

MIETSPIEGEL

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

FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN DER STADT IBBENBÜREN

Stand: 01.11.2016

Inhaltsverzeichnis

Warum ein Mietspiegel?	3
Wann kann die Miete angepasst werden?.....	3
Für welche Objekte gilt der Mietspiegel?	4
Wie wird der Begriff „Miete“ im Mietspiegel verwendet?	4
Was ist die Grundlage dieses Mietspiegels?	5
Wie erfolgte die Auswertung für diesen Mietspiegel?	5
Welche Kriterien beeinflussen die Miethöhe in der Stadt Ibbenbüren?	6
Gebäudeart	6
Wohnungsgröße	6
Zustand	6
Baujahr	6
Modernisierungstyp	7
Wohnungsausstattung	7
Wohnlage.....	8
Energetische Ausstattung und Beschaffenheit.....	8
Ortsteile.....	8
Großvermieter.....	9
Wie wende ich den Mietspiegel an?	9
Mietwerttabelle	9
Anmerkung zu vermieteten Häusern	10
Wohnungsgröße	10
Baujahr.....	10
Stellplatz-, Garagen- und Carportmieten	11
Mitwirkung	11
Anlagen	11

Warum ein Mietspiegel?

Ein Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Er bietet den Mietvertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Größe, energetischen Eigenschaften und Beschaffenheit der Wohnung sowie des Gebäudes zu vereinbaren. Der Mietspiegel dient der Markttransparenz und leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragsparteien.

Die Angaben dieses Mietspiegels beziehen sich auf Mietpreise in der Stadt Ibbenbüren nach dem Stand vom 01.11.2016.

Wann kann die Miete angepasst werden?

Wesentliche gesetzliche Bestimmungen über die Miethöhe finden sich in den §§ 558, 558 a - d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB vom 02.01.2002, BGBl. I S. 42) in der aktuellen Fassung. Eine Mietvertragskündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nach diesen Regelungen unzulässig. Der Vermieter kann aber verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt,
- b) die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung), und
- c) die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

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

Bei einer Neuvermietung kann vom Mietspiegel eine abweichende Miete vereinbart werden. Dabei sind die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese beziehen sich auf eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Für welche Objekte gilt der Mietspiegel?

Im Mietspiegel sind Mieten von Wohnungen in Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Wohnfläche von 30 m² bis 120 m² und einem Baujahr nach 1948 berücksichtigt. Mieten für Wohnungen mit kleinerer oder größerer Wohnfläche, sowie älteren Baujahres können deshalb nicht unmittelbar aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

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

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

Vermietete Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden im Mietspiegel nicht berücksichtigt. Des Weiteren sind Stellplatz-, Garagen- und Carportmieten nicht in den Mietwerten enthalten.

Wie wird der Begriff „Miete“ im Mietspiegel verwendet?

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

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

Dies sind:

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

Was ist die Grundlage dieses Mietspiegels?

Grundlage dieses Mietspiegels sind Mietdaten aus einer Umfrage der Stadt Ibbenbüren im Zeitraum von Mitte April bis Ende Juni 2016. Bei dieser Umfrage wurden ca. 2600 Eigentümer angeschrieben und um Angaben zu den vermieteten Wohnungen gebeten. Von rd. 1150 Eigentümern wurden die Fragebögen beantwortet.

Selbstgenutzte Einfamilienwohnhäuser und öffentlich geförderte Wohnungen wurden nicht erfasst, so dass ca. 2100 Wohnungen von insgesamt rd. 690 Eigentümern für die Auswertung verblieben.

Aufgrund verschiedener Einschränkungen und statistischer Qualitätssicherungsverfahren konnten letztlich rd. 1100 Wohnungen in die Auswertung eingehen, und damit für diesen Mietspiegel genutzt werden.

Wie erfolgte die Auswertung für diesen Mietspiegel?

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

Welche Kriterien beeinflussen die Miethöhe in der Stadt Ibbenbüren?

Nach der statistischen Analyse hängt in der Stadt Ibbenbüren die Höhe der Miete einer Wohnung von der Gebäudeart, der Wohnungsgröße, dem Zustand der Wohnung (Baujahr und Modernisierungstyp), der Wohnungsausstattung, der Wohnlage, der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit und dem Ortsteil ab.

