

# **MIETSPIEGEL**

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

**FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN  
IN DER KREISSTADT STEINFURT**

Stand: 01.12.2015

## 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 Kreisstadt Steinfurt? .....	6
Wohnungsgröße .....	6
Zustand .....	6
Modernisierung .....	6
Wohnungsausstattung .....	7
Wohnlage .....	8
Wie wende ich den Mietspiegel an? .....	9
Regressionsformel .....	9
Mietwerttabelle .....	10
Anmerkung .....	11
Stellplatz-, Garagen- und Carportmieten .....	11
Mitwirkung .....	12
Anlagen .....	12

## 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 Kreisstadt Steinfurt nach dem Stand vom 01.12.2013 und einer Anpassung an die Marktentwicklung mittels dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindizes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex - VPI) zum 01.12.2015.

## 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 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> und einem Baujahr nach 1949 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 Steinfurt. 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 Kreisstadt Steinfurt im Zeitraum von Anfang Juni bis Ende September 2013. Bei dieser Umfrage wurden ca. 2000 Eigentümer angeschrieben und um Angaben zu den vermieteten Wohnungen gebeten. Von rd. 1200 Eigentümern wurden die Fragebögen beantwortet.

Selbstgenutzte Einfamilienwohnhäuser und öffentlich geförderte Wohnungen wurden nicht erfasst, so dass ca. 1900 Wohnungen von insgesamt rd. 800 Eigentümern für die Auswertung verblieben.

Aufgrund verschiedener Einschränkungen und statistischer Qualitätssicherungsverfahren konnten letztlich rd. 685 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 Kreisstadt Steinfurt?**

Nach der statistischen Analyse hängt in der Kreisstadt Steinfurt die Höhe der Miete einer Wohnung von der Wohnungsgröße, dem Zustand der Wohnung (Baujahr und Modernisierung) sowie ihrer Wohnungsausstattung ab.

### **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:

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

### **Zustand**

Das Wohnungswertmerkmal Zustand wird im Mietspiegel der Kreisstadt Steinfurt zum einen über das Fertigstellungsdatum des Gebäudes bzw. der Wohnung (Bezugsfertigkeit) erfasst, zum anderen durch den Modernisierungsgrad. Folgende Bezugsfertigkeitsgruppen werden in der Mietwerttabelle angegeben:

- 1949 bis 1950
- 1951 bis 1960
- 1961 bis 1970
- 1971 bis 1980
- 1981 bis 1990
- 1991 bis 2000
- 2001 bis 2013

### **Modernisierung**

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 in der Tabelle „Modernisierungen“ die durchgeführten Maßnahmen zur Modernisierung

auszuwählen. Die Punkte der ausgewählten Modernisierungen sind zusammenzuzählen und anschließend in der Tabelle „Modernisierungsklassen“ einzuordnen.

### **Anmerkung:**

Für Wohnungen deren Baujahr älter als 1949 ist, und die mind. eine Maßnahme zur Modernisierung erhalten haben, ist das Ursprungsbaujahr mit 1949 anzusetzen.

## **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 Kreisstadt Steinfurt muss jede Mietwohnung einer Ausstattungsgruppe 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
- Zentral-oder Etagenheizung etc.
- Wasch-, Trocken-, Fahrradkeller etc.
- TV-Kabelanschluss / Satellitenanlage
- Laminat / Fliesen
- Gegensprechanlage a. d. Haustür
- Isolierverglasung
- 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**

Für die Qualität der Lage einer Wohnung können verschiedene Merkmale von Bedeutung sein:

- die umgebende Nutzung,
- Bauweise, Bauform und Baudichte,
- baulicher Zustand der Umgebung,
- Frei- und Grünflächen,
- Naherholungsmöglichkeiten,
- landschaftlicher Charakter,
- Beeinträchtigung durch Lärm, Staub, Geruch (Immissionen),
- die Siedlungslage innerhalb des Stadtgebiets (Zentralität),
- Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr,
- Versorgung mit Läden, Schulen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen,
- u.a.

Die Umfrageangaben zur Wohnlage ließen keine statistisch eindeutige Aussage über eine Differenzierung der Wohnlage zu. Zu- und Abschläge sind jedoch bei besonderen Gegebenheiten möglich.

