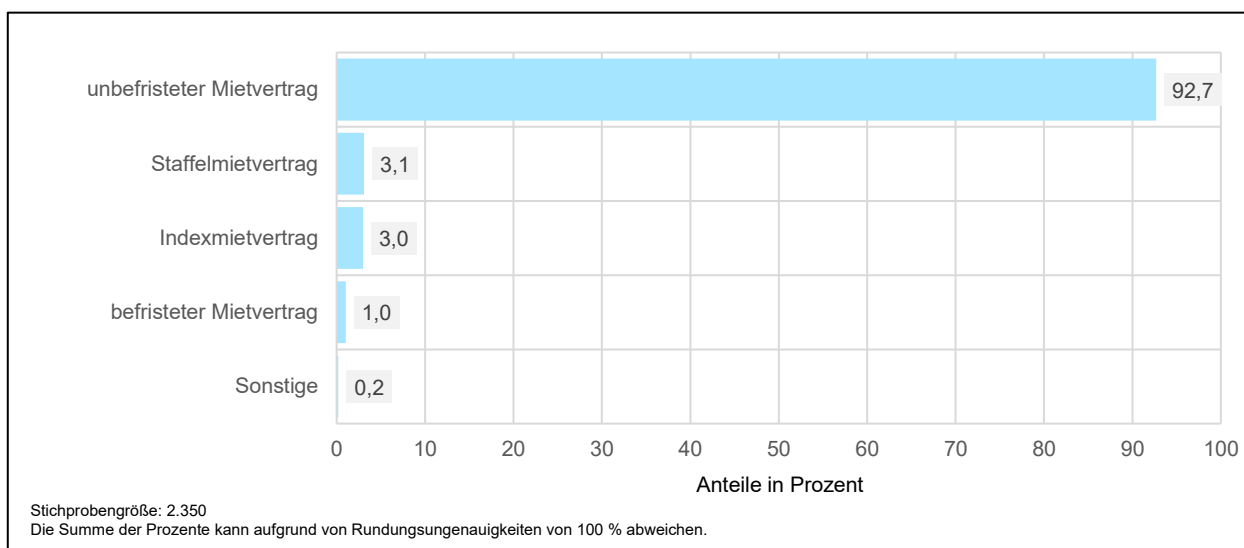


Abbildung 8: Vertragsarten



Gründe für Mietanpassungen

Am häufigsten begründen Vermietende eine Anpassung der Nettokaltmiete mit der Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete; dieser Grund macht rund 35,5 % aller Angaben aus und liegt damit deutlich vor allen anderen Motiven. Seltener werden Mietänderungen durch Staffel- oder Indexmietvereinbarungen ausgelöst (6,0 %) oder im Rahmen von Modernisierungen vorgenommen (5,6 %). Eine reine Anpassung der Betriebs- oder Nebenkosten spielt mit 4,6 % eine eher untergeordnete Rolle und stellt zu dem keine Anpassung der Nettokaltmiete dar, wurde aber zu Plausibilitätszwecken zusätzlich erhoben. Weitere, individuellere Gründe („Sonstige“) machen 7,5 % der Fälle aus.

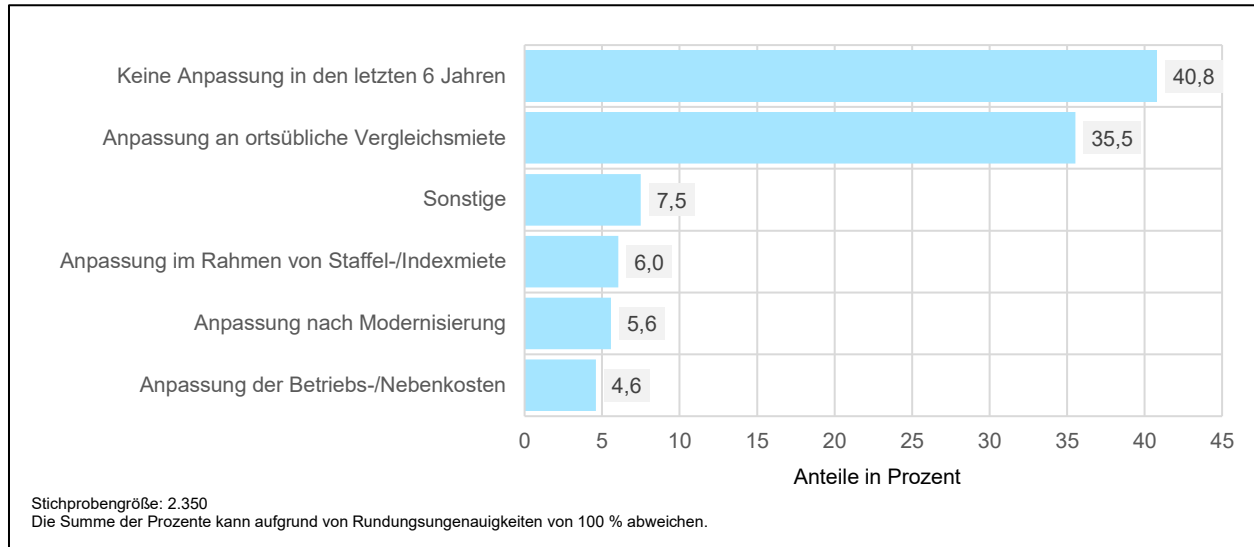


Abbildung 9: Gründe für Mietanpassungen

Laufzeiten der Mietverhältnisse

Die Verteilung der Laufzeiten zeigt ein breit gefächertes Bild. Mietverhältnisse, die weniger als ein Jahr bestehen, machen 12,5 % aus; weitere 12,1 % liegen zwischen ein und zwei Jahren. Am anderen Ende stehen langfristige Mietverhältnisse von zwölf Jahren oder mehr, die 13,9 % ausmachen. Zwischen diesen Polen zeigen sich moderate Anteile über alle Intervalle hinweg: etwa 10,3 % zwischen zwei und drei Jahren, 8,6 % zwischen vier und fünf Jahren und 7,9 % zwischen drei und vier Jahren. Die Bereiche fünf bis unter zehn Jahre bewegen sich jeweils zwischen zwei und sechs Prozent pro Stufe.

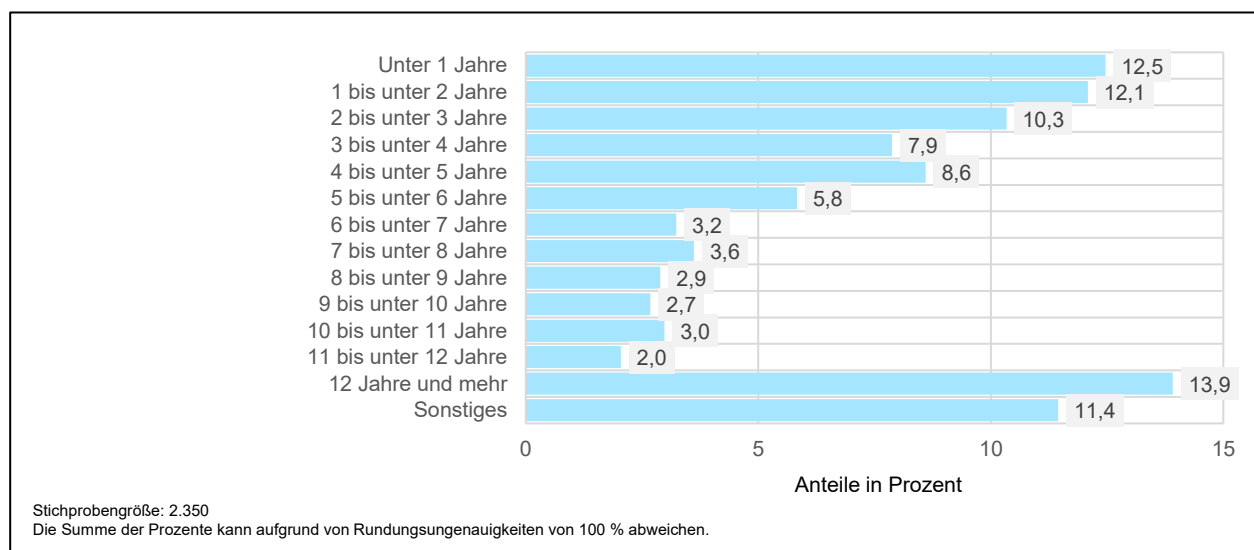


Abbildung 10: Laufzeiten der Mietverhältnisse



Die Kategorie „Sonstiges“ umfasst rund ein Zehntel der Angaben (11,4 %). Diese konnten aufgrund unvollständiger Angaben nicht eingeordnet werden – die Mietspiegelrelevanz ergibt sich hier über andere Faktoren (beispielsweise durch Anpassungen der Kaltmiete).

Energieausweis und Energieeffizienzklassen

Etwa die Hälfte der Mietobjekte verfügt über einen Energieausweis (50,6 %), während bei 49,4 % keiner vorliegt. Unter den vorhandenen Ausweisen überwiegen Bedarfsausweise (26,6 %), während Verbrauchsausweise 21,1 % ausmachen.

Bei den Effizienzklassen zeigt sich eine breite Streuung: Die effizientesten Klassen A+ und A sind mit 5,0 % bzw. 4,1 % vertreten, gefolgt von B (5,1 %) und C (6,3 %). Die Klassen D (8,3 %) und E (5,7 %) bilden ein spürbares Mittelfeld. Niedrige Effizienzklassen F (5,4 %), G (1,7 %) und H (1,9 %) kommen seltener vor, spiegeln aber weiterhin den Bestand älterer Gebäude wider. In 7,1 % der Fälle lag keine Verbrauchsangabe vor, obwohl ein Ausweis existierte.