Gebäudeart

Die in der Mietwerttabelle (Anlage) dargestellten Basismieten gelten für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Für eine individuelle Miete eines Zweifamilienhauses oder einer Einliegerwohnung in einem Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhauses, sowie einer Doppelhaushälfte, sind die entsprechenden Zu- /Abschläge aus der Tabelle „Umrechnungskoeffizienten“ für das Merkmal „Gebäudeart“ anzuhalten.

Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Ist die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFIV) angewendet werden.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Loggien, Terrassen oder gedeckte Freisitze können – je nach ihrer Nutzbarkeit – bis zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.

In der Mietwerttabelle (Anlage) werden die Wohnungen in drei Größengruppen eingeteilt:

- 30 m² bis 60 m²
- 61 m² bis 90 m²
- 91 m² bis 120 m²

Zustand

Das Wohnungswertmerkmal Zustand wird im Mietspiegel der Stadt Ibbenbüren zum einen über das Fertigstellungsdatum des Gebäudes bzw. der Wohnung (Bezugsfertigkeit) erfasst, zum anderen durch den Modernisierungstyp. Folgende Bezugfertigungsgruppen werden in der Mietwerttabelle angegeben:

Baujahr

- bis 1980
- 1981 - 1990
- 1991 - 2000
- 2001 - 2010
- 2011 - 2016

Modernisierungstyp

Der Standard einer Mietwohnung entspricht nach Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr dem Standard aus ihrem Ursprungsbaujahr. Dies erfordert eine Anpassung auf den, aus der Mietwerttabelle ermittelten Basismietwert für das Ursprungsbaujahr in Höhe der Wertigkeit der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen. Hierzu sind zuerst im „Berechnungsbogen 2“ in der Tabelle „Modernisierungen“ die durchgeführten Maßnahmen zur Modernisierung auszuwählen. Die Punkte der ausgewählten Modernisierungen sind zusammen zuzählen und anschließend in der Tabelle „Modernisierungstyp“ einzuordnen. Aus dieser Tabelle ergibt sich der Zu- oder Abschlag auf die Basismiete.

Wohnungsausstattung

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermieter gestellt wurde. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Im Mietspiegel der Stadt Ibbenbüren muss jede Mietwohnung einer Wohnungsausstattung zugeordnet werden. Als Ausstattungsgruppen gibt es die **einfache**, die **normale** und die **gehobene** Ausstattung.

Der Mietwerttabelle liegt die **normale** Ausstattung als Standardausstattung zugrunde. Diese Ausstattung umfasst im Wesentlichen folgende Merkmale

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

Damit eine Wohnung einer der drei Ausstattungsgruppen zugeordnet werden kann, ist die Ermittlung der Wohnungsausstattung notwendig.

Hierzu sind im „Berechnungsbogen 3“ (Anlage) in der Tabelle „Wohnungsausstattung“ von der normalen Ausstattung abweichende Ausstattungsmerkmale aufgeführt, und mit Punkten gewichtet.

Durch Auswählen und zusammenzählen der Punkte ergibt sich die Gesamtzahl der Punkte für die Ausstattung der jeweiligen Wohnung. Anschließendes abgreifen aus der Tabelle „Ausstattungsgruppen“ ergibt die Ausstattungsgruppe in der die Wohnung eingeordnet werden kann.

Wohnlage

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

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

Die „**gute Wohnlage**“ ist z. B. durch vorwiegende Einzelbebauung mit reichlich Grün- und Freiflächen gekennzeichnet. Eine Beeinträchtigung durch Emissionen ist nicht vorzufinden. Straßen und Wege sind gut ausgebaut.

Eine gute Wohnlage ist häufig in den verkehrsarmen und reichlich durchgrünt Nebenstraßen in Innenstadtnähe zu finden.

Ein Großteil der Wohnungen in Ibbenbüren kann der normalen Lage zugeordnet werden. Abweichungen zu einer einfachen oder guten Lage sind anhand der hierfür angegebenen Zu- und Abschläge in der Tabelle „Umrechnungskoeffizienten“ Merkmal „Wohnlage“ zu beachten.

Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die Basismieten der Mietwerttabelle gelten für die normale energetische Ausstattung und Beschaffenheit. Zu- und Abschläge aufgrund von Abweichungen einer individuellen Wohnung zu dieser Norm lassen sich durch den „Berechnungsbogen 4“ bestimmen. Hierzu sind in der Tabelle „Energetische Ausstattung und Beschaffenheit“ die Merkmale auszuwählen, die für die Wohnung zutreffen. Die sich hieraus ergebende Summe der einzelnen Punkte ist in der Tabelle „energetische Ausstattungsgruppen“ einzugruppieren. Das Ergebnis ist der Zu- /Abschlag auf die Basismiete.

Ortsteile

In der Stadt Ibbenbüren gibt es 9 Ortsteile. Diese sind das Stadtgebiet Ibbenbüren, Laggenbeck, Püsselbüren, Bockraden, Alstedde, Dickenberg, Dörenthe, Lehen und Uffeln. Die statistische Auswertung ergab zusätzlich zu den Ortsteilen eine Differenzierung des Stadtgebiets Ibbenbüren. Hieraus ergab sich eine Innenstadtlage, die im Osten von der Oststraße, im Süden von der Weberstraße, im Westen von der Weststraße und im Norden durch die Eisenbahn begrenzt wird.

Die Basismieten der Mietwerttabelle beziehen sich auf das Stadtgebiet Ibbenbüren. Die individuelle Miete für Wohnungen in einem anderen Ortsteile ist durch Zu- / Abschläge aus der Tabelle „Umrechnungskoeffizienten“ für das Merkmal „Ortsteil“ zu bestimmen.

Da für die Ortsteile Alstedde, Lehen und Uffeln zu wenige Mietwerte aus der Umfrage vorlagen, konnten für diese keine Zu-/ Abschlüsse ermittelt werden. In diesem Fall ist die Basismiete sachverständig anzupassen.

Großvermieter

Die Stichprobe für die Stadt Ibbenbüren enthält rd. 600 Wohnungen (rd. 55%) die von Einzelvermietern und rd. 500 Wohnungen (rd. 45%) die durch einen Großvermieter vermietet werden. Die statistische Auswertung zeigte, dass die Mieten der Großvermieter, unter Beachtung der sonstigen hier aufgeführten Einflussmerkmale, in einer Spanne von - 9% bis + 5% um die durchschnittliche normierte Nettokaltmiete streuen.

Wie wende ich den Mietspiegel an?

Als Ergebnis der statistischen Auswertung (Regressionsanalyse) wurde die Mietwerttabelle mit ihren Basismieten und ihren Umrechnungskoeffizienten für die einzelnen Merkmale bestimmt.

Mietwerttabelle

Die Mietwerttabelle (Anlage) umfasst fünf Baujahresgruppen und drei Wohnungsgrößengruppen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die jeweilige Wohnung unter Beachtung des Baujahres und der Wohnungsgröße in das entsprechende Feld der Mietwerttabelle einzuordnen. Die sich hieraus ergebende Basismiete gilt für eine Wohnung mit folgenden Merkmalen:

- die Gebäudeart ist ein Mehrfamilienhaus oder ein Wohn- und Geschäftshaus
- der Modernisierungstyp baujahrestypisch, ohne Modernisierung
- die Wohnungsausstattung ist normal
- die Wohnlage ist normal
- die energetische Ausstattung und Beschaffenheit ist normal
- der Ortsteil ist das Stadtgebiet von Ibbenbüren
- der Vermieter ist kein Großvermieter

Individuelle Abweichungen der Merkmale einer Wohnung sind durch Zu- und Abschlüsse gemäß den Umrechnungskoeffizienten auf die Basismiete zu werten. Die Zu- und Abschlüsse ergeben sich aus den Berechnungsbögen 2 bis 4 und aus der Tabelle „Umrechnungskoeffizienten“.

Nach anbringen aller Anpassungen an den Basismietwert und anschließender Rundung auf 5 Cent ergibt sich für eine individuelle Mietwohnung die ortsübliche Vergleichsmiete.

Hierzu befindet sich in der Anlage zum Mietspiegel eine Beispielberechnung.

Anmerkung zu vermieteten Häusern

Vermietete Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind in der Mietwertübersicht nicht berücksichtigt. Diese wurden in einer separaten statistischen Auswertung untersucht.