## Wie wende ich den Mietspiegel an?

Als Ergebnis der statistischen Auswertung (Regressionsanalyse) wurde eine Regressionsformel bestimmt. Mit dieser Regressionsformel kann die „ortsübliche Vergleichsmiete“ für die oben beschriebenen Objekte individuell ermittelt werden. Zur vereinfachten Darstellung der Regressionsformel wurde eine Mietwerttabelle erstellt. Mit Hilfe dieser Mietwerttabelle kann **genähert** die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden.

### Regressionsformel

Die Regressionsformel lautet:

$$\begin{aligned} \text{Mietwert in €/m}^2 = & ( 6,28 \\ & -0,021471 * \text{Wohnfläche} \\ & -0,013796 *(2013 - \text{Baujahr}) \\ & +0,158378 * \text{Modernisierungsgruppe} \\ & +0,256546 * \text{Wohnungsausstattung} ) \\ & * 1,005 \end{aligned}$$

Durch Einsetzen der Wohnungsmerkmale Wohnfläche, Baujahr, Modernisierungsgruppe und Wohnungsausstattung berechnet sich der Mietwert. Anschließendes Runden auf 5 Cent ergibt die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Modernisierungsgruppe ergibt sich aus dem Berechnungsbogen 2. In die Regressionsformel ist für die Gruppe

- „keine“ Modernisierung eine 1,
- „geringe“ Modernisierung eine 2,
- „mittlere“ Modernisierung eine 3,
- „überwiegend“ modernisiert eine 4,
- und „umfassend“ modernisiert eine 5

einzusetzen.

Die Wohnungsausstattung ergibt sich aus dem Berechnungsbogen 3. In die Regressionsformel für die Wohnungsausstattung ist

- eine 1 für „einfach“,
- eine 2 für „normal“ und
- eine 3 für „gehoben“

einzusetzen.

### Eingangsgrößen für Beispielrechnung

- Wohnfläche = 34 m<sup>2</sup>
- Baujahr für die Mietberechnung = 1963
- „mittlere“ modernisiert -> 3
- „gehobene“ Wohnungsausstattung ->3

$$\begin{aligned}
6,14 \text{ €/m}^2 &= (6,28 \\
&\quad -0,021471 * 34 \\
&\quad -0,013796 *(2013 - 1963) \\
&\quad +0,158378 * 3 \\
&\quad +0,256546 * 3) * 1,005
\end{aligned}$$

Durch Rundung auf volle 5 Cent ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete mit 6,15 €/m<sup>2</sup>.

## Mietwerttabelle

Die Mietwerttabelle (Anlage) enthält Basismietwerte aus dem statistischen Verfahren. Für die drei Wohnungsgrößengruppen und die sechs Bezugfertigungsgruppen wurde jeweils ein Mietwert als Normwert (Basismiete) mittels Regressionsformel berechnet.

Hierzu wurde für die jeweilige Wohnfläche die Gruppenmitte der Wohnungsgrößengruppe und für das jeweilige Baujahr die Gruppenmitte der Bezugfertigungsgruppe in die Regressionsformel eingesetzt (Werte in Mietwerttabelle weiß unterlegt). Als Modernisierungsklasse wurde die Klasse 1 „nicht modernisiert“ festgesetzt, sowie für die „normale“ Wohnungsausstattung die 2 angehalten.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine von der Mietwerttabelle abweichende individuelle Mietwohnung kann mittels „Berechnungsbogen 1“ (Anlage) **genähert** bestimmt werden.

Hierzu ist auf dem „Berechnungsbogen 1“ rechts unterhalb der „Mietwerttabelle“ das Baujahr und die Größe der Wohnung in Quadratmetern einzutragen.

Über das Baujahr und die Wohnungsgröße wird anschließend der Basismietwert aus den jeweiligen Gruppen der „Mietwerttabelle“ abgegriffen.

Zur Anpassung dieses Mietwertes an die individuelle Wohnungsgröße ist der jeweilige Umrechnungsfaktor in Prozent aus der Tabelle „Wohnfläche“ zu entnehmen und an den Mietwert anzubringen.

Die Anpassung des Mietwertes an das individuelle Baujahr erfolgt in gleicher Vorgehensweise mit dem Umrechnungsfaktor aus der Tabelle „Baujahr“.

