



**Mietwertübersicht
über die Mieten in der Stadt Emsdetten
für nicht preisgebundenen Wohnraum
zum Stichtag 01.06.2024**





Mietwertübersicht 2024

über die Mieten in der Stadt Emsdetten
für nicht preisgebundenen Wohnraum
zum Stichtag 01.06.2024
beschlossen am 03.09.2024

Die Mietspiegelaufstellung wurde fachlich begleitet und anerkannt von:
Deutscher Mieterbund Mieterverein Münster und Umgebung e.V.
Haus & Grund Emsdetten und Umgebung e.V.
Stadt Emsdetten
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt



Herausgeberin/Herausgeber

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister

Am Markt 1
48282 Emsdetten

Erstellt durch den

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

Tecklenburger Str. 10
48565 Steinfurt
Telefon 02551 69 1900
Fax 02551 69 9 1900
E-Mail gutachterausschuss@kreis-steinfurt.de
Internet www.gars.nrw/kreis-steinfurt
www.boris.nrw.de

Titelbild

Stadt Emsdetten

Lizenz/Vervielfältigung

Die Mietwertübersicht ist urheberrechtlich geschützt. Die enthaltenden Daten und Informationen dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Die Vervielfältigung und Verbreitung der Mietwertübersicht (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung der Herausgeberin/des Herausgebers und des Erstellers gestattet.



Inhaltsverzeichnis

1. Einführung und Grundlagen	9
1.1 Einführung.....	9
1.2 Gesetzliche Grundlagen	9
1.3 Aufgabe der Mietwertübersicht	11
1.4 Allgemeine Anforderungen an die Mietwertübersicht	11
1.5 Mietbegriff	12
2. Datengrundlage und Methodik	13
2.1 Datengrundlage	13
2.1.1. Erläuterungen zu Plausibilisierungen von Parkflächen für Kfz.....	16
2.1.2. Erläuterungen zum Umgang mit außergesetzlichen Merkmalen	16
2.1.3. Erläuterungen zu Plausibilisierungen von Modernisierungen	17
2.2 Methodik	18
2.2.1. Bestimmtheitsmaß R^2	19
2.2.2. Elimination der Ausreißer mit der „1.5 × IQR-Methode“	21
2.2.3. Die Regressionsanalyse und deren Qualitätsmerkmale	22
3. Ergebnisse der Analyse.....	25
3.1 Beschreibung der Merkmale des Datensatzes.....	25
3.2 Beschreibungen der signifikanten Merkmale.....	30
3.2.1. Fiktives Baujahr	30
3.2.2. Wohnfläche	33
3.2.3. Wohnungsart.....	34
3.2.4. Lage	35
3.2.5. Ausstattung	37
3.3 Stellplätze	38
4. Anwendung der Mietwertübersicht	39
5. Beschlussfassung.....	41
6. Anhänge	42
6.1 Anschreiben an Eigentümerinnen und Eigentümer	42
6.2 Fragebogen.....	44
6.3 Ermittlung des fiktiven Baujahres	49
6.4 Ermittlung der Ausstattung	51



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Für die Mietwertübersicht relevante Fälle	15
Tabelle 2: Kennwerte der Regressionsanalyse.....	22
Tabelle 3: Abgeleitetes Normobjekt	23
Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen mit jeweiliger Anzahl der Durchführung nach Baujahr	31
Tabelle 5: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Fiktives Baujahr“	32
Tabelle 6: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Wohnfläche“	33
Tabelle 7: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Wohnungsart“	34
Tabelle 8: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Lage“	36
Tabelle 9: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Ausstattung“	37
Tabelle 10: Mietpreise für Pkw-Stellflächen	38
Tabelle 11: Übersichtstabelle mit allen Merkmalen, Klassen und Umrechnungskoeffizienten.....	40
Tabelle 12: Punkteschema für Modernisierungsmaßnahmen.....	49
Tabelle 13: Zuordnung der Modernisierungspunkte in Modernisierungsgrade.....	49
Tabelle 14: Punkteschema der Ausstattungsmerkmalen.....	51