Die statistische Auswertung ergab für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften eine durchschnittliche normierte Nettokaltmiete von rd. 525 €/Mietobjekt und gilt für Objekte mit einer Wohnfläche ab 91 bis 120 m², einem Baujahr ab 1981 bis 2000. Nachfolgend werden die sich aus der statistischen Analyse ergebenden Umrechnungskoeffizienten für die verschiedenen Merkmale dargestellt.

Wohnungsgröße

Wohnfläche	UK
61 - 90 m ²	0,66
91 - 120 m ²	1,00
≥ 121 m ²	1,26

Baujahr

Baujahr	UK
1971 - 1980	0,83
1981 - 2000	1,00
2001 - 2010	1,13
2011 - 2016	1,22

Weitere Merkmale konnten aufgrund der geringen Datenmenge nicht untersucht werden, ggf. sind daher noch sachverständige Anpassungen an die Basismiete vorzunehmen.

Stellplatz-, Garagen oder Carportmieten sind nicht enthalten.

Beispiel:

Das Mietobjekt sei ein Einfamilienhaus mit rd. 130 m², einem Baujahr von 2013 mit einer normalen Wohnungsausstattung in einer guten Lage etc. Hieraus ergibt sich folgende Miete:

Merkmal	Normobjekt	Mietobjekt	Zu-/Abschlag
Wohnfläche	91 - 120 m ²	130 m ²	1,26
Baujahr	1981 - 2000	1975	0,83
durchschnittliche normierte Nettokaltmiete	525 €/Stück		
$525 \text{ €/Mietobjekt} \times 1,26 \times 0,83 = 549 \text{ €/Mietobjekt}$.			
Nach Rundung der angepassten durchschnittlichen normierten Nettokaltmiete auf volle 5 € ergibt sich eine Miete von rd. 550 €/Mietobjekt .			

Stellplatz-, Garagen- und Carportmieten

Der Mietspiegel kann nur auf die oben beschriebenen Objekte angewendet werden. Für die Vermietung von Einzel- und Sammelgaragen sowie für Carports und Stellplätze ergaben sich aus der Auswertung folgende Werte:

	Mieten von bis		Mittelwert
Einzelgaragen	10 €	50 €	25 €
Sammelgaragen	15 €	50 €	30 €
Carports	10 €	50 €	25 €
PKW-Stellplätze	5 €	35 €	20 €

Mitwirkung

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte durch den Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt in Zusammenarbeit und mit Zustimmung

- des Haus-, und Grund Tecklenburger Land e.V.
- des Mietervereins Münster und Umgebung e. V.
- der Stadt Ibbenbüren

Anlagen

- Mietwerttabelle
- Tabelle Umrechnungskoeffizienten
- Berechnungsbogen 1 bis 4
- Beispiel Berechnungsbogen 1 bis 4

Mietwerttabelle

für die Stadt Ibbenbüren

genügt den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels (§ 558d Abs. 1 BGB)

Stand: 01.11.2016		Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten				
Gruppen	Baujahr	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V
Wohnfläche in m ²		bis 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2016
30 - 60 m ²		4,95	5,10	5,30	5,60	6,25
61 - 90 m ²		4,65	4,80	5,00	5,30	5,90
91 - 120 m ²		4,35	4,45	4,65	4,90	5,45

- ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen mit einem Modernisierungstyp "baujahrestypisch ohne Modernisierung" einer normalen Wohnungsausstattung, in einer normalen Wohnlage, einer einfachen energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, im Stadtgebiet Ibbenbüren

- Mieten von Wohnungen mit abweichenden Merkmalen sind durch die Umrechnungskoeffizienten zur Mietwerttabelle anzupassen

Werte in €/m²

Umrechnungskoeffizienten

für die Stadt Ibbenbüren

Anlage zur Mietwertübersicht

Stand: 01.11.2016

Merkmal	Klasse	Zu- / Abschlag in %
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	3%
	Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus	0%
	Einliegerwohnung im Einfamilien- / Zweifamilien-/ Reihenhaus oder in einer Doppelhaushälfte	-7%
Modernisierungstyp	neuezeitliche Ausstattung (heutiger Standard)	5%
	baujahrestypisch, nur teilweise modernisiert	2%
	baujahrestypisch, ohne Modernisierung	0%
Wohnungsausstattung	einfache	-5%
	normale	0%
	gehobene	7%
Wohnlage	einfache	-5%
	normale	0%
	gute	3%
Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	einfache	0%
	normale	3%
	gute	6%
Ortsteile	City	5%
	Stadtgebiet	0%
	Laggenbeck	-5%
	Püsselbüren	-8%
	Bockraden	-6%
	Dickenberg Dörenthe	-15%
Großvermieter		-9% bis +5%

