

Mietspiegel

gemäß § 558c Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

für nicht preisgebundenen Wohnraum
in der Stadt Steinfurt

Stichtag: 01.12.2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Informationen zur Mietwertübersicht Steinfurt	4
3. Welche Merkmale beeinflussen die Miethöhe?	5
4. Anwendung der Mietwertübersicht	7

1. Vorbemerkungen

Der vorliegende einfache Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Zielsetzung des Mietspiegels ist dabei die Schaffung einer Markttransparenz im Stadtgebiet der Stadt Steinfurt. Er bietet den Mietvertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe abgestimmt auf die jeweiligen Wohnungseigenschaften (Baujahr, Wohnfläche, Ortsteil) zu vereinbaren. Hierdurch wird ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragsparteien geleistet. Der Mietspiegel ist nur richtig anwendbar, wenn die nachstehenden Erläuterungen und Hinweise beachtet werden.

Wann kann die Miete angepasst werden?

Wesentliche gesetzliche Bestimmungen über die Miethöhe finden sich in den §§ 558 und folgende des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Im Folgenden wird auf die zum Stichtag (01.12.2023) gültige Fassung des BGB Bezug genommen.

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

Wie wird der Begriff „Miete“ im Mietspiegel verwendet?

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

Umlagefähige Nebenkosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 in der zum Stichtag gültigen Fassung, sind in den Mieten des Mietspiegels nicht enthalten und können bei entsprechenden mietvertraglichen Regelungen zusätzlich durch die Vermieterin oder den Vermieter erhoben werden.

Nicht im Mietbegriff enthaltene umlagefähige Nebenkosten sind unter anderem:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (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 Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage und der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
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.

Dabei ist anzumerken, dass durch das Inkrafttreten des reformierten Telekommunikationsgesetzes Punkt 15 „Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage [...]“ mit Wirkung zum 01.07.2024 nicht mehr auf die Miete umgelegt werden dürfen.

2. Informationen zur Mietwertübersicht Steinfurt

Wie erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel?

Die Angaben der Mietwertübersicht beziehen sich auf die Mietpreise in der Stadt Steinfurt zum Stichtag 01.12.2023. Die Mietwertübersicht basiert auf einer Befragung, welche von Oktober bis Mitte November 2023 stattgefunden hat. Bei dieser Umfrage wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von rund 1.400 Wohngebäuden dazu eingeladen, Angaben über die von Ihnen vermieteten Wohnungen zu machen.

Von 167 Eigentümerinnen und Eigentümern wurden über 700 Fragebögen beantwortet – nach verschiedenen Qualitätssicherungsverfahren konnten letztlich 320 Wohnungen für die statistische Analyse und damit die vorliegende Mietwertübersicht verwendet werden.

Die Auswertung erfolgte nach dem statistischen Verfahren der multiplen linearen Regressionsanalyse. In der Regressionsanalyse soll die Miete einer Wohnung durch ihre Wohnungsmerkmale beschrieben werden. Dieser Zusammenhang wird in einer mathematischen Formel dargestellt. Jedes Merkmal (zum Beispiel die Größe, das fiktive Baujahr, der Ortsteil) leistet einen Beitrag zum Mietpreis der Wohnung. Das Zusammenwirken aller Merkmale ergibt die Miete der Wohnung. Die Regressionsformel und die Umrechnungskoeffizienten für die mietpreisbildenden Merkmale sind in Kapitel 3 dargestellt.

Für welche Objekte gilt der Mietspiegel?

Im Mietspiegel sind Mieten von Wohnungen in 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 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,
- (Teil-)Möblierter Wohnraum
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen in Heimen,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch mit einer Vertragsdauer von maximal einem halben Jahr vermietet ist,
- Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als drei Jahren,
- Wohnungen, die neu geschaffen sind und das erste Mal bezogen werden.

Angaben zu vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften konnten aufgrund einer unzureichenden Datengrundlage nicht berücksichtigt werden.

Durchschnittliche Mieten für Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind gesondert ausgewiesen und nicht in den Nettokaltmieten enthalten. Hierzu wird im Abschnitt „Parkmöglichkeiten“ (Seite 7) verwiesen.

3. Welche Merkmale beeinflussen die Miethöhe?

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

Fiktive Baujahresgruppe

Je nachdem, wie lange Modernisierungsmaßnahmen zurückliegen und welchen Umfang sie hatten, können diese einen nachhaltigen Einfluss auf den Standard einer Wohnung haben. Damit dieser Umstand Berücksichtigung findet, wird das reale Baujahr in das fiktive Baujahr übersetzt, welches Modernisierungsmaßnahmen differenziert berücksichtigt.