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht über den Erhebungsprozess auf Basis der Mietspiegelverordnung	13
Abbildung 2: Gegenüberstellung von Baujahr und fiktivem Baujahr	17
Abbildung 3: Schaubild zum Bestimmtheitsmaß R^2	20
Abbildung 4: Schaubild zum Fitting	20
Abbildung 5: Darstellung der Normalverteilung und der 1.5 × Interquartils-Methode mit Boxplot	21
Abbildung 6: Vergleich zwischen der bereinigten und modellierten Nettokaltmiete pro m^2	24
Abbildung 7: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Gebäudeart“	25
Abbildung 8: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Geschoss“	26
Abbildung 9: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Vertragsform“	26
Abbildung 10: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Grund für Mieterhöhung“	27
Abbildung 11: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Dauer des Mietverhältnisses“	27
Abbildung 12: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Energieeffizienzklasse“	28
Abbildung 13: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Bauart der Fenster“	28
Abbildung 14: Beschreibende Merkmale der Ergebnisstichprobe	29
Abbildung 15: Häufigkeiten der Modernisierungsgrade	31
Abbildung 16: Klassenhäufigkeit des Merkmals „Fiktives Baujahr“	32
Abbildung 17: Klassenhäufigkeiten des Merkmals „Wohnfläche“	33
Abbildung 18: Klassenhäufigkeiten des Merkmals „Wohnungsart“	34
Abbildung 19: Lagekarte.....	35
Abbildung 20: Klassenhäufigkeiten des Merkmals „Lage“	36
Abbildung 21: Klassenhäufigkeiten des Merkmals „Ausstattung“	37
Abbildung 22: Schaubild zur Berechnung des fiktiven Baujahres.....	50





1. Einführung und Grundlagen

1.1 Einführung

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), in der zum Stichtag 01.06.2024 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 Emsdetten eine direkte Datenerhebung bei den Vermietenden von Wohnraum in der

Stadt Emsdetten

durchgeführt. Die Datenerhebung erfolgte auf digitalem Wege bei den Vermieterinnen und Vermietern über den Zeitraum von 08.04.2024 bis 15.05.2024. Zusätzlich hatten die Vermieterinnen und Vermieter die Möglichkeit einen schriftlichen Fragebogen zu erhalten. 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.

Die Mietwertübersicht für nicht preisgebundenen Wohnraum dient als Orientierungshilfe und Richtlinie für Vermietende und Mietende im Rahmen von Mietverhandlungen.

Die letzte Anfertigung eines Mietspiegels gemäß § 558d BGB erfolgte zum Stichtag 01.09.2020.

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 01.06.2024 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 01.06.2024 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 01.06.2024 gültigen Fassung beschrieben und vorgegeben. Diese Verordnung ist bei der Erstellung der vorliegenden Mietwertübersicht 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 der Mietwertübersicht

Die Aufstellung der Mietwertübersicht 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 Mietwertübersichten als zuverlässige Informationsquellen auch geeignet, Mietpreisüberhöhungen im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiSTG) vom 09.07.1954 in der zum Stichtag 01.06.2024 gültigen Fassung in Verbindung mit § 134 BGB vorzubeugen.

1.4 Allgemeine Anforderungen an die Mietwertübersicht

Mietwertübersichten 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 die Mietwertübersicht 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 Mietwertübersichten die im Gesetz genannten mietpreisbildenden Faktoren (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) vollständig enthalten müssen. Die Mietwertübersichten 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 01.06.2024 gültigen Fassung 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 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 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. Der Erhebungszeitraum für den vorliegenden Mietspiegel liegt dabei vor dem Inkrafttreten dieser Reform.