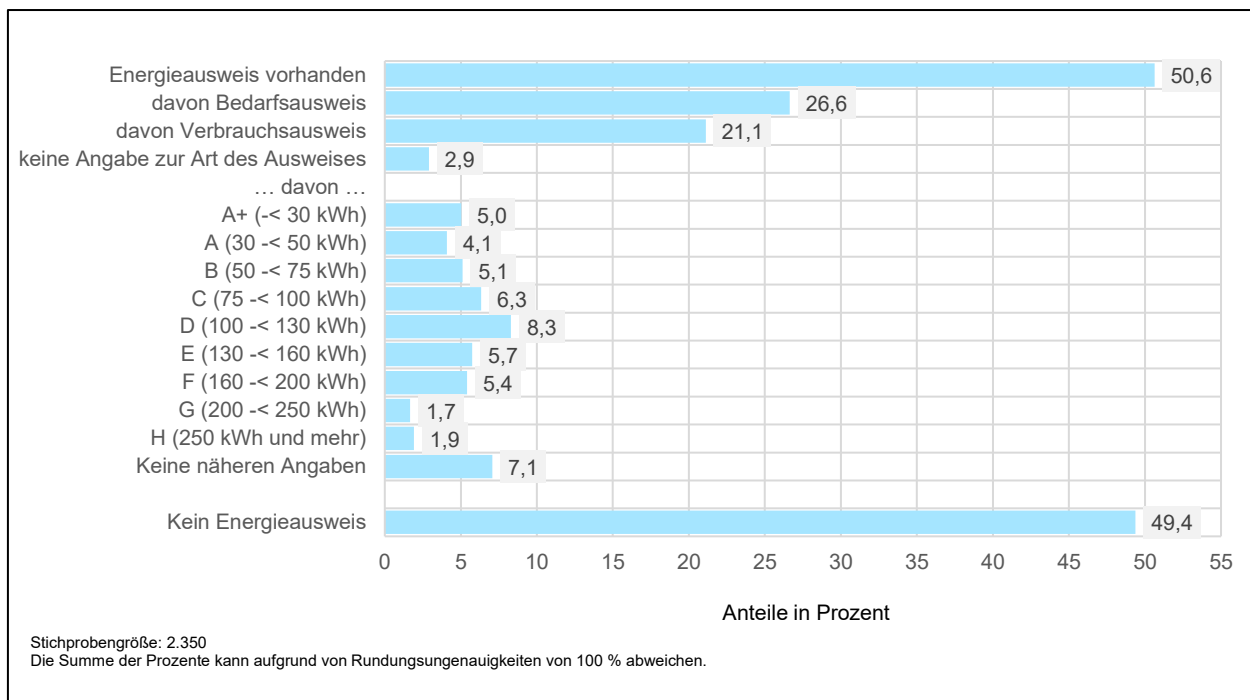


Abbildung 11: Energieausweise und Energieeffizienzklassen

Bodenbeläge

Am weitesten verbreitet sind Fliesen, die in 45,5 % der Wohnungen dominieren. Laminat stellt mit 23,1 % den zweithäufigsten Bodenbelag dar, gefolgt von hochwertigem Vinyl (8,6 %) und Echtholzböden wie Parkett oder Dielen (7,9 %). Teppich (3,0 %) und Linoleum (2,6 %) spielen eine eher untergeordnete Rolle. Naturstein, Estrich und Kork sind selten vertreten (jeweils um 0,5 – 0,6 %). Sonstige Beläge machen 2,4 % der Fälle aus.

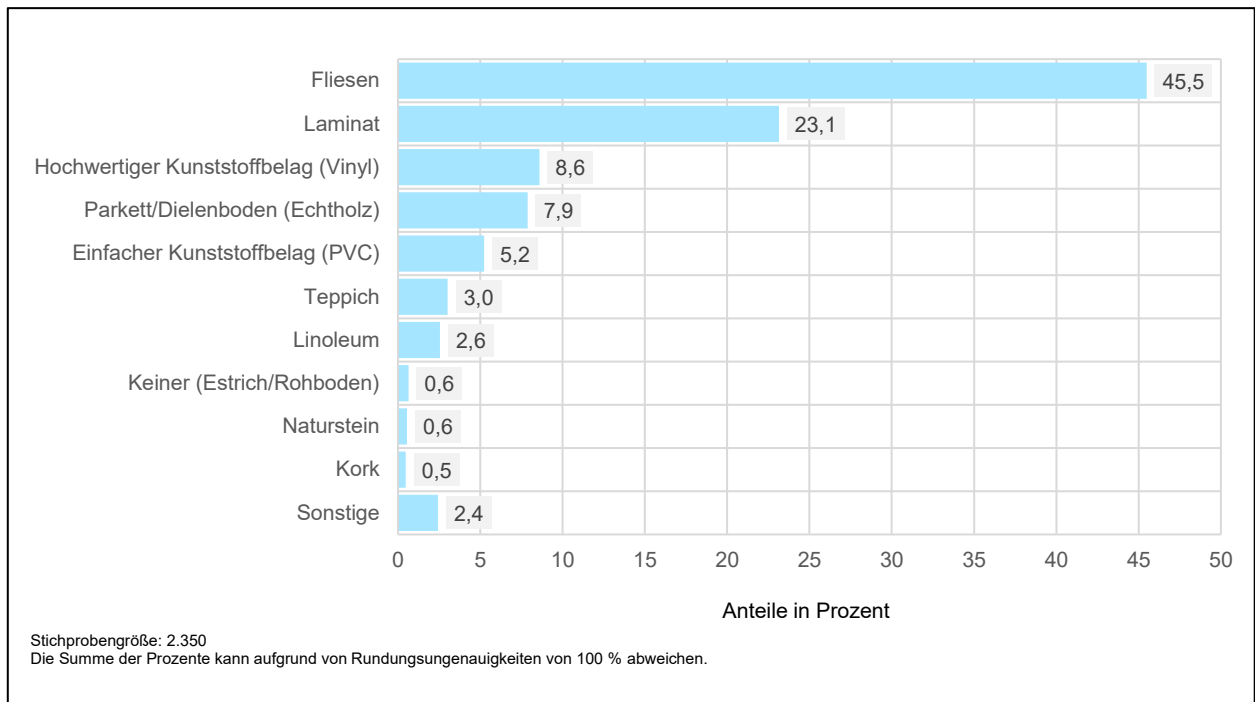


Abbildung 12: Bodenbeläge

Außenflächen

Die überwiegende Mehrheit der Mietobjekte verfügt über mindestens eine Außenfläche – insgesamt 92 %. Besonders verbreitet sind Balkone (42,8 %) und Terrassen (38,2 %), die das Wohnangebot wesentlich aufwerten. Gärten spielen ebenfalls eine große Rolle: 30,1 % der Wohnungen bieten eine Mitnutzung, während 40,8 % über eine allein nutzbare Gartenfläche verfügen. Deutlich seltener ist die Loggia, die lediglich 4,9 % der Objekte auszeichnet.

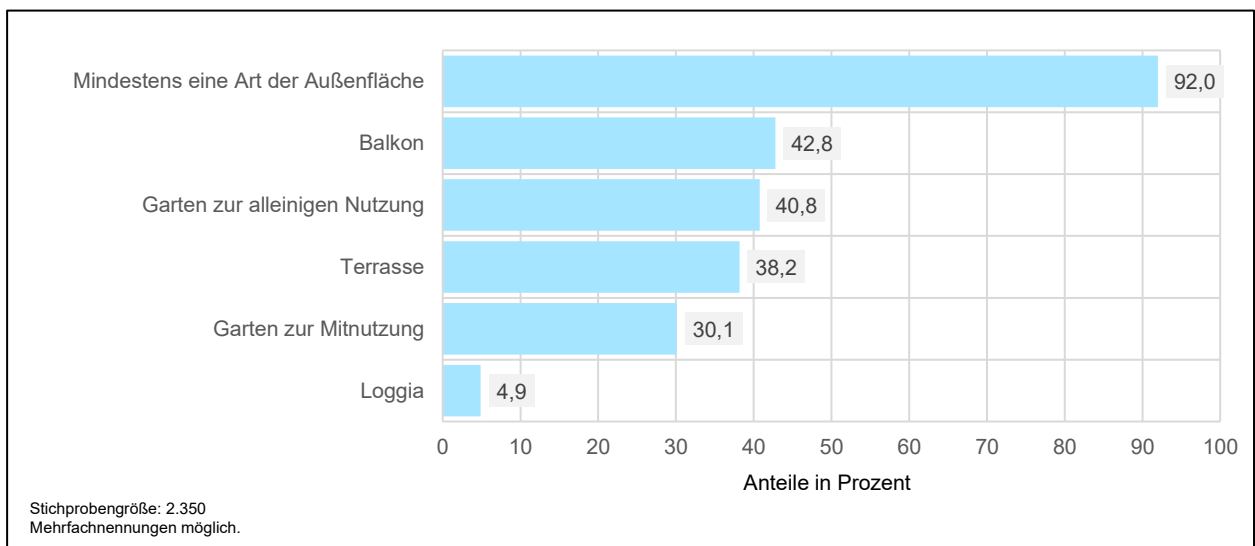


Abbildung 13: Außenflächen



Am häufigsten finden sich in den erfassten Wohnungen klassische Abstell- und Stauraummöglichkeiten: Ein eigener Abstellraum ist mit 72,3 % beinahe Standard, dicht gefolgt vom Kellerabteil, das 71,3 % der Objekte aufweisen. Auch ein Tageslichtbad gehört mit 65,3 % zum üblichen Ausstattungsbild, ebenso manuelle Rollläden, die bei rund 59,4 % der Wohnungen vorhanden sind. Badewannen sind mit 53,7 % ebenfalls weit verbreitet, während Gegensprechanlagen mit 52,3 % den Übergang zu etwas selteneren Ausstattungsmerkmalen markieren.