Berechnungsbogen 1

für die ortsübliche Vergleichsmiete
Anlage zur Mietwertübersicht in der Stadt Ibbenbüren
Stand:01.11.2016

Mietwerttabelle (Basismietwerte)

Stand: 01.11.2016		Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten				
Gruppen	Baujahr	Gruppe I bis 1980	Gruppe II 1981 - 1990	Gruppe III 1991 - 2000	Gruppe IV 2001 - 2010	Gruppe V 2011 - 2016
Wohnfläche in m ²						
30 - 60 m ²		4,95	5,10	5,30	5,60	6,25
61 - 90 m ²		4,65	4,80	5,00	5,30	5,90
91 - 120 m ²		4,35	4,45	4,65	4,90	5,45

Baujahr für die Mietberechnung

Baujahr

Größe der Wohnung

Wohnfläche in Quadratmetern m²

Basismietwert aus Mietwerttabelle

Über das Baujahr (1) und die Wohnungsgröße (2) den Mietwert aus der jeweiligen Gruppe der Mietwerttabelle entnehmen.

Übertrag aus **Mietwerttabelle**: €/m² (3)

Anpassungen

Gebäudeart

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichender Gebäudeart

Übertrag aus Tabelle **Umrechnungskoeffizienten**
"Gebäudeart": %

Zuschlag in €/m²: €/m² (4)

Modernisierungstyp

Anpassung des Basismietwertes wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen

Übertrag aus **Berechnungsbogen 2**: %

Zuschlag in €/m²: €/m² (5)

Wohnungsausstattung

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichender Wohnungsausstattung

Übertrag aus **Berechnungsbogen 3**: %

Zu- /Abschlag in €/m²: €/m² (6)

Wohnlage

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichender Wohnlage

Übertrag aus Tabelle **Umrechnungskoeffizienten**
"Wohnlage": %

Zu- /Abschlag in €/m²: €/m² (7)

Übertrag

Der Übertrag ergibt sich aus den Zu-/Abschlägen (4), (5), (6) und (7).

Übertrag €/m²

Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichender energetischer Ausstattung un Beschaffenheit

Übertrag aus **Berechnungsbogen 4:**

%

Zu- /Abschlag in €/m² : €/m²

(9)

Ortsteile

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichenden Ortsteil

Übertrag aus Tabelle **Umrechnungskoeffizienten**
"Ortsteile":

%

Zu- /Abschlag in €/m² : €/m²

(10)

Mietwert

Der Mietwert ergibt sich aus dem Basismietwert (3), dem Übertrag (8) und den Zu-/Abschlägen (9) und (10) auf volle 5 Cent gerundet.

Mietwert €/m²

Großvermieter

Anpassung des Mietwertes bei einem Großvermieter

-9 %

bis

+5 %

Zu- /Abschlag in €/m² : €/m²

€/m²

Mietwertspanne von

€/m² bis

€/m²

Berechnungsbogen 2

Ermittlung des Modernisierungstyps für die Mietberechnung

Anlage zur Mietwertübersicht in der Stadt Ibbenbüren
Stand:01.11.2016

Tabelle Modernisierung		
Maßnahme	Punkte	Punktzahl
Wärmedämmung (Fassade; Dach; Kellerdecke)	4	
Energiesparende Sammelheizung (neuer Brenner; neuer Kessel; Thermostate)	2	
Wärme- und schallsolierende Verglasung einschl. Fenstererneuerung	2	
Erneuerte Sanitärausstattung	2	
Verfliesung der Nassräume	2	
Erneuerte Elektroleitungen und -anlagen	2	
Veränderung des Raumzuschnitts (keine schlauchartigen Räume)	2	
Erneuerung von Fußböden	2	
Sonstiges	2	
	Summe	