2. Datengrundlage und Methodik

2.1 Datengrundlage

Die Daten der Mietwertübersicht basieren auf einer digital durchgeführten Erhebung von Anfang April bis Mitte Mai 2024. Diese wurde, beauftragt durch die Stadt Emsdetten, durch die Kommunale ADV-Anwendergemeinschaft West (KAAW) durchgeführt. Auf Anfrage bei der Stadt Emsdetten konnten die Eigentümerinnen und Eigentümer auch schriftlich an der Erhebung teilnehmen.

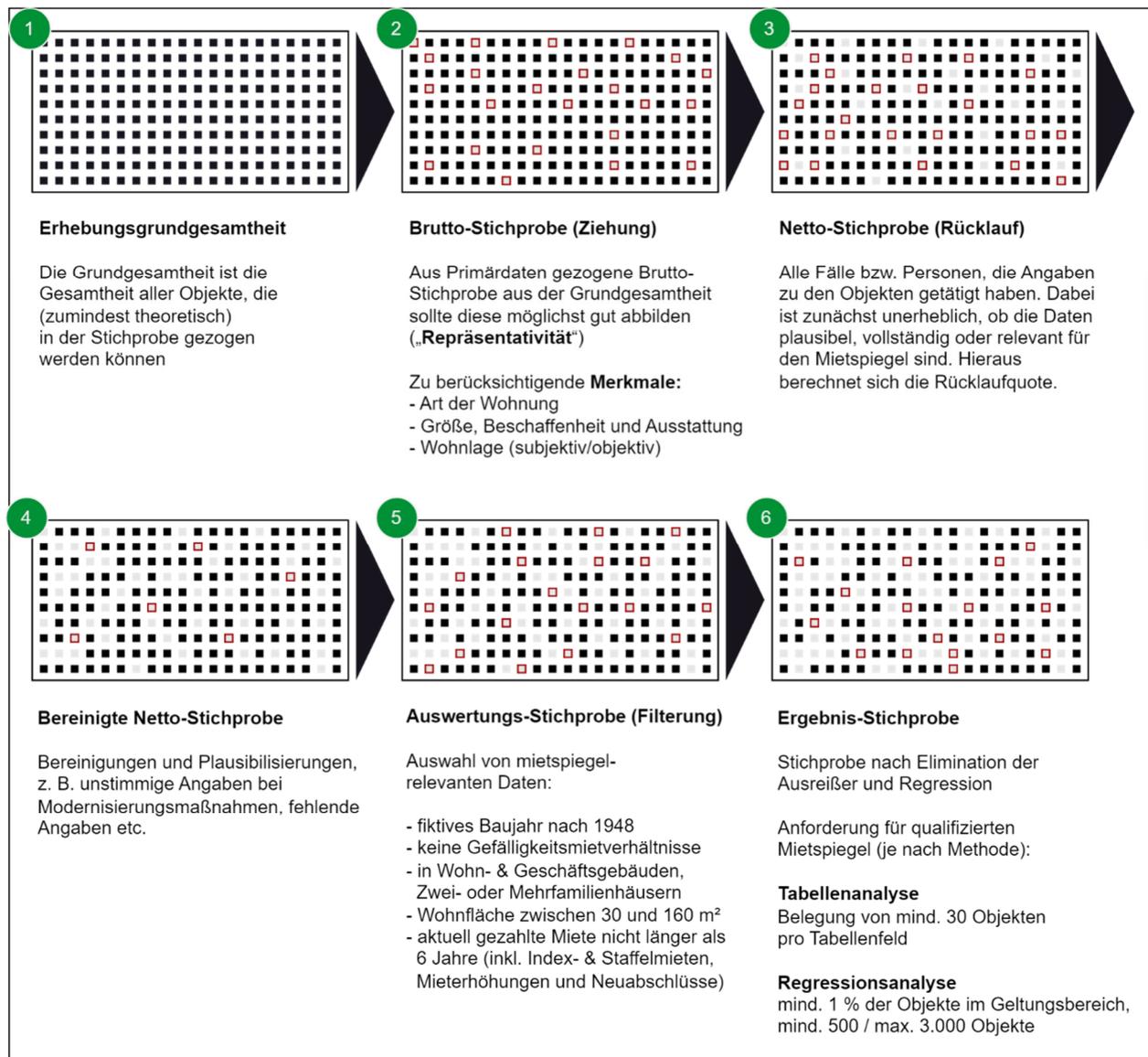


Abbildung 1: Übersicht über den Erhebungsprozess auf Basis der Mietspiegelverordnung

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 16.396 Wohnungen in 10.100 Wohngebäuden erfasst, darunter 8.736 Wohnungen, welche von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt werden. Weitere 7.628 Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet, beinhalten jedoch auch mietfreie Wohnungen. Weitere 19 Wohnungen wurden als Ferien- oder Freizeitwohnungen identifiziert, die übrigen 356 waren zum Zeitpunkt der Zensuserhebung leerstehend. Die verbleibenden Wohnungen wurden zum Stand des Gutachtens nicht weiter aufgeschlüsselt.³

Die Einladung zur Teilnahme erfolgte postalisch durch die Stadt Emsdetten. Die Datengrundlage für die zum Zwecke der Mietspiegelerhebung erstellten Liste über Vermieterinnen und Vermieter ist ein Abgleich zwischen Melderegister und dem Liegenschaftskataster. Insgesamt wurden 1.194 Einladungen verschickt. Dies entspricht nach Schätzungen der Stadt Emsdetten der Anzahl der Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden mit zu Wohnzwecken vermieteten Objekten, sodass es sich bei der Brutto-Stichprobe um eine annäherungsweise Vollerhebung handelt und der bereinigten Brutto-Stichprobe entspricht. Diese Stichprobe wurde weder nach wohnwertrelevanten gesetzlichen oder außergesetzlichen Merkmalen geschichtet, sodass keine spätere Rückgewichtung nötig wurde.