Im mittleren Bereich liegen Ausstattungen wie Einbauküchen (42,8 %), Handtuchheizkörper (42,7 %), elektrische Rollläden (42,2 %) sowie ein zweites Bad oder Gäste-WC, das in 41,2 % der Wohnungen vorhanden ist. Ein eigener Garten ist seltener; eine exklusive Gartennutzung trifft auf 40,8 % der Objekte zu, ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten auf 30,1 %. Dachbodenflächen stehen rund 35,3 % der Mietenden zur Verfügung. Barrierearme Zugänge (30,3 %), ein Aufzug im Gebäude (29,8 %) oder Fußbodenheizungen (27,6 %) zeigen bereits deutlich, dass diese Merkmale nicht mehr zur Basisausstattung gehören.

Selten werden hingegen technische oder bauliche Besonderheiten erwähnt: Eine Entlüftungsanlage ist in 20,4 % der Wohnungen vorhanden, sicherheitsbezogene Ausstattungen wie besondere Tür- oder Fenstersicherungen in 18,2 %. Durchgangszimmer kommen bei 16,6 % der Wohnungen vor; zu wenige Steckdosen werden in 15,2 % der Fälle genannt. Klimaanlage sind mit 15,0 % eine Ausnahme, ebenso bauliche Mängel (14,1 %), Aufputzleitungen (14,0 %) oder Lichtmangel, der in 13,5 % der Wohnungen angegeben wurde.

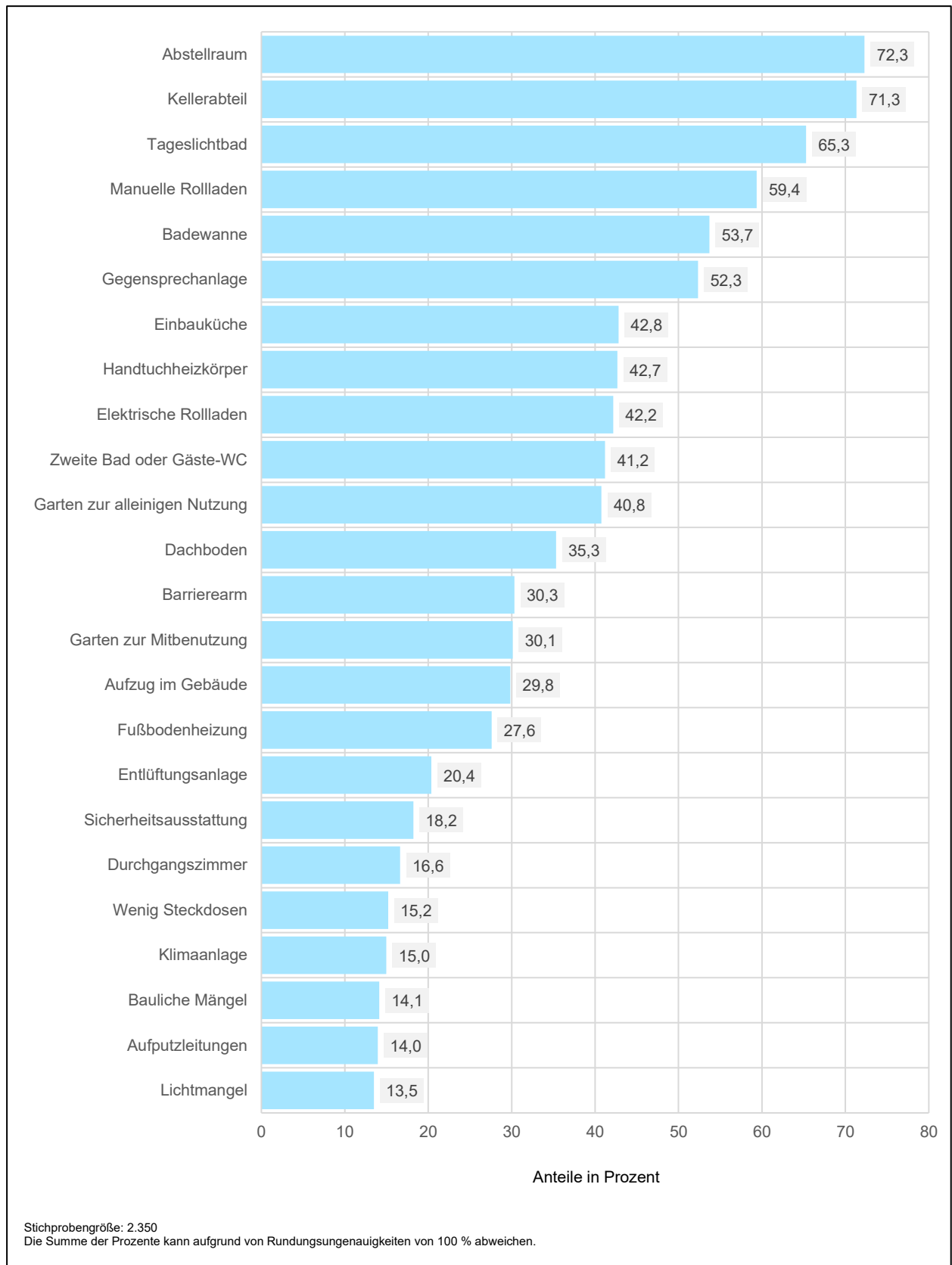


Abbildung 14: Beschreibende Merkmale der Ergebnisstichprobe



3.2 Beschreibungen der signifikanten Merkmale

Bei der Beschreibung der signifikanten Merkmale liegt der Fokus auf ihrer jeweiligen Klasseneinteilung in der Regressionsanalyse. Jedes Merkmal wird in mehrere Klassen untergliedert; die am häufigsten vorkommende bildet dabei die Normklasse. Zur besseren Orientierung ist diese im Tabellenwerk farblich hervorgehoben.

3.2.1. Baujahr

Das Baujahr einer Wohnung hat wesentlichen Einfluss auf die Miethöhe, da sich technische Standards, energetische Anforderungen und rechtliche Rahmenbedingungen im Zeitverlauf stark verändert haben. Neuere Gebäude wurden meist unter höheren Ausführungsstandards errichtet, was Energieeffizienz, Sicherheit und Komfort erhöht und in der Regel zu höheren Kaltmieten führt.

Für die Baujahresgruppen wurden unterschiedliche Einteilungen geprüft, beginnend mit der kleinstmöglichen Unterteilung. Einzelne Baujahre, 5-Jahres-Intervalle oder Jahrzehnte zeigten jedoch keinen klaren Einfluss. Daher wurden Baujahresklassen geprüft und schlussendlich gewählt, die sich an historisch relevanten Entwicklungsschritten orientieren: Wiederaufbau und Wirtschaftswunder nach 1945, die ersten Wärmeschutzverordnungen ab 1977, die Bauwelle nach der Wiedervereinigung, die Einführung der EnEV 2002 und ihre Verschärfungen 2009 und 2014, die Mietpreisbremse 2015, sowie strukturelle Veränderungen in den 2020er Jahren (CO₂-Bepreisung, KfW-Programme, pandemiebedingte Einschränkungen). Diese Ereignisse dienen als zeitliche Ankerpunkte; sie stellen keine kausalen Begründungen dar.

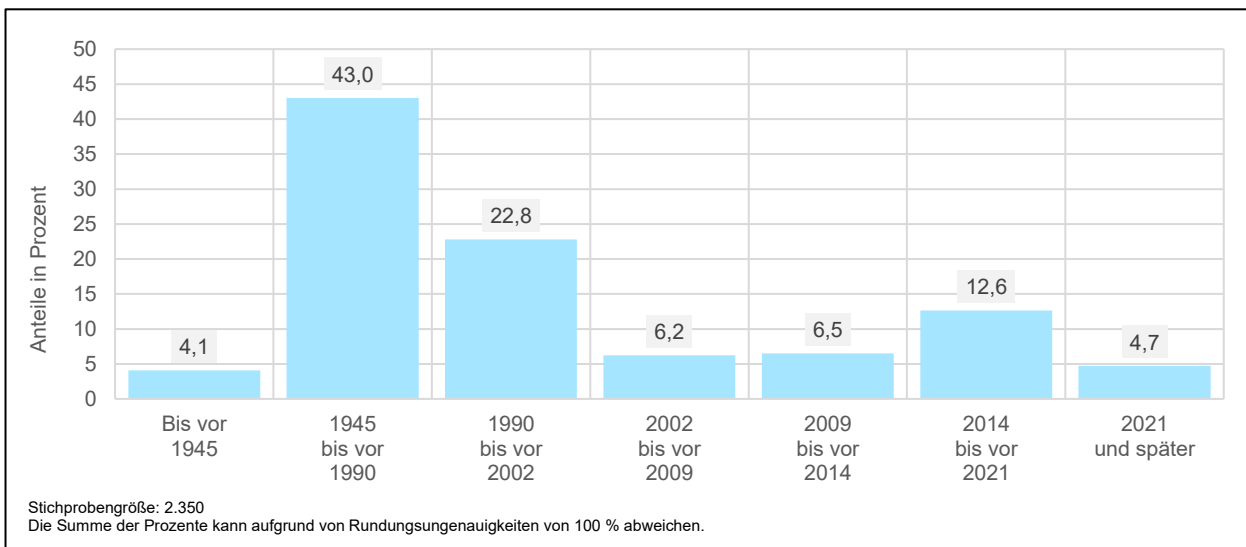


Abbildung 15: Häufigkeiten der Baujahre

Die Umrechnungskoeffizienten zeigen den gestuften Einfluss des Baujahres auf die Mietbewertung. Als Referenzklasse dienen Nachkriegsbauten bis Ende der 1980er Jahre (1,00), die mit 1.011 Wohnungen den größten Anteil der Stichprobe bilden (43,0 %). Somit zeigt die Stichprobe in Ibbenbüren einen relativ alten Gebäudebestand.