Der prozentuale Zuschlag zur von der Basismiete abweichenden Modernisierungsklasse ergibt sich aus der Tabelle „Modernisierungsklassen“ im „Berechnungsbogen 2“. Nach Übertrag des Prozentwertes in den „Berechnungsbogen 1“ berechnet sich die Anpassung des Mietwertes wie bei der Wohnfläche oder dem Baujahr.

Im „Berechnungsbogen 3“ muss nach Ermittlung der Wohnungsausstattung (siehe Abschnitt Wohnungsausstattung) der prozentuale Zu- oder Abschlag aus der Tabelle „Ausstattungsgruppen“ abgegriffen und in den „Berechnungsbogen 1“ übertragen werden. Die Anpassung des Mietwertes erfolgt wie in den vorherigen Fällen.

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

Hierzu befindet sich in der Anlage zum Mietspiegel ein Beispiel.

## Anmerkung

Vermietete Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind in der Mietwertübersicht nicht berücksichtigt.

Die statistische Auswertung dieser, ergab für die Wohnflächen von 90 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup> und für die Baujahresgruppen I – IV Basismieten von 4,30 €/m<sup>2</sup> - 4,90 €/m<sup>2</sup>, sowie für die Baujahresgruppen V – VI Basismieten von 4,90 €/m<sup>2</sup> - 5,30 €/m<sup>2</sup>.

Dies gilt für Objekte ohne Modernisierung und einer normalen Ausstattung.

Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Wohnungsgrößen-  
gruppe 120 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup> liegen bis zu 10 % unter den Mieten der vorgenannten  
Wohnungsgrößengruppe von 90 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>.

Stellplatz-, Garagen- oder Carportmieten sind nicht enthalten.

## 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		Medianwert
Einzelgaragen	10 €	50 €	30 €
Sammelgaragen	10 €	50 €	25 €
Carports	10 €	40 €	25 €
PKW-Stellplätze	5 €	50 €	20 €

## **Mitwirkung**

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

- des Haus-, und Grundeigentümerverschein Steinfurt und Umgebung e.V.
- des Mietervereins Münster und Umgebung e. V.
- des Mieter/Innen – Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
- der Kreisstadt Steinfurt

## **Anlagen**

- Mietwerttabelle
- Tabelle Umrechnungsfaktoren
- Berechnungsbogen 1 bis 3
- Beispiel Berechnungsbogen 1 bis 3

<h1 style="text-align: center;">Mietwerttabelle</h1> <h2 style="text-align: center;">für die Kreisstadt Steinfurt</h2> <p style="text-align: center;">genügt den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels ( § 558d Abs. 1 BGB)</p>							
Stand:01.12.2015							
Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten							
Gruppen	Baujahr	Gruppe I 1949 - 1960	Gruppe II 1961 - 1970	Gruppe III 1971 - 1980	Gruppe IV 1981 - 1990	Gruppe V 1991 - 2000	Gruppe VI 2001 - 2015
Wohnfläche (in m²)		1955	1965	1975	1985	1995	2005
30 - 60 m²	45	<b>5,20</b>	<b>5,35</b>	<b>5,50</b>	<b>5,65</b>	<b>5,75</b>	<b>5,90</b>
61 - 90 m²	75	<b>4,55</b>	<b>4,70</b>	<b>4,85</b>	<b>5,00</b>	<b>5,10</b>	<b>5,25</b>
91 - 120 m²	105	<b>3,90</b>	<b>4,05</b>	<b>4,20</b>	<b>4,35</b>	<b>4,45</b>	<b>4,60</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ortsübliche Vergleichsmiete für beispielhafte Wohnungen ohne Modernisierung und normaler Ausstattung</li> <li>- individuelle Wohnungen benötigen Anpassungen für Wohnungsgröße, Baujahr, Modernisierungsgrad und Ausstattung</li> <li>- Anpassung erfolgt über die Umrechnungsfaktoren zur Mietwerttabelle.</li> </ul>							
Werte in €/m²							