Baujahr der Wohnung	
---------------------	--

Tabelle Modernisierungstyp			
Bedingung			Zu- / Abschlag in %
Baujahr	Punkte	Modernisierungstyp	
Baujahr < 1948	0 - 4	baujahrestypisch, ohne Modernisierung	0%
	5 - 13	baujahrestypisch, nur teilweise Modernisiert	2%
	≥ 14	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)	5%
1948 ≤ Baujahr < 1975	0 - 1	baujahrestypisch, ohne Modernisierung	0%
	2 - 8	baujahrestypisch, nur teilweise Modernisiert	2%
	≥ 9	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)	5%
1975 ≤ Baujahr < 1995	0 - 4	baujahrestypisch, nur teilweise Modernisiert	2%
	≥ 5	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)	5%
Baujahr > 1995	≥ 0	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)	5%
Zu- / Abschlag wegen Abweichungen von der Modernisierungsklasse			%

Berechnungsbogen 3

Ermittlung der Wohnungsausstattung für die Mietberechnung

Anlage zur Mietwertübersicht in der Stadt Ibbenbüren

Stand:01.11.2016

Tabelle Wohnungsausstattung		Vorhanden	
Wohnungsausstattungsmerkmal	Punkte	x	Punktzahl
Bodenbelag			
hochwertiger Bodenbelag (überwiegender Anteil z.B. Parkett, Naturstein)	10		
Sonstiges			
Behindertengerechte / barrierefreie Wohnung	5		
Einbauküche	10		
Schlauchartige Anordnung / gefangene Räume	-10		
Baumängel/ -schäden / gr. Instandhaltungsstau	-10		
Mangelnde Belichtung/ Belüftung einzelner Räume	-5		
	Summe		

Gesamtzahl Punkte Wohnungsausstattung		Punkte
---------------------------------------	--	--------

Tabelle Ausstattungsgruppen		
Gruppe	Punkte	Zu-/Abschlag zur Normalwohnung
einfache	-5 und weniger	-5%
normale	0	0%
gehobene	mehr als 5	7%

Zu- / Abschlag wegen Abweichungen von der Wohnungsausstattung		%
---	--	---

Berechnungsbogen 4

Ermittlung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit
für die Mietberechnung
Anlage zur Mietwertübersicht in der Stadt Ibbenbüren
Stand:01.11.2016

Tabelle Energetische Ausstattung und Beschaffenheit			
Merkmale	Punkte	Vorhanden	
		x	Punktzahl
Aussenwand			
kleiner 2 cm oder bis 1978	0		
2 bis 5 cm oder 1979 bis 1994	4		
6 bis 12 cm oder ab 1995	6		
13 bis 20 cm	7		
über 20 cm	8		
Dach bzw. oberste Geschossdecke			
kleiner als 6 cm oder bis 1978	0		
6 bis 12 cm oder 1979 bis 1994	2		
13 bis 25 cm oder ab 1995	3		
über 25 cm	4		
Kellerdecke oder Erdgeschoss- bzw. Kellerfußboden			
kleiner 1 cm	0		
1 cm bis 3 cm oder bis 1978	1		
4 bis 20 cm oder 1979 bis 1994	2		
größer 20 cm oder ab 1995	3		
Zwischensumme			

Tabelle Energetische Ausstattung und Beschaffenheit			
Merkmale	Punkte	Vorhanden	
		x	Punktzahl
Fenster			
Einscheibenverglasung	0		
2 - Scheiben: Isolierverglasung; Verbundfenster, Kastenfenster	2		
2 - Scheiben: Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995)	5		
3 - Scheiben:	6		
Heizung			
Überwiegend raumweise Beheizung (z.B. Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl oder Strom)	0		
Baujahr des Wärmeerzeugers vor 1987	0		
Baujahr Wärmeerzeuger von 1987 bis 1994	2		
Baujahr des Wärmeerzeugers ab 1995	4		
Überwiegend Fernwärmeheizung	2		
Zusätzliches			
Überwiegendes Heizsystem mit Brennwertnutzung (Gas, Öl)	1		
Elektrische Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem	2		
Thermische Solaranlage (Warmwasserbereitung)	1		
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	2		
Endsumme			

Gesamtzahl Punkte energetische Ausstattung und Beschaffenheit		Punkte
---	--	--------

Tabelle energetische Ausstattungsgruppen		
Gruppe	Punkte	Zu-/Abschlag zur Normalwohnung
einfache	0 bis 15	0%
normale	16 bis 21	3%
gute	22 bis 30	6%