Mit jüngeren Baujahren steigen die Zuschläge – allerdings nicht linear:

- 1990 bis vor 2002: 1,06 (22,8 %)
- 2002 bis vor 2009: 1,08 (6,2 %)
- 2009 bis vor 2014: 1,19 (6,5 %)
- 2014 bis vor 2021: 1,35 (12,6 %)
- ab 2021: 1,60 (4,7 %)

Die stärksten Aufschläge treten somit ab den späten 2000er Jahren auf, was den deutlich gestiegenen energetischen und baulichen Anforderungen entspricht. Für die Vorkriegsbauten (vor 1945; 4,1 %) zeigt sich kein signifikanter Unterschied zur Referenzklasse. Aufgrund der heterogenen Bausubstanz weist diese Gruppe jedoch eine größere Streuung auf; realistische Werte liegen zwischen 0,97 und 1,07.

Die Konfidenzintervalle bestätigen diese Entwicklung: Mit zunehmendem Baujahr nehmen sowohl die Zuschläge als auch die Streuung leicht zu. Gleichzeitig zeigt die Verteilung der Baujahre, dass ältere Gebäude die Stichprobe dominieren, während neuere Baujahre naturgemäß seltener vertreten sind.

Tabelle 5: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Baujahr“

Klasse	Umrechnungskoeffizienten (UK)		Anzahl
	UK	Konfidenzintervall	
Bis vor 1945	1,02	[0,97 – 1,07]	96
1945 bis vor 1990	1,00	[0,99 – 1,01]	1.011
1990 bis vor 2002	1,06	[1,03 – 1,08]	536
2002 bis vor 2009	1,08	[1,04 – 1,12]	146
2009 bis vor 2014	1,19	[1,15 – 1,23]	153
2014 bis vor 2021	1,35	[1,31 – 1,39]	297
2021 und später	1,60	[1,54 – 1,65]	111

3.2.2. Modernisierungsgrad

Ältere Gebäude können durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen, die von geringfügigen Renovierungen bis hin zu Kernsanierungen reichen, eine veränderte bauliche Beschaffenheit und einen verbesserten Zustand erhalten. Diese Modernisierungsmaßnahmen sind entscheidend für die Beurteilung der Mietpreise, da sie die Attraktivität und die Wohnqualität eines Mietobjekts erheblich steigern können. Daher wurden neben dem originären Baujahr auch durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen abgefragt, gewertet und in die Analyse einbezogen, um einen realistischen und differenzierten Überblick über die Mietpreisgestaltung zu ermöglichen. Diese Abfrage orientiert sich im Wesentlichen an dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen⁷. Weiterhin wurden bei der Auswertung nur Modernisierungen berücksichtigt, die nicht länger als 20 Jahre zurücklagen. Insgesamt wurden 9 Maßnahmen berücksichtigt:

⁷ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.06.2021 in der zum Stichtag 01.08.2025 gültigen Fassung.



- Außenwanddämmung
- Dämmung des Daches
- Einbau von wärme-/schalldämmenden Fenstern
- Einbau einer energiesparenden Heizung
- Erneuerung der Sanitärausstattung
- Erneuerung der Leitungen
- Verbesserung des Grundrisses (z. B. Schaffung größerer Räume)
- Innenausbau
- Sonstiges (z. B. Bau von Balkonen)

Jede dieser Maßnahmen kann einen unterschiedlichen Einfluss auf die Mietpreise haben, je nachdem, wann sie durchgeführt wurde und wie umfassend sie war. Durch die Bewertung dieser Maßnahmen kann ein genaueres Bild von der Modernisierungssituation eines Gebäudes entstehen und die Auswirkungen auf die Mietpreise besser verstanden werden.

Tabelle 6: Modernisierungsmaßnahmen nach Baujahr

Maßnahme	davon						
	Bis vor 1970	1970 bis vor 1980	1980 bis vor 1990	1990 bis vor 2000	2000 bis vor 2010	2010 bis vor 2020	2020 und später
Anteile an Gesamtstichprobe in Prozent							
Außenwanddämmung	9,4	2,1	0,6	0,8	0,0	---	---
Dämmung des Daches	15,4	3,9	1,9	1,9	0,4	---	---
Einbau von wärme-/schalldämmenden Fenstern	14,0	4,4	1,8	0,9	0,0	---	---
Einbau energiesparender Heizung	23,7	8,0	8,1	11,4	1,6	0,7	---
Erneuerung der Sanitärausstattung	14,3	3,9	3,4	2,7	0,2	0,1	---
Erneuerung der Leitungen	9,6	1,8	0,8	1,0	0,0	---	---
Verbesserung des Grundrisses (z. B. Schaffung größerer Räume)	6,8	1,4	0,5	0,9	0,0	---	---
Innenausbau	11,1	3,5	2,5	3,0	0,2	0,1	---
Sonstiges (z. B. Bau von Balkonen, Umsetzung von Barrierefreiheit)	1,6	0,3	0,3	1,0	0,1	0,1	---
Anzahl je Baujahresgruppe (Mehrfachnennungen möglich)	2.489	690	466	554	63	25	0

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die älteren Baujahresgruppen eine Mehrzahl an Modernisierungen aufweisen. Dieser Sachverhalt ist zu erwarten gewesen und wird durch die Untersuchung gestützt. An rund 50 Prozent (56,6 %) der Mietobjekte wurde keinerlei (relevanten) Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre durchgeführt, auch nicht im Rahmen einer bloßen Instandhaltung.

Für die Übersetzung in einen Modernisierungsgrad werden nun lediglich die Modernisierungen der letzten 20 Jahre berücksichtigt. Abhängig vom Durchführungsjahr und Maßnahme werden Punkte vergeben, welche sich anschließend in den Grad der Modernisierung übersetzen lassen.



Tabelle 7: Punkteschema für Modernisierungsmaßnahmen

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

Tabelle 8: Zuordnung der Modernisierungspunkte in Modernisierungsgrade

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

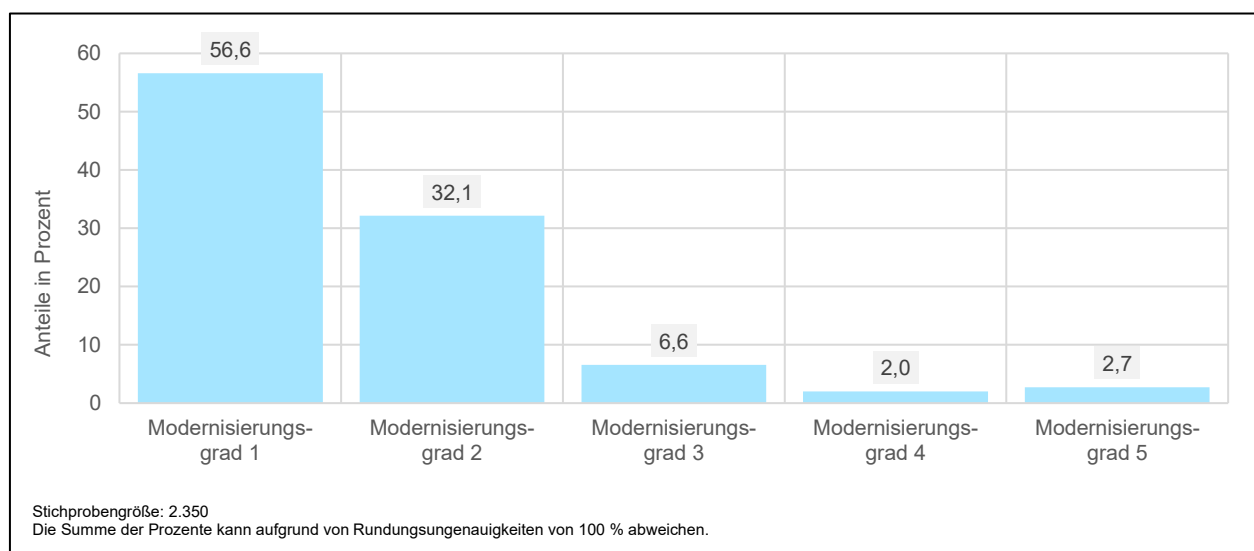


Abbildung 16: Häufigkeiten der Modernisierungsgrade



Rund die Hälfte der Wohnungen hat keinerlei Maßnahmen erfahren (56,6 %). Mit Null Punkten oder Modernisierungsgrad 1 stellen diese Wohnungen die Norm und erhalten keinen Individuellen Umrechnungskoeffizienten. Ab einem bis unter 6 Punkten kann ein Zuschlag zwischen 1,02 bis 1,06 gerechnet werden – Diese Modernisierungsklasse stellt mit rund einem Drittel (32,1 %) die zweitgrößte Gruppe. Ab Modernisierungsgrad 3 mit 6 bis unter 12 Punkten kann ein Zuschlag von 1,08 gerechnet werden. Auf diesen Grad entfallen 6,6 % der Wohnungen. Weitaus seltener sind Objekte mit 12 bis unter 16 Modernisierungspunkten (2,0 %), welche einen Umrechnungskoeffizienten von 1,11 erhalten. Wurden Objekte mit 16 und mehr Punkten umfassend modernisiert (Anteil 2,7 %), so sind diese mit 1,22 bis 1,33 zu berechnen.