# Umrechnungsfaktoren für die Kreisstadt Steinfurt

Anlage zur Mietwertübersicht

Stand:01.12.2015

Tabelle Wohnfläche		Zu-/Abschlag
Gruppe (in m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	
	30	6%
	35	4%
	40	2%
<b>30 bis 60</b>	<b>45</b>	<b>0%</b>
	50	-2%
	55	-4%
	60	-6%
	61	6%
	65	4%
	70	2%
<b>61 bis 90</b>	<b>75</b>	<b>0%</b>
	80	-2%
	85	-4%
	90	-7%
	91	7%
	95	5%
	100	3%
<b>91 bis 120</b>	<b>105</b>	<b>0%</b>
	110	-3%
	115	-5%
	120	-8%

Tabelle Baujahr			Zu-/Abschlag
Gruppe	Baujahr		
	1949		-2%
<b>1949 - 1960</b>	<b>1955</b>		<b>0%</b>
	1960		1%
	1961		-1%
<b>1961 - 1970</b>	<b>1965</b>		<b>0%</b>
	1970		1%
	1971		-1%
<b>1971 - 1980</b>	<b>1975</b>		<b>0%</b>
	1980		1%
	1981		-1%
<b>1981 - 1990</b>	<b>1985</b>		<b>0%</b>
	1990		1%
	1991		-1%
<b>1991 - 2000</b>	<b>1995</b>		<b>0%</b>
	2000		1%
	2001		-1%
<b>2000 - 2013</b>	<b>2005</b>		<b>0%</b>
	2013		2%
	2011		2%
<b>2011 - 2013</b>	<b>2012</b>		<b>2%</b>
	2013		2%

Tabelle Modernisierung		Zuschlag
Bezeichnung	Punkte	
<b>keine</b>	<b>0 - 1</b>	<b>0%</b>
geringe	2 - 5	3%
mittlere	6 - 10	6%
überwiegend	11 - 16	10%
umfassend	<17	13%

Tabelle Wohnungsausstattung		Zu-/Abschlag
Bezeichnung	Punkte	
einfach	weniger als -10	-5%
<b>normal</b>	<b>- 5 bis 10</b>	<b>0%</b>
gehoben	mehr als 10	5%

# Berechnungsbogen 1

Überschlagsberechnung für die ortsübliche Vergleichsmiete  
Anlage zur Mietwertübersicht in der Kreisstadt Steinfurt  
Stand:01.12.2015

## Mietwerttabelle (Basismietwerte)

Stand:01.12.2015		Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten					
Gruppen	Baujahr	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V	Gruppe VI
		1949 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2015
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )		1955	1965	1975	1985	1995	2005
30 - 60 m <sup>2</sup>	45	<b>5,20</b>	<b>5,35</b>	<b>5,50</b>	<b>5,65</b>	<b>5,75</b>	<b>5,90</b>
61 - 90 m <sup>2</sup>	75	<b>4,55</b>	<b>4,70</b>	<b>4,85</b>	<b>5,00</b>	<b>5,10</b>	<b>5,25</b>
91 - 120 m <sup>2</sup>	105	<b>3,90</b>	<b>4,05</b>	<b>4,20</b>	<b>4,35</b>	<b>4,45</b>	<b>4,60</b>

### Baujahr für die Mietberechnung

Baujahr  (1)

### Größe der Wohnung

Wohnfläche in Quadratmetern  m<sup>2</sup> (2)

### Basismietwert aus Mietwerttabelle

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

Übertrag aus **Mietwerttabelle**:  €/m<sup>2</sup> (3)

### Anpassungen

#### Wohnungsfläche

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichender Wohnungsgröße vom Mittelwert aus der Mietwerttabelle

Umrechnungsfaktor aus **Tabelle Wohnfläche**:  %  
Zu- /Abschlag in €/m<sup>2</sup>:  €/m<sup>2</sup> (4)

#### Baujahr

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichenden Baujahr vom Mittelwert der Mietwerttabelle

Umrechnungsfaktor aus **Tabelle Alter**:  %  
Zu- /Abschlag in €/m<sup>2</sup>:  €/m<sup>2</sup> (5)

#### Modernisierungsklasse

Anpassung des Basismietwertes wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen

Übertrag aus **Berechnungsbogen 2**:  %  
Zuschlag in €/m<sup>2</sup>:  €/m<sup>2</sup> (6)

#### Wohnungsausstattung

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichender Wohnungsausstattung vom Mittelwert der Mietwerttabelle

Übertrag aus **Berechnungsbogen 3**:  %  
Zu- /Abschlag in €/m<sup>2</sup>:  €/m<sup>2</sup> (7)

### Mietwert

Der Mietwert ergibt sich aus dem Basismietwert (3) und den Zu-/Abschlägen (4), (5), (6) und (7).