Je nach Umfang der Maßnahmen können Wohnungen im ursprünglichen Baujahr verbleiben, können jedoch auch den Standard einer neu erstellten Wohnung erreichen.

Folgende fiktive Baujahresgruppen werden in der Mietwerttabelle unterschieden:

- Vor 2000
- 2001 bis 2010
- 2011 bis 2020
- Ab 2021

Wohnfläche

Als Wohnfläche ist für den Mietspiegel die Quadratmeterzahl der Fläche maßgeblich, die im Mietvertrag festgehalten wurde. In der Mietwerttabelle werden Wohnungen gemäß ihrer Fläche in drei Größengruppen eingeteilt:

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

Ortsteil

Als letztes Merkmal fließt der Standort der Wohnung in die Berechnung der individuellen Miete ein. Hierfür ist die Wohnung nach den Ortsteilen der Stadt Steinfurt einzuordnen:

- Borghorst
- Burgsteinfurt

Mietpreise für Kfz-Parkflächen

Für die Vermietung von Stellplätzen ergaben sich aus der statistischen Auswertung folgende Werte:

Klasse	Mietpreise in € [pro Einheit]		
	Minimum	Median	Maximum
Stellplatz [pro Einheit]	10	25	35

Für die übrigen Stellplatzarten können aufgrund der geringen Fallzahl keine statistisch gesicherten Angaben gemacht werden. Die jeweiligen Spannen bewegen sich jedoch für Carports im Bereich zwischen 15 bis 55 Euro, für Einzelgaragen zwischen 20 bis 60 Euro und für Sammelgaragen zwischen 35 bis 70 Euro pro Einheit. An dieser Stelle sei zusätzlich erwähnt, dass die ortsüblichen Mietpreise für die jeweiligen Stellflächen von weiteren Faktoren abhängen können, die nicht in der Erhebung erfasst wurden. Hierzu gehören beispielsweise das Baujahre (der Garage), die Lage der Stellfläche oder Zustand.

4. Anwendung der Mietwertübersicht

Die Auswertung der Mietdatenerhebung in der Stadt Steinfurt erfolgte durch das statistische Verfahren der multiplen linearen Regressionsanalyse mit partieller Modellauflösung. Dieses Verfahren liefert als Ergebnis eine Regressionskonstante und Umrechnungskoeffizienten für die Merkmale einer Wohnung. Anhand dieser Größen kann eine individuelle Miete bestimmt werden. Da lediglich die Merkmale fiktives Baujahr, Wohnfläche und Ortsteil betrachtet werden, kann die jeweilige individuelle Miete samt Spannenangaben sodann direkt aus der Mietwerttabelle abgelesen werden – entsprechend wird auf eine ausführliche Anleitung zur Anwendung der Regressionsformel verzichtet.

Für die korrekte Einordnung einer Wohnung in die Mietwerttabelle ist zunächst die Ermittlung der fiktiven Baujahresgruppe erforderlich.

Regressionskonstante, -formel und Umrechnungskoeffizienten

Aus der statistischen Analyse der Stichprobe ergibt sich eine Regressionskonstante von 6,26 Euro/m² mit einer Spanne von 6,18 bis 6,33 Euro/m². Die Umrechnungskoeffizienten der mietpreisbildenden Merkmale sind wie folgt festgelegt:

Merkmal	Klasse	Umrechnungskoeffizient		
		Untere Grenze	Mittelwert	Obere Grenze
Fiktives Baujahr	Vor 2000	1,00	1,00	1,00
	2001 bis 2010	1,11	1,18	1,24
	2011 bis 2020	1,41	1,45	1,49
	2020 und neuer	1,65	1,68	1,71
Wohnfläche	30 bis 60 m ²	1,03	1,06	1,08
	61 bis 90 m ²	1,00	1,00	1,00
	91 bis 120 m ²	0,91	0,96	1,00
Ortsteil	Borghorst	1,00	1,00	1,00
	Burgsteinfurt	0,93	0,95	0,98

Mithilfe der genannten Konstante und den jeweiligen Umrechnungskoeffizienten kann durch einsetzen in die nachstehende Formel der individuelle Mietpreis pro m² berechnet werden:

$$\text{Miete pro m}^2 \text{ individuell} = \text{Mittelwert der normierten Nettokaltmiete} \times \text{UK}_{\text{Fiktives Baujahr}} \times \text{UK}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{UK}_{\text{Ortsteil}}$$

Die jeweiligen unteren und oberen Grenzen bilden die Grundlage für die Berechnung der Preisspannen. Diese sind ferner nötig, da nicht alle Merkmale, die den Mietpreis definieren, in der Analyse berücksichtigt werden konnten. So können sich das Vorhandensein einer Einbauküche, eines Balkons oder neuwertige Bodenbeläge steigernd auf den Mietpreis auswirken, wodurch sich Wohnobjekte eher am oberen Ende der Spanne bewegen. Analog dazu kann eine minderwertige energetische Ausstattung oder mangelhafte Wohnausstattung bedeuten, dass ein Wohnobjekt am unteren Ende der Spanne einzuordnen ist.