Klasse	Umrechnungskoeffizienten (UK)		Anzahl
	UK	Konfidenzintervall	
Modernisierungsgrad 1	1,00	[1,00 – 1,00]	1.330
Modernisierungsgrad 2	1,04	[1,02 – 1,06]	755
Modernisierungsgrad 3	1,08	[1,04 – 1,12]	154
Modernisierungsgrad 4	1,11	[1,05 – 1,18]	47
Modernisierungsgrad 5	1,28	[1,22 – 1,33]	64

Tabelle 9: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Modernisierungsgrad“

Wurden Modernisierungen vor mehr als 20 Jahren in einem Umfang einer Kernsanierung durchgeführt, so ist nicht das Modernisierungsschema maßgeblich, sondern ein modifiziertes Baujahr. Entsprechend der in Kapitel 2.2 beschriebenen Plausibilisierung wird das Jahr der Sanierung – beziehungsweise der wiederhergestellten Bezugsfertigkeit – minus zehn Jahre als modifiziertes Baujahr angesetzt. Die Baujahresklasse richtet sich anschließend nach diesem modifizierten Baujahr.

3.2.3. Wohnfläche

Bei der Wohnfläche wird die Flächenangabe zugrunde gelegt, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern im Fragebogen angegeben wird; sie beruht also auf der Selbstauskunft. Für die statistische Auswertung die Klasseneinteilung der Wohnflächen in verschiedensten Intervallen. Die nachstehenden Intervalle bilden diejenige Einteilung, welche im Modell die besten Resultate liefert. So ist bei geringerer Wohnfläche eine feinere Einteilung sinnvoll. Schlussendlich ergaben sich die Wohnflächengruppen von 20 bis unter 40 m², von 40 bis unter 50 m², von 50 bis unter 60 m², von 60 bis unter 80 m², von 80 bis unter 120 m² und schließlich von 120 bis unter 160 m². Dies sind Größenangaben, wie sie für Wohnungen des einzelnen Wohnungsmarktes tatsächlich existieren.⁸ Darüber hinaus wurden jedoch auch andere Kategorisierungen versucht, um zu untersuchen, ob eine weitere Differenzierung möglich ist. Es zeigte sich jedoch, dass die Einteilung in den beschriebenen Klassen dem Regressionsmodell am besten entspricht.

In der Kurzversion lässt sich ein umgekehrt linearer Effekt der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete pro m² feststellen – je kleiner die Wohnung, desto höher die Miete. Die kleinsten Wohnungen mit 20 bis unter 40 m², die lediglich 1,8 % der Ergebnisstichprobe stellen, haben die höchsten Umrechnungskoeffizienten mit 1,25. Wohnungen zwischen 40 bis unter 50 m² (Anteil 3,9 %) bekommen schon deutlich weniger

⁸ Bundesinstitut für Bau-, Raum-, und Raumforschung (2002), Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, S. 36ff.



Zuschlag mit 1,15. Wohnungen mit 50 bis unter 60 m² Wohnfläche stellen rund ein Zehntel (9,4 %) des Wohnungsbestandes, hier wird im Mittel ein Aufschlag von 1,08 fällig. Bei Wohnungen mit 60 bis unter 80 m² Wohnfläche, welche zu einem Drittel vertreten sind (33,6 %) werden zwischen 1,03 bis 1,08 als Zuschläge berechnet. Mit einem Anteil von 40,7 % sind Wohnungen zwischen 80 und 120 m² die am häufigsten vorkommenden Wohnungsgrößen; entsprechend stellt diese Gruppe die Norm, schwankt aufgrund der Klassenspanne um 0,99 bis 1,01. Die größten Wohnungen mit 120 bis unter 160 m² erhalten einen Abschlag zwischen 0,91 und 0,97. Diese sind mit zu rund 10 Prozent (10,5 %) vertreten.

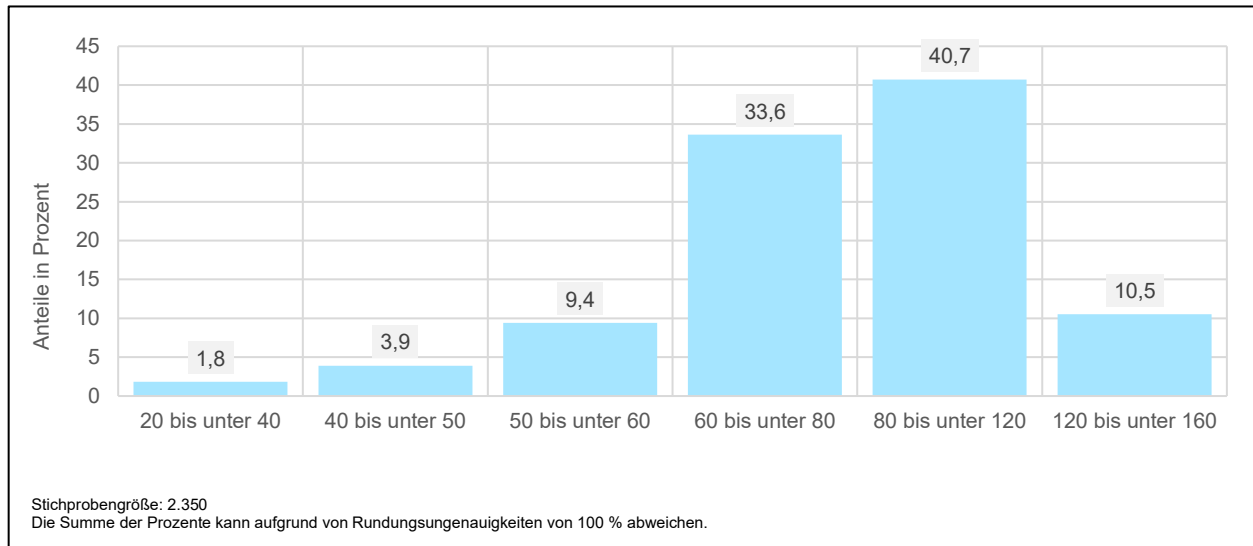


Abbildung 17: Klassenhäufigkeiten des Merkmals „Wohnfläche“

Tabelle 10: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Wohnfläche“

Klasse	Umrechnungskoeffizient		Anzahl
	Mittelwert	Konfidenzintervall	
20 bis unter 40 m ²	1,25	[1,19 – 1,32]	43
40 bis unter 50 m ²	1,15	[1,11 – 1,20]	92
50 bis unter 60 m ²	1,08	[1,05 – 1,12]	221
60 bis unter 80 m ²	1,06	[1,03 – 1,08]	790
80 bis unter 120 m ²	1,00	[0,99 – 1,01]	957
120 bis unter 160 m ²	0,94	[0,91 – 0,97]	247



3.2.4. Räumliche Lage

Zur Untersuchung möglicher Lageeinflüsse wurden mehrstufige Analysen durchgeführt. Die Stadt Ibbenbüren stellte dafür infrastrukturelle Daten zu Bushaltestellen, Schulen, Kindertagesstätten, Supermärkten, Drogerien und Naherholungsgebieten sowie Ortsteile bereit. Da die Reichweite dieser Einflüsse nicht eindeutig bestimmt werden konnte, wurden verschiedene methodische Ansätze getestet. Neben der Variation der Einflussradien wurde auch ein aggregierter Ansatz mit Sättigungseffekt betrachtet, um zu prüfen, ob eine höhere Dichte bestimmter Einrichtungen – etwa Drogerien oder Hausarztpraxen – tatsächlich einen positiven Effekt hat.

Schlussendlich zeigte sich jedoch, dass die Ortsteile einen aussagekräftigeren und anwenderfreundlicheren Nutzen bieten als die Infrastruktur an sich. Indirekt wird die Infrastruktur über die Ortsteile mit abgebildet, da beispielsweise der Innenstadtbereich eine höhere Dichte an Nahversorgungsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung aufweist. Die einzelnen Ortsteile verfügen zudem häufig über eigene, relevante Infrastrukturen – wenn auch in geringerem Umfang.

Zusätzlich zu den Ortsteilen lässt sich ein Innenstadtbereich ausweisen, der mit höheren Mietwerten verbunden ist. Die Innenstadt umfasst den Bereich zwischen West- und Oststraße, südlich begrenzt durch die Weberstraße und nördlich durch die Große Straße beziehungsweise Heldermannstraße.