Mietwert  €/m<sup>2</sup>

# Berechnungsbogen 2

## Ermittlung der Modernisierungsklasse für die Mietberechnung

Anlage zur Mietwertübersicht in der Kreisstadt Steinfurt  
Stand:01.12.2015

<b>Tabelle Modernisierung</b>		
Maßnahme	Punkte	Punktzahl
Wärmedämmung (Fassade; Dach; Kellerdecke)	2	
Energiesparende Sammelheizung (neuer Brenner; neuer Kessel; Thermostate)	2	
Wärme- und schallisolierende Verglasung einschl. Fenstererneuerung	2	
Erneuerte Sanitärausstattung	2	
Verfliesung der Nassräume	2	
Erneuerte Elektroleitungen und -anlagen	1	
Veränderung des Raumzuschnitts (keine schlauchartigen Räume)	3	
Erneuerung von Fußböden	1	
Sonstiges	3	
	Summe	

<b>Tabelle Modernisierungsgruppen</b>		
Gruppe Modernisierung	Punkte	Zuschlag zur Normalwohnung
keine	0 - 1	0%
geringe	2 - 5	3%
mittlere	6 - 10	6%
überwiegende	11 - 16	10%
umfassende	< 17	13%

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

# Berechnungsbogen 3

## Ermittlung der Wohnungsausstattung für die Mietberechnung

Anlage zur Mietwertübersicht in der Kreisstadt Steinfurt  
Stand:01.12.2015

Tabelle Wohnungsausstattung		Vorhanden	
Wohnungsausstattungsmerkmal	Punkte	x	Punktzahl
<b>Bodenbelag</b>			
hochwertiger Bodenbelag (überwiegender Anteil z.B. Parkett, Naturstein)	10		
<b>Fenster</b>			
Einfachverglasung	-10		
Schallschutzverglasung	10		
Wärmeschutzverglasung	15		
<b>Heizung</b>			
Einzelöfen (Elektronachtspeicherung od. mit manueller Brennstoffnachfüllung)	-20		
<b>Sonstiges</b>			
Behindertengerechte / barrierefreie Wohnung	5		
Einbauküche	5		
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
einfach	-10 und weniger	-5%
normal	- 5 bis 10	0%
gehoben	mehr als 15	5%

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

# Berechnungsbogen 1

Überschlagsberechnung für die ortsübliche Vergleichsmiete  
Anlage zur Mietwertübersicht in der Kreisstadt Steinfurt

Stand:01.12.2015

## Mietwerttabelle (Basismietwerte)

Stand:01.12.2015		Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten					
Gruppen	Baujahr	Gruppe I 1949 - 1960	Gruppe II 1961 - 1970	Gruppe III 1971 - 1980	Gruppe IV 1981 - 1990	Gruppe V 1991 - 2000	Gruppe VI 2001 - 2015
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )		1955	1965	1975	1985	1995	2005
30 - 60 m <sup>2</sup>	45	<b>5,20</b>	<b>5,35</b>	<b>5,50</b>	<b>5,65</b>	<b>5,75</b>	<b>5,90</b>
61 - 90 m <sup>2</sup>	75	<b>4,55</b>	<b>4,70</b>	<b>4,85</b>	<b>5,00</b>	<b>5,10</b>	<b>5,25</b>
91 - 120 m <sup>2</sup>	105	<b>3,90</b>	<b>4,05</b>	<b>4,20</b>	<b>4,35</b>	<b>4,45</b>	<b>4,60</b>

### Baujahr für die Mietberechnung

Baujahr  (1)

### Größe der Wohnung

Wohnfläche in Quadratmetern  m<sup>2</sup> (2)

### Basismietwert aus Mietwerttabelle

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

Übertrag aus **Mietwerttabelle**:  €/m<sup>2</sup> (3)

### Anpassungen

#### Wohnungsfläche

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichender Wohnungsgröße vom Mittelwert aus der Mietwerttabelle