Ermittlung der fiktiven Baujahresgruppe

Für die Einordnung der Wohnung in eine fiktive Baujahresgruppe sind nachfolgenden Schritte zu bearbeiten. Die Vorgehensweise bis zu der abgeleiteten fiktiven Baujahresgruppe wird dort ausführlich erläutert. Sollten keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein, so ist die Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres als fiktive Baujahresgruppe anzunehmen.

Schritt 1

Bitte kreisen Sie die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und den Zeitpunkt, wann diese durchgeführt wurden, ein.

Modernisierungsmaßnahme	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück
Verbesserung der Wärmedämmung (z. B. Dach, Außenwände, Kellerdecke)	4	3	2	1
Einbau einer neuen energiesparenden Heizung	2	2	1	---
Einbau von wärme- und schalldämmenden Fenstern	2	2	1	---
Erneuerung der Sanitärausstattung	2	1	---	---
Neue Fliesen in den Nassräumen	2	1	---	---
Erneuerung der Elektroleitungen und -anlagen	2	2	2	1
Verbesserung der Grundrissgestaltung (z. B. Schaffung größerer Räume)	2	2	2	2
Erneuerung von Fußböden	2	1	---	---
Sonstiges (z. B. Bau von Balkonen, Umsetzung von Barrierefreiheit)	2	2	2	1

Schritt 2

Bitte addieren Sie alle eingekreisten Punktzahlen zusammen und ordnen die Summe in den entsprechenden Modernisierungsgrad ein. Daraus erfolgt die Rückgruppierung in die fiktive Baujahresgruppe (siehe Spalte „Stufen der Rückgruppierung“).

Punktzahl	Modernisierungsgrad	Stufen der Rückgruppierung
0 bis 1	Nicht modernisiert	keine Rückgruppierung
2 bis 4	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	fiktives Baujahr entspricht tatsächlichem Baujahr
5 bis 8	Mittlerer Modernisierungsgrad	Drei Baujahresgruppen
9 bis 13	Überwiegend modernisiert	Zwei Baujahresgruppen
14 und mehr	Umfassend modernisiert	Eine Baujahresgruppe

Schritt 3

Bitte wählen Sie in der untenstehenden Abbildung die Baujahresgruppe der letzten Modernisierungsmaßnahme aus. Von dort gehen Sie die Anzahl der Baujahresgruppen zurück, die in Schritt 2 ermittelt wurden.

Sollte das fiktive Baujahr vor dem ursprünglichen Baujahr liegen, so ist das ursprüngliche Baujahr zu nehmen. Das fiktive Baujahr kann nicht vor dem ursprünglichen Baujahr liegen. Sollte die Anzahl an Rückschritten nicht möglich sein, da die Gruppe „Vor 2000“ erreicht wurde, so ist das Objekt in diese Gruppe einzuordnen.

Vor 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2020	Nach 2020
----------	---------------	---------------	-----------

Schritt 4

Nachdem das fiktive Baujahr ermittelt wurde, können die Werte samt Spanne direkt aus der nachstehenden Mietwerttabelle abgelesen werden.

Ortsteil	Wohnfläche in m ²	Fiktives Baujahr			
		Vor 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2020	Nach 2020
in € pro m ²					
Borghorst	30 bis 60	6,60	7,80	9,60	11,10
		6,35 – 6,85	7,10 – 8,50	9,00 – 10,20	10,50 – 11,75
	61 bis 90	6,25	7,35	9,10	10,50
		6,20 – 6,35	6,85 – 7,85	8,75 – 9,45	10,20 – 10,85
Burgsteinfurt	91 bis 120	6,00	7,05	8,70	10,05
		5,65 – 6,30	6,25 – 7,80	7,95 – 9,40	9,30 – 10,80
	30 bis 60	6,30	7,40	9,15	10,60
		5,90 – 6,70	6,55 – 8,30	8,35 – 10,00	9,75 – 11,50
Burgsteinfurt	61 bis 90	5,95	7,00	8,65	10,05
		5,75 – 6,20	6,35 – 7,70	8,10 – 9,25	9,45 – 10,60
	91 bis 120	5,70	6,70	8,30	9,60
	5,20 – 6,20	5,80 – 7,65	7,40 – 9,20	8,65 – 10,60	