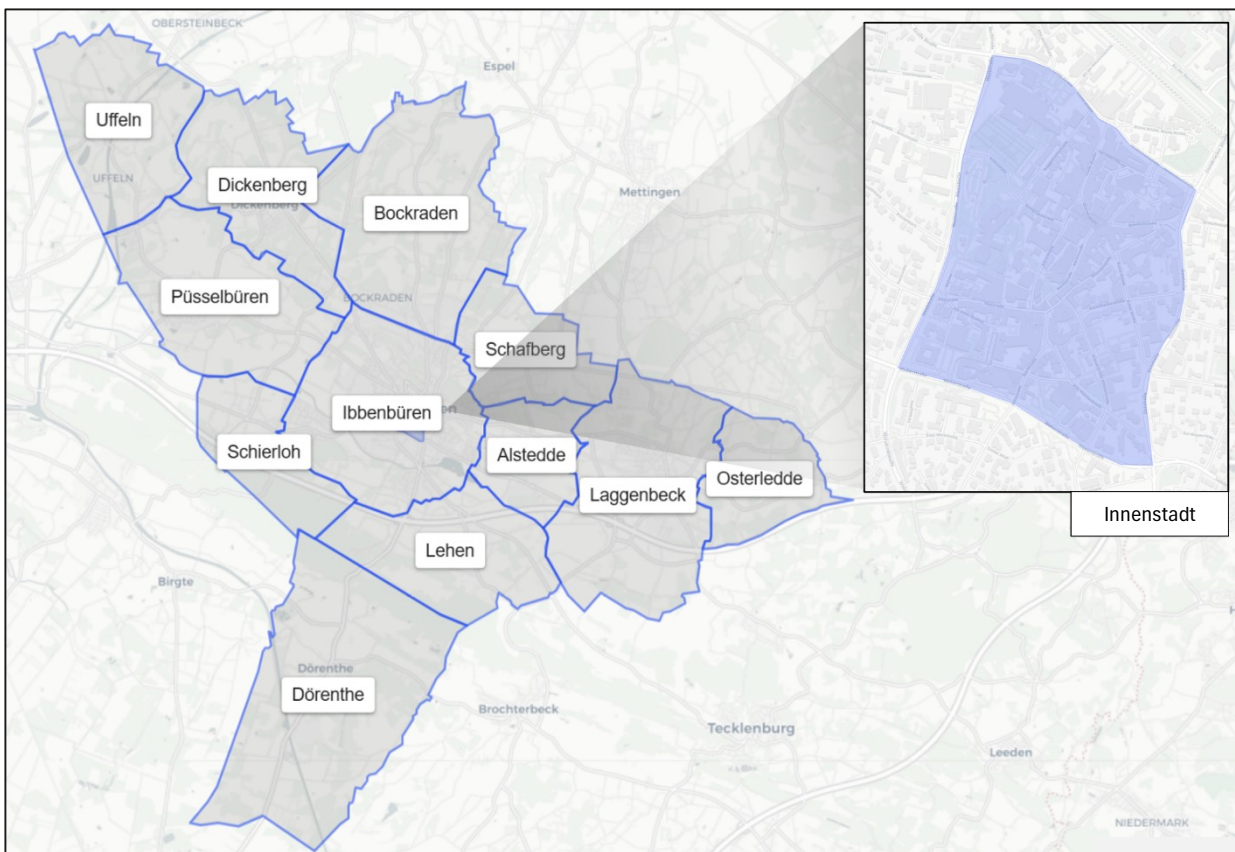


Abbildung 18: Lagekarte

© OpenStreetMap contributors | openstreetmap.org/copyright

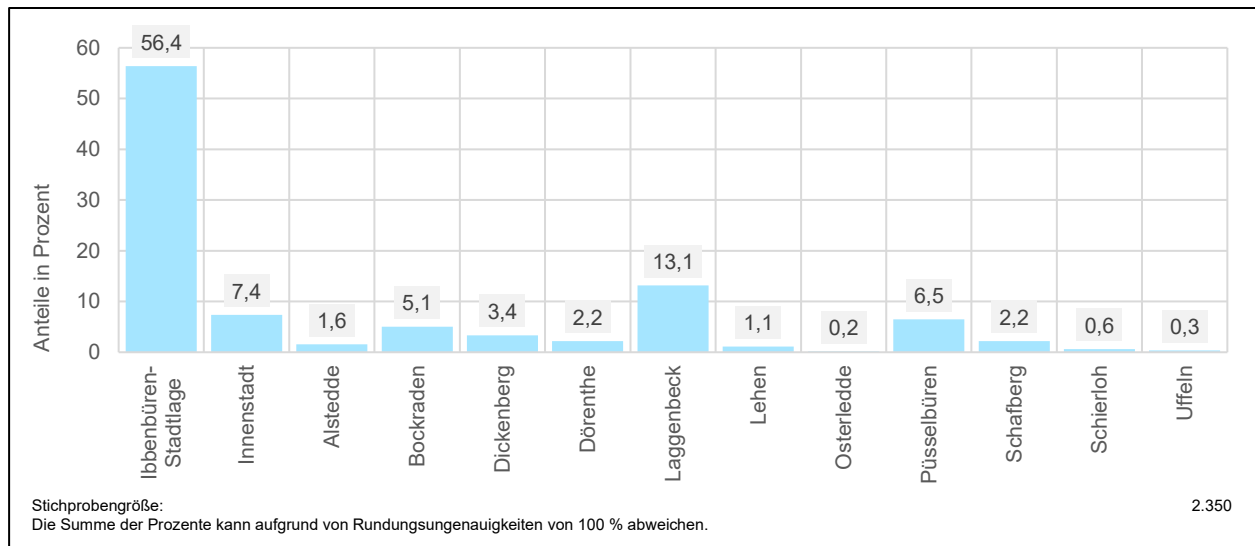


Abbildung 19: Klassenhäufigkeiten des Merkmals „Räumliche Lage“

Beinahe 2/3 (63,8 %) der in der Stichprobe enthaltenen Wohnungen befinden im „Stadtgebiet“ von Ibbenbüren, darunter 7,4 % im Bereich der Innenstadt. Ersteres stellt entsprechend die Norm und schwankt nur geringfügig um den Umrechnungskoeffizienten von 1,00. Die Innenstadt erhält mit 1,04 einen geringfügigen Zuschlag, die Spanne ist hierbei jedoch größer und reicht bis 1,08.

Die Stichprobe enthielt nur wenige Informationen zu den Ortsteilen Uffeln, Schierloh, Lehen und Alstedde. Andere Ortsteile, wie etwa Laggenbeck oder Osterledde, verfügen zwar über eine höhere Datenbasis, unterscheiden sich jedoch häufig nicht signifikant von der Norm. In diesen Bereichen kann die Spannweite – nicht zuletzt aufgrund geringerer Fallzahlen – größer ausfallen. Um dennoch marktübliche Vergleichsmieten ausweisen zu können, unterliegen insbesondere diese Ortsteile einer nachgelagerten gutachterlichen Einschätzung.

Tabelle 11: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Lage“

Klasse	Umrechnungskoeffizient	Konfidenzintervall	Anzahl
Ibbenbüren-Stadtlage	1,00	[1,00 – 1,00]	1.325
Ibbenbüren-Innenstadt	1,04	[1,01 – 1,08]	173
Alstedde	0,87	[0,81 – 0,94]	37
Bockraden	0,96	[0,92 – 1,00]	119
Dickenberg	0,90	[0,85 – 0,94]	79
Dörenthe	0,87	[0,81 – 0,93]	52
Laggenbeck	0,98	[0,96 – 1,01]	309
Lehen	0,98	[0,90 – 1,06]	26
Osterledde	1,00	[0,79 – 1,20]	4
Püsselbüren	0,89	[0,85 – 0,92]	152
Schafberg	0,90	[0,84 – 0,96]	51
Schierloh	1,00	[0,90 – 1,10]	15
Uffeln	0,76	[0,62 – 0,91]	8



3.2.5. Ausstattung

Explorativ wurden alle abgefragten Ausstattungsmerkmale mit in die Analyse aufgenommen und deren Einfluss auf den Mietpreis untersucht. Aus diesem Ergebnis und der sachverständigen Anpassung in Anlehnung an die Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021, ergibt sich das im Anhang abgebildete Punkteschema für Ausstattungsmerkmale (siehe Seite 49; Tabelle 16: Punkteschema für Ausstattungsmerkmale)

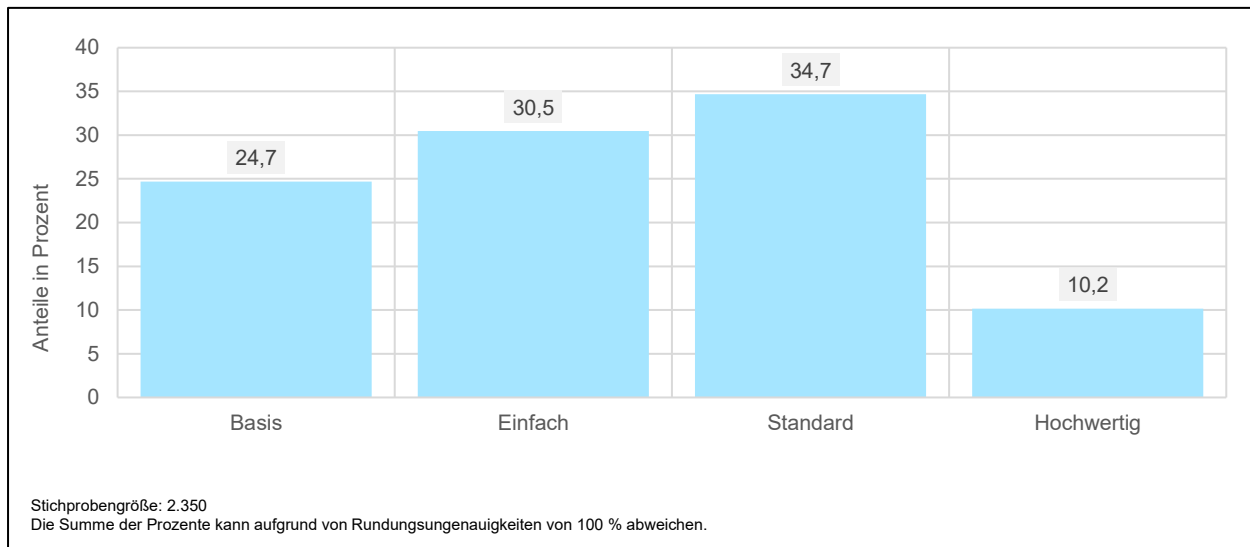


Abbildung 20: Gruppierung nach Ausstattungsmerkmalen

Gruppieren lassen sich folgende Gruppen zusammenfassen: Rund ein Viertel (24,7 %) der Wohnungen verfügt über weniger als 4 Punkte und haben einen Umrechnungskoeffizienten von 0,92 mit einer Spanne von 0,90 bis 0,94. Die Gruppe mit 4 bis unter 8 Punkten erreichen einen Umrechnungskoeffizienten zwischen 0,95 bis 0,99 und stellen mit 30,5 % die zweitgrößte Klasse. Die größte Klassierung ist im Bereich von 8 bis unter 14 Punkten mit 34,7 %, entsprechend liegt der Umrechnungskoeffizient bei 1,00. Ein Zehntel (10,2 %) der Wohnungen erreicht 14 Punkte oder mehr und erhalten einen Umrechnungskoeffizienten zwischen 1,10 und 1,16.