Umrechnungsfaktor aus **Tabelle Wohnfläche**:  %  
Zu- /Abschlag in €/m<sup>2</sup>:  €/m<sup>2</sup> (4)

#### Baujahr

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichenden Baujahr vom Mittelwert der Mietwerttabelle

Umrechnungsfaktor aus **Tabelle Alter**:  %  
Zu- /Abschlag in €/m<sup>2</sup>:  €/m<sup>2</sup> (5)

#### Modernisierungsklasse

Anpassung des Basismietwertes wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen

Übertrag aus **Berechnungsbogen 2**:  %  
Zuschlag in €/m<sup>2</sup>:  €/m<sup>2</sup> (6)

#### Wohnungsausstattung

Anpassung des Basismietwertes wegen abweichender Wohnungsausstattung vom Mittelwert der Mietwerttabelle

Übertrag aus **Berechnungsbogen 3**:  %  
Zu- /Abschlag in €/m<sup>2</sup>:  €/m<sup>2</sup> (7)

### Mietwert

Der Mietwert ergibt sich aus dem Basismietwert (3) und den Zu-/Abschlägen (4), (5), (6) und (7).

Mietwert  €/m<sup>2</sup>

# Berechnungsbogen 2

## Ermittlung der Modernisierungsklasse für die Mietberechnung

Anlage zur Mietwertübersicht in der Kreisstadt Steinfurt  
Stand:01.12.2015

<b>Tabelle Modernisierung</b>		
<b>Maßnahme</b>	<b>Punkte</b>	<b>Punktzahl</b>
Wärmedämmung (Fassade; Dach; Kellerdecke)	2	2
Energiesparende Sammelheizung (neuer Brenner; neuer Kessel; Thermostate)	2	2
Wärme- und schallisolierende Verglasung einschl. Fenstererneuerung	2	2
Erneuerte Sanitärausstattung	2	2
Verfliesung der Nassräume	2	
Erneuerte Elektroleitungen und -anlagen	1	
Veränderung des Raumzuschnitts (keine schlauchartigen Räume)	3	
Erneuerung von Fußböden	1	
Sonstiges	3	
	<b>Summe</b>	<b>8</b>

<b>Tabelle Modernisierungsgruppen</b>		
<b>Gruppe Modernisierung</b>	<b>Punkte</b>	<b>Zu-/Abschlag zur Normalwohnung</b>
keine	0 - 1	0%
geringe	2 - 5	3%
mittlere	6 - 10	6%
überwiegende	11 - 16	10%
umfassende	< 17	13%

Zu- / Abschlag wegen Abweichungen von der Modernisierungsklasse	6	%
---	---	---

# Berechnungsbogen 3

## Ermittlung der Wohnungsausstattung für die Mietberechnung

Anlage zur Mietwertübersicht in der Kreisstadt Steinfurt

Stand:01.12.2015

Tabelle Wohnungsausstattung		Vorhanden	
Wohnungsausstattungsmerkmal	Punkte	x	Punktzahl
<b>Bodenbelag</b>			
hochwertiger Bodenbelag (überwiegender Anteil z.B. Parkett, Naturstein)	10	x	10
<b>Fenster</b>			
Einfachverglasung	-10		
Schallschutzverglasung	10		
Wärmeschutzverglasung	15	x	15
<b>Heizung</b>			
Einzelöfen (Elektronachtspeicherung od. mit manueller Brennstoffnachfüllung)	-20		
<b>Sonstiges</b>			
Behindertengerechte / barrierefreie Wohnung	5		
Einbauküche	5	x	5
Schlauchartige Anordnung / gefangene Räume	-10		
Baumängel/ -schäden / gr. Instandhaltungsstau	-10		
Mangelnde Belichtung/ Belüftung einzelner Räume	-5		
Summe			30

Gesamtzahl Punkte Wohnungsausstattung	30	Punkte
---------------------------------------	----	--------

Tabelle Ausstattungsgruppen		
Gruppe	Punkte	Zu-/Abschlag zur Normalwohnung
einfach	-10 und weniger	-5%
normal	- 5 bis 10	0%
gehoben	mehr als 15	5%

Zu- / Abschlag wegen Abweichungen von der Wohnungsausstattung	5%
---	----