Beispiel

Im Jahr 2024 sei eine Wohnung mit folgenden Merkmalen gegeben:

Baujahr: 1985
 Wohnfläche: 67,8 m²
 Ortsteil: Burgsteinfurt

Modernisierungen: 2015: Neue Fliesen in den Nassräumen & Erneuerung der Sanitärausstattung
 2022: Einbau von wärme- und schalldämmenden Fenstern, Verbesserung der Wärmedämmung und Erneuerung von Fußböden

Schritt 1: Modernisierungsmaßnahmen				
Modernisierungsmaßnahme	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück
Verbesserung der Wärmedämmung (z. B. Dach, Außenwände, Kellerdecke)	4	3	2	1
Einbau einer neuen energiesparenden Heizung	2	2	1	---
Einbau von wärme- und schalldämmenden Fenstern	2	2	1	---
Erneuerung der Sanitärausstattung	2	1	---	---
Neue Fliesen in den Nassräumen	2	1	---	---
Erneuerung der Elektroleitungen und -anlagen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (z. B. Schaffung größerer Räume)	2	2	2	2
Erneuerung von Fußböden	2	1	---	---
Sonstiges (z. B. Bau von Balkonen, Umsetzung von Barrierefreiheit)	2	2	2	1

Schritt 2: Übersetzung in Modernisierungsgrad		
Punktzahl	Modernisierungsgrad	Stufen der Rückgruppierung
0 bis 1	Nicht modernisiert	keine Rückgruppierung fiktives Baujahr entspricht tatsächlichem Baujahr
2 bis 4	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
5 bis 8	Mittlerer Modernisierungsgrad	Drei Baujahresgruppen
9 bis 13	Überwiegend modernisiert	Zwei Baujahresgruppen
14 und mehr	Umfassend modernisiert	Eine Baujahresgruppe

Schritt 3: Einordnen in fiktive Baujahresgruppe (Jahr der letzten Modernisierung abzüglich etwaiger Rückgruppierung)			
Vor 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2020	Nach 2020 (letzte Modernisierung)



Schritt 4

Einordnen des Objektes in die Mietwerttabelle und ablesen der Werte.

Ortsteil	Wohnfläche in m ²	Fiktives Baujahr			
		Vor 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2020	Nach 2020
in € pro m ²					
Borghorst	30 bis 60	6,60 6,35 – 6,85	7,80 7,10 – 8,50	9,60 9,00 – 10,20	11,10 10,50 – 11,75
	61 bis 90	6,25 6,20 – 6,35	7,35 6,85 – 7,85	9,10 8,75 – 9,45	10,50 10,20 – 10,85
	91 bis 120	6,00 5,65 – 6,30	7,05 6,25 – 7,80	8,70 7,95 – 9,40	10,05 9,30 – 10,80
Burgsteinfurt	30 bis 60	6,30 5,90 – 6,70	7,40 6,55 – 8,30	9,15 8,35 – 10,00	10,60 9,75 – 11,50
	61 bis 90	5,95 5,75 – 6,20	7,00 6,35 – 7,70	8,65 8,10 – 9,25	10,05 9,45 – 10,60
	91 bis 120	5,70 5,20 – 6,20	6,70 5,80 – 7,65	8,30 7,40 – 9,20	9,60 8,65 – 10,60

Schritt 5

Multiplizieren der Quadratmeterpreise mit der Wohnfläche, um die gesamte Nettokaltmiete für ein Wohnobjekt zu erhalten:

Mittelwert	$7,00 \text{ Euro/m}^2 \times 67,8 \text{ m}^2 = 474,60 \text{ Euro}$
Untere Grenze	$6,35 \text{ Euro/m}^2 \times 67,8 \text{ m}^2 = 430,53 \text{ Euro}$
Obere Grenze	$7,70 \text{ Euro/m}^2 \times 67,8 \text{ m}^2 = 522,06 \text{ Euro}$

Für das genannte Beispiel ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 475 Euro mit einer Mietpreisspanne von rd. 430 Euro bis rd. 520 Euro.

Je nachdem, ob das Objekt über wertmindernde oder wertsteigernde, durch die Regressionsanalyse nicht erfasste Merkmale verfügt, können Zu- oder Abschläge im Rahmen der Mietpreisspanne an die ortsübliche Vergleichsmiete für das Objekt angebracht werden.