Tabelle 12: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Ausstattung“

Klasse	Umrechnungskoeffizient	Konfidenzintervall	Anzahl
Basis	0,92	[0,90 – 0,94]	580
Einfach	0,97	[0,95 – 0,99]	716
Standard	1,00	[0,99 – 1,01]	815
Hochwertig	1,13	[1,10 – 1,16]	239



3.3 Gutachterliche Einschätzung der Regressionsanalyse

Bei der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten aus der Regressionsanalyse können zwischen einzelnen Klassen statistisch bedingte Sprünge oder Überlappungen auftreten. Diese ergeben sich aus Zufallsschwankungen in der Stichprobe, ungleich verteilten Fallzahlen oder heterogenen Klassen. Rein mathematisch berechnete Kennwerte bilden daher nicht immer eine streng monotone oder plausibel geglättete Beziehung zwischen den Klassen ab – insbesondere dann, wenn benachbarte Intervalle unterschiedliche Varianzen oder verzerrte Beobachtungsstrukturen aufweisen.

Um eine sachgerechte, marktnahe und realistisch interpretierbare Abbildung der Einflussgrößen sicherzustellen, werden die aus der Regression abgeleiteten Koeffizienten fachlich geprüft und – wo notwendig – sachverständig angepasst. Ziel dieser Anpassung ist es, statistische Artefakte zu glätten, Klassengrenzen konsistent zu halten und unplausible Sprünge zu vermeiden, ohne dabei die grundsätzlichen Trends der Regressionsfunktion zu verändern. Nach Beschluss des Gutachterausschusses ergeben sich folgende sachverständig angepasste Umrechnungskoeffizienten (Änderungen mit Stern markiert):

Tabelle 13: Übersichtstabelle mit allen Merkmalen, Klassen und Umrechnungskoeffizienten

Merkmal / Klasse		Umrechnungskoeffizienten (UK) und Konfidenzintervalle	
Baujahr	Bis vor 1945	1,00*	[0,99 – 1,01]*
	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	Modernisierungsgrad 1	1,00	[1,00 – 1,00]
	Modernisierungsgrad 2	1,04	[1,01 – 1,05]*
	Modernisierungsgrad 3	1,08	[1,06 – 1,10]*
	Modernisierungsgrad 4	1,15*	[1,11 – 1,20]*
	Modernisierungsgrad 5	1,28	[1,21 – 1,33]*
Wohnfläche	20 bis unter 40	1,25	[1,20 – 1,32]*
	40 bis unter 50	1,15	[1,13 – 1,19]*
	50 bis unter 60	1,10*	[1,07 – 1,12]*
	60 bis unter 80	1,05*	[1,03 – 1,06]*
	80 bis unter 120	1,00	[0,98 – 1,02]*
	120 bis unter 160	0,94	[0,91 – 0,97]
Räumliche Lage	Ibbenbüren-Stadtlage	1,00	[1,00 – 1,00]
	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	[0,95 – 0,98]*
	Standard	1,00	[0,99 – 1,06]*
	Hochwertig	1,13	[1,07 – 1,16]*

Die Normklassen sind jeweils blau hinterlegt.



3.4 Stellplätze

Nicht für den Mietspiegel relevant, jedoch zusätzlich auswertbar, sind die Informationen zu Stellplätzen des in der Stichprobe erfassten Wohnungsmarktes.

Tabelle 14 zeigt, auf volle Euro gerundet, die Medianmieten pro Stellplatz mit den unteren und oberen Grenzen. Diese Grenzen sind der Wertebereich, in der sich 68 % beziehungsweise rund zwei Drittel der Mieten befinden. Nach der Plausibilisierung der fehlenden Mieten für Stellflächen ergeben sich nachstehende Kennwerte je Stellflächenart:

Tabelle 14: Mietpreise für Pkw-Stellflächen

Klasse	Mietpreise in Euro [pro Einheit]			Anzahl (%)
	- 1 Standard-abweichung	Median	+ 1 Standard-abweichung	
Stellplatz	12	20	28	1.363 (58,0 %)
Carport	21	30	39	307 (13,1 %)
Einzelgarage	19	30	41	311 (13,2 %)
Doppelgarage	32	50	68	35 (1,5 %)
Sammelgarage	33	45	57	117 (5,0 %)
Mindestens eine Parkmöglichkeit				1.988 (84,6 %)

Der überwiegende Teil der Wohnungen der Stadt Ibbenbüren verfügt über wenigstens eine anmietbare Stellmöglichkeit (84,6 %).

Über die Hälfte der Wohnungen bieten die Möglichkeit, einen Stellplatz anzumieten (58,0 %). Statistisch betrachtet liegt der Medianpreis bei 20 Euro je Einheit, 2/3 der Stellplätze befindet sich in der Preisspanne von 12 bis 28 Euro. Eine Einzelgarage ist die zweithäufigste Form mit 13,2 %, hier liegt der Medianpreis bei 30 Euro je Einheit. Auch Carports sind ähnlich häufig vertreten (13,1 %) und kosten im Median ebenfalls 30 Euro je Einheit. Eine Stellfläche in einer Sammelgarage kommt mit 5,0 % weitaus seltener vor. Hier werden in 2/3 der Fälle zwischen 33 und 57 Euro je Einheit verlangt. Mit 1,5 % stellt die Stellfläche in einer Doppelgarage die seltenste Form dar, hierfür werden die höchsten Mieten mit 50 Euro im Median gefordert.



4. Anwendung des Mietspiegels

Grundlage des Mietspiegels sind die aus der Regressionsanalyse abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten für jede Klasse einer Einflussgröße sowie der Mittelwert der normierten Nettokaltmiete. Aus diesen Angaben wird die nachstehende Übersichtstabelle der Merkmale, Klassen und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet (siehe Tabelle 13, Seite 39) abgeleitet.

Die Übersichtstabelle bildet alle Merkmale mit sämtlichen Klassen ab. Für die Berechnung der individuellen Nettokaltmiete müssen die jeweils zutreffenden Klassen ausgewählt werden. Die Berechnung erfolgt dann durch die Multiplikation der normierten Nettokaltmiete (in €/m²) mit den ermittelten Umrechnungskoeffizienten samt Spanne.

Es ergibt sich, wie in Kapitel 2.3.3 (Die Regressionsanalyse und deren Qualitätsmerkmale, S. 20) beschrieben, folgende Formel zur Berechnung der individuellen Nettokaltmiete pro m²:

$$\text{Nettokaltmiete [€/m}^2 \text{]}_{\text{individuell}} = \text{Mittelwert der normierten Nettokaltmiete [€/m}^2 \text{]} \times \text{UK Baujahr} \times \text{UK Modernisierungsgrad} \times \text{UK Wohnfläche} \times \text{UK Räumliche Lage} \times \text{UK Ausstattung}$$

In der Tabelle sind zusätzlich, zur weiteren Ausdifferenzierung, Spannen angegeben. Diese ergeben sich ebenfalls unmittelbar aus der Regressionsanalyse und stellen die jeweiligen Konfidenzen dar.

Aufgrund des multifaktoriellen Charakters des Modells und da es sich bei den Umrechnungskoeffizienten im weitesten Sinne um Verhältniszahlen handelt, können die einzelnen Klassen nicht direkt in Eurobeträge umgewandelt werden. Zur korrekten Nutzung des Mietspiegels ist somit die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten erforderlich.

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. Es ergibt sich folgende Gleichung:

6,49	×	1,05	×	1,08	×	1,05	×	0,98	×	0,97	=	7,35
<i>Normierte Nettokaltmiete pro m²</i>		<i>UK Baujahr</i>		<i>UK Modernisierungsgrad</i>		<i>UK Wohnfläche</i>		<i>UK Räumliche Lage</i>		<i>UK Ausstattung</i>		<i>Individuelle Nettokaltmiete pro m²</i>

Die Nettokaltmiete für das Beispielobjekt beträgt also 7,35 Euro pro m² beziehungsweise 529,20 Euro Gesamtnettokaltmiete bei 72 m².



Tabelle 15: Übersichtstabelle mit allen Merkmalen, Klassen und Umrechnungskoeffizienten

Merkmal / Klasse	Umrechnungskoeffizienten (UK)	Beispielwert
Baujahr		
Bis vor 1945	1,00	
1945 bis vor 1990	1,00	
1990 bis vor 2002	1,05	
2002 bis vor 2009	1,10	1995 = 1,05
2009 bis vor 2014	1,19	
2014 bis vor 2021	1,35	
2021 und später	1,55	
Modernisierungsgrad		
Modernisierungsgrad 1	1,00	
Modernisierungsgrad 2	1,04	
Modernisierungsgrad 3	1,08	Stufe 3 = 1,08
Modernisierungsgrad 4	1,15	
Modernisierungsgrad 5	1,28	
Wohnfläche		
20 bis unter 40	1,25	
40 bis unter 50	1,15	
50 bis unter 60	1,10	
60 bis unter 80	1,05	72 m ² = 1,05
80 bis unter 120	1,00	
120 bis unter 160	0,94	
Räumliche Lage		
Ibbenbüren-Stadtlage	1,00	
Ibbenbüren-Innenstadt	1,04	
Alstedde	0,96	
Bockraden	0,96	
Dickenberg	0,90	
Dörenthe	0,87	
Laggenbeck	0,98	Laggenbeck = 0,98
Lehen	0,96	
Osterledde	0,95	
Püsselbüren	0,90	
Schafberg	0,96	
Schierloh	0,96	
Uffeln	0,80	
Ausstattung		
Basis	0,92	
Einfach	0,97	Einfach = 0,97
Standard	1,00	
Hochwertig	1,13	

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



5. Beschlussfassung

Im direkten Vorlauf zur Sitzung des Gutachterausschusses wurden die Ergebnisse mit den folgenden Interessensvertretern vorgestellt und erörtert:

- Deutscher Mieterbund Münster und Umgebung e.V. – Mieterverein Münster
- Haus & Grund Tecklenburger Land e.V.
- Stadt Ibbenbüren

Die anwesenden Parteien stimmten den Ausführungen zu und erkennen die Gültigkeit des Mietspiegels an.