Zu- / Abschlag wegen Abweichungen von der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit		%
--	--	---

Berechnungsbogen 1

für die ortsübliche Vergleichsmiete
Anlage zur Mietwertübersicht in der Stadt Ibbenbüren
Stand:01.11.2016

Mietwerttabelle (Basismietwerte)

Stand: 01.11.2016		Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten				
Gruppen	Baujahr	Gruppe I bis 1980	Gruppe II 1981 - 1990	Gruppe III 1991 - 2000	Gruppe IV 2001 - 2010	Gruppe V 2011 - 2016
Wohnfläche in m ²						
30 - 60 m ²		4,95	5,10	5,30	5,60	6,25
61 - 90 m ²		4,65	4,80	5,00	5,30	5,90
91 - 120 m ²		4,35	4,45	4,65	4,90	5,45

Baujahr für die Mietberechnung

Baujahr

Größe der Wohnung

Wohnfläche in Quadratmetern m²

Basismietwert aus Mietwerttabelle

Über das Baujahr (1) und die Wohnungsgröße (2) den Mietwert aus der jeweiligen Gruppe der Mietwerttabelle entnehmen.

Übertrag aus **Mietwerttabelle**: €/m² (3)

Anpassungen

Gebäudeart

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichender Gebäudeart

Übertrag aus Tabelle **Umrechnungskoeffizienten**
"Gebäudeart": %

Zuschlag in €/m²: €/m² (4)

Modernisierungstyp

Anpassung des Basismietwertes wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen

Übertrag aus **Berechnungsbogen 2**: %

Zuschlag in €/m²: €/m² (5)

Wohnungsausstattung

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichender Wohnungsausstattung

Übertrag aus **Berechnungsbogen 3**: %

Zu- /Abschlag in €/m²: €/m² (6)

Wohnlage

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichender Wohnlage

Übertrag aus Tabelle **Umrechnungskoeffizienten**
"Wohnlage": %

Zu- /Abschlag in €/m²: €/m² (7)

Übertrag

Der Übertrag ergibt sich aus den Zu-/Abschlägen (4), (5), (6) und (7).

Übertrag €/m²

Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichender energetischer Ausstattung un Beschaffenheit

Übertrag aus **Berechnungsbogen 4:**

%

Zu- /Abschlag in €/m² : €/m² (9)

Ortsteile

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichenden Ortsteil

Übertrag aus Tabelle **Umrechnungskoeffizienten**
"Ortsteile":

%

Zu- /Abschlag in €/m² : €/m² (10)

Mietwert

Der Mietwert ergibt sich aus dem Basismietwert (3), dem Übertrag (8) und den Zu-/Abschlägen (9), (10) und (11) auf volle 5 Cent gerundet.

Mietwert €/m²

Großvermieter

Anpassung des Mietwertes bei einem Großvermieter

% bis %

Zu- /Abschlag in €/m² : €/m² €/m²

Mietwertspanne von €/m² bis €/m²

Berechnungsbogen 2

Ermittlung des Modernisierungstyps für die Mietberechnung

Anlage zur Mietwertübersicht in der Stadt Ibbenbüren
Stand:01.11.2016

Tabelle Modernisierung		
Maßnahme	Punkte	Punktzahl
Wärmedämmung (Fassade; Dach; Kellerdecke)	4	4
Energiesparende Sammelheizung (neuer Brenner; neuer Kessel; Thermostate)	2	2
Wärme- und schallsisolierende Verglasung einschl. Fenstererneuerung	2	2
Erneuerte Sanitärausstattung	2	
Verfliesung der Nassräume	2	
Erneuerte Elektroleitungen und -anlagen	2	2
Veränderung des Raumzuschnitts (keine schlauchartigen Räume)	2	
Erneuerung von Fußböden	2	
Sonstiges	2	
	Summe	10