Folgender Beschluss wurde gefasst:

Der Gutachten zur Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Ibbenbüren 2025 wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt am 16.12.2025 beschlossen.

Gezeichnet

Vorsitzendes Mitglied,
besonderes Mitglied und
vier weitere Mitglieder
des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

Dieses Gutachten ist nach den Bestimmungen des
Urhebergesetzes urheberrechtlich geschützt.

Die auszugsweise Wiedergabe sowie die
Vervielfältigung dieses Gutachtens bedürfen der
Zustimmung des Gutachterausschusses.

1. Ausfertigung

Ausfertigung, Steinfurt den 19. Dezember 2025
Kreis Steinfurt
Im Auftrag
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt



6. Anhänge

6.1 Online-Fragebogen Ibbenbüren



Mietspiegel-Erhebungsbogen für frei finanzierten (d. h. nicht öffentlich geförderten) Wohnraum in der Kommune

Danke, dass Sie sich die Zeit nehmen, die Erstellung eines repräsentativen Mietspiegels zu unterstützen.

Datenschutz Gebäude und Wohnlage Mietvertrag und Mietwohnung Energetische Ausstattung und Beschaffenheit Wohnungsausstattung

Modernisierungsmaßnahmen Zusammenfassung

5%

Mit * gekennzeichnete Felder sind Pflichtangaben!

Informationen zum Antrag

Hinweise zur Nutzung des Erhebungsbogens

- Bitte füllen Sie für jede/s Wohnung/Haus einen separaten Erhebungsbogen aus. Die Beantwortung eines Fragebogens wird etwa 5 bis 10 Minuten in Anspruch nehmen.
- Da Sie wahrscheinlich Informationen aus dem Mietvertrag benötigen werden, legen Sie diesen am besten bereit.
- Die mit (*) bezeichneten Felder werden für eine qualifizierte Auswertung benötigt. Diese sind Pflichtfelder.
- Bei den mit (?) gekennzeichneten Schaltflächen erhalten Sie zusätzliche Informationen zu den Sachverhalten.

Hinweise zum Datenschutz

Datenschutz ist uns sehr wichtig. Daher werden die von Ihnen erhobenen Daten ausschließlich für die Erstellung des Mietspiegels genutzt. Unter dem Link [Datenschutz](#) erfahren Sie mehr zur Nutzung Ihrer Daten und Ihren Rechten nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO).

Ich bin damit einverstanden, dass für die Erstellung des Mietspiegels meine Daten gespeichert werden. *

Angaben zum Gebäude und Wohnlage




Straße *

Hausnummer *

Name der Eigentümerin/des Eigentümers bzw. Name der Firma *

Die angegebene Wohnung ...

- wird von mir selbst bewohnt * wird an Gewerbe vermietet * 
- wird zu Wohnzwecken vermietet * ist leerstehend *
- wird von einer nahestehenden Person mietfrei bewohnt * Sonstige *
- wird sozial gefördert * Sonstiger Verwendungszweck *
- wird als Ferien-/Freizeitwohnung genutzt *

Gebäudeart

- Freistehendes Einfamilienhaus (EFH) * Wohnung im Mehrfamilienhaus (3 - 6 Wohnungen) *
- Reihenendhaus/Doppelhaushälfte (REH/DHH) * Wohnung im Mehrfamilienhaus (7 und mehr Wohnungen) *
- Reihemittelhaus (RMH) * Wohn- und Geschäftshaus *
- Zweifamilienhaus (ZFH) * Sonstiges *

Baujahr des Gebäudes

Baujahr *



Falls eine Kernsanierung durchgeführt wurde - Jahr der Bezugstauglichkeit nach Kernsanierung





Baujahr des Gebäudes

Baujahr *

Falls eine Kernsanierung durchgeführt wurde - Jahr der Bezugsfertigkeit nach Kernsanierung

Wo befindet sich das Mietobjekt im Gebäude?

Erdgeschoss/Hochparterre * Dachgeschoss *
 Keller * Spitzboden *
 Souterrain * Gesamtes Objekt *
 Obergeschoss (+Etage) *

Etagen-Nr. bei Obergeschoss *

Handelt es sich um ein Hinterhaus?

Ja * Nein *

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?

Ja * Nein *

Bitte schätzen Sie die Wohnlage des Mietobjekts ein.

Einfach * Mittel * Gut *

Angaben zum Mietvertrag und zur Mietwohnung

Vertragsart

befristeter Mietvertrag * Indexmietvertrag *
 unbefristeter Mietvertrag * kostenfrei überlassen *
 Staffelmietvertrag * Sonstige *

Sonstige Vertragsart *

Seit wann wird die Wohneinheit vermietet?

Seit wann gilt der aktuelle Mietvertrag? *

Handelt es sich bei dem Bezug um einen Erstbezug nach Neubau oder Sanierung?

Ja * Nein *

Wohnfläche [m²] inkl. Balkone, Terrassen und Loggien *

Anzahl der Wohn-/ Schlafräume *

Balkon(e) vorhanden Terrasse(n) vorhanden Loggia/Loggien vorhanden

Balkon in vollen m² * Terrasse in vollen m² * Loggia in vollen m² *



Angaben zur Miete

Höhe der aktuellen Nettokaltmiete [Euro] ohne Stellplatzkosten * ?

Höhe der aktuellen Heizkosten [Euro] *

Höhe der aktuellen umlagefähigen Nebenkosten [Euro] *

Wann wurde die Nettokaltmiete zuletzt angepasst? Um welchen Betrag wurde die Nettokaltmiete angepasst?

Anpassung an örtliche Vergleichsmiete
 Anpassung der Betriebskosten
 Sonstiger Anpassungsgrund

Anpassung im Rahmen von Staffel-/Indexmiete
 Sonstige

Anpassung nach Modernisierung

Wurden besondere Vereinbarungen zur Kaltmiete getroffen?

Die derzeitige Miete wird gezahlt seit: *

weniger als einem Jahr *
 1 bis 6 Jahren *
 mehr als 6 Jahren *

Art der Wohnung

Apartment *
 Einliegerwohnung *
 Sonstige *

Großräumige Einraumwohnung (Loft) *
 Mehrgeschossige Wohnung (z.B. Maisonette/Galerie) *
 Sonstige Wohnungsart *

Penthouse *
 nichts davon *

Überwiegender Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen

Einfacher Kunststoffbelag (PVC) *
 Linoleum *
 Sonstige *

Teppich *
 Fliesen *
 Sonstiger Bodenbelag *

Kork *
 Parkett/Dielenboden (Echtholz) *

Keiner (Estrich/Rohboden) *
 Laminat *

hochwertiger Kunststoffbelag (Vinyl) *
 Naturstein *

Pkw-Abstellmöglichkeit 🗑️ ✓

Art ?

Einzelgarage
 Doppelgarage
 Sammelgarage
 Carport
 Stellplatz

Anzahl

Einzelgarage	Doppelgarage	Sammelgarage	Carport	Stellplatz
--------------	--------------	--------------	---------	------------

Monatsmiete je Stück [Euro]

Einzelgarage	Doppelgarage	Sammelgarage	Carport	Stellplatz
--------------	--------------	--------------	---------	------------



Wohnungsausstattung



- (Teil-)Möblierte Wohnung
- Einbauküche
- Aufzug im Gebäude
- Barrierearm / Rollstuhlgerecht
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Be- und Entlüftungsanlage
- Klimaanlage
- Manuelle Rollläden / Markisen
- Elektrische Rollläden / Markisen
- Abstellraum
- Kellerraum
- Dachbodennutzung
- Durchgangszimmer
- Zweites vollwertiges Bad oder Gäste-WC
- Sicherheitsausstattung (z.B. Einbruchschutz)
- Aufputzleitungen
- Wenig Steckdosen
- Baumängel / Schäden / Instandhaltungsstau
- Mangelnde Belichtung / Belüftung
- Tageslichtbad
- Handtuchheizkörper im Bad
- Dusche
- Badewanne
- Garten zur alleinigen Nutzung
- Garten zur Mitnutzung

Bitte schätzen Sie die Ausstattung des Mietobjekts ein (ohne Mobiliar).*

- Einfach *
 Normal *
 Gehoben *



Durchführung umfassender Modernisierungsmaßnahmen



- Verbesserung der Außenwanddämmung
- Verbesserung der Dämmung der obersten Geschossdecke/des Daches
- Einbau einer neuen energiesparenden Heizung
- Einbau von wärme- und schalldämmenden Fenstern
- Modernisierung von Bädern
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (z. B. Schaffung größerer Räume)
- Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen
- Sonstiges

Sonstiges

im Jahr

im Jahr

im Jahr

im Jahr

im Jahr

im Jahr

im Jahr

im Jahr

im Jahr



6.2 Punkteschema für Ausstattungsmerkmale

Tabelle 16: Punkteschema für Ausstattungsmerkmale

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	