Baujahr der Wohnung	1960
---------------------	------

Tabelle Modernisierungstyp			
Bedingung			Zu- / Abschlag in %
Baujahr	Punkte	Modernisierungstyp	
Baujahr < 1948	0 - 4	baujahrestypisch, ohne Modernisierung	0%
	5 - 13	baujahrestypisch, nur teilweise Modernisiert	2%
	≥ 14	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)	5%
1948 ≤ Baujahr < 1975	0 - 1	baujahrestypisch, ohne Modernisierung	0%
	2 - 8	baujahrestypisch, nur teilweise Modernisiert	2%
	≥ 9	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)	5%
1975 ≤ Baujahr < 1995	0 - 4	baujahrestypisch, nur teilweise Modernisiert	2%
	≥ 5	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)	5%
Baujahr > 1995	≥ 0	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)	5%
Zu- / Abschlag wegen Abweichungen von der Modernisierungsklasse			5%

Berechnungsbogen 3

Ermittlung der Wohnungsausstattung für die Mietberechnung

Anlage zur Mietwertübersicht in der Stadt Ibbenbüren

Stand:01.11.2016

Tabelle Wohnungsausstattung		Vorhanden	
Wohnungsausstattungsmerkmal	Punkte	x	Punktzahl
Bodenbelag			
hochwertiger Bodenbelag (überwiegender Anteil z.B. Parkett, Naturstein)	10		
Sonstiges			
Behindertengerechte / barrierefreie Wohnung	5		
Einbauküche	10	x	10
Schlauchartige Anordnung / gefangene Räume	-10		
Baumängel/ -schäden / gr. Instandhaltungsstau	-10		
Mangelnde Belichtung/ Belüftung einzelner Räume	-5		
	Summe		10

Gesamtzahl Punkte Wohnungsausstattung	10	Punkte
---------------------------------------	----	--------

Tabelle Ausstattungsgruppen		
Gruppe	Punkte	Zu-/Abschlag zur Normalwohnung
einfach	-5 und weniger	-5%
normal	0	0%
gehoben	mehr als 5	7%

Zu- / Abschlag wegen Abweichungen von der Wohnungsausstattung	7 %
---	-----

Berechnungsbogen 4

Ermittlung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit
für die Mietberechnung
Anlage zur Mietwertübersicht in der Stadt Ibbenbüren
Stand:01.11.2016

Tabelle Energetische Ausstattung und Beschaffenheit			
Merkmale	Vorhanden		
	Punkte	x	Punktzahl
Aussenwand			
kleiner 2 cm oder bis 1978	0	x	0
2 bis 5 cm oder 1979 bis 1994	4		
6 bis 12 cm oder ab 1995	6		
13 bis 20 cm	7		
über 20 cm	8		
Dach bzw. oberste Geschossdecke			
kleiner als 6 cm oder bis 1978	0		
6 bis 12 cm oder 1979 bis 1994	2		
13 bis 25 cm oder ab 1995	3	x	3
über 25 cm	4		
Kellerdecke oder Erdgeschoss- bzw. Kellerfußboden			
kleiner 1 cm	0		
1 cm bis 3 cm oder bis 1978	1		
4 bis 20 cm oder 1979 bis 1994	2		
größer 20 cm oder ab 1995	3	x	3
Zwischensumme			

Tabelle Energetische Ausstattung und Beschaffenheit			
Merkmale	Vorhanden		
	Punkte	x	Punktzahl
Fenster			
Einscheibenverglasung	0		
2 - Scheiben: Isolierverglasung; Verbundfenster, Kastenfenster	2	x	2
2 - Scheiben: Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995)	5		
3 - Scheiben:	6		
Heizung			
Überwiegend raumweise Beheizung (z.B. Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl oder Strom)	0		
Baujahr des Wärmeerzeugers vor 1987	0		
Baujahr Wärmeerzeuger von 1987 bis 1994	2		
Baujahr des Wärmeerzeugers ab 1995	4	x	4
Überwiegend Fernwärmeheizung	2		
Zusätzliches			
Überwiegendes Heizsystem mit Brennwertnutzung (Gas, Öl)	1	x	1
Elektrische Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem	2		
Thermische Solaranlage (Warmwasserbereitung)	1		
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	2		
Endsumme			

Gesamtzahl Punkte energetische Ausstattung und Beschaffenheit	13	Punkte
---	----	--------

Tabelle energetische Ausstattungsgruppen		
Gruppe	Punkte	Zu-/Abschlag zur Normalwohnung
einfache	0 bis 15	0%
normale	16 bis 21	3%
gute	22 bis 30	6%

Zu- / Abschlag wegen Abweichungen von der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit	0	%
--	---	---