Insgesamt haben 414 Eigentümerinnen und Eigentümer Angaben zu 1.134 Mietwohnungen zurückgemeldet, dies entspricht einer Quote von 14,9 % auf Basis der gemäß zu Wohnzwecken vermieteten Objekte laut Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung (3). Bezogen auf die verschickten Einladungen bedeutet dies eine Rücklaufquote von 36,2 %.

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 (siehe 2.1.1)
- die Bereinigungen von fehlenden Modernisierungsangaben, welche aufgrund von weiteren Merkmalen plausibilisiert werden konnten (siehe 2.1.3)
- Bereinigung der Kaltmieten bezüglich außergesetzlicher Merkmale (siehe 2.1.2)
- 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 1.089 Fälle.

³ Zensus 2022, Gebäude- und Wohnungszählung.



Für die Mietwertübersicht sind nun nicht alle Fälle relevant (siehe Tabelle 1). 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 1: Für die Mietwertübersicht relevante Fälle

Kriterium	Relevant	Nicht relevant
Vertragsart	Zum Stichtag gezahlte Miete wurde innerhalb der letzten 6 Jahre angepasst, einschließlich: Neuverträge, Staffelmietverträge, Indexmietverträge, Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen	Gefälligkeitsmietverhältnisse, aktuell gezahlte Miete besteht seit mehr als 6 Jahren
Gebäudeart	Wohn- und Geschäftsgebäude, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohnungen), Mehrfamilienhäuser (7 oder mehr Wohnungen)	Einliegerwohnungen, Einfamilien-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser, Doppelhaushälften, Ferienwohnungen
(fiktives) Baujahr	Ab 1948	Vor 1948
Wohnfläche	Zwischen 30 bis einschließlich 160 m ²	Unter 30 oder über 160 m ²

Die nach der Filterung entstandene Auswertungs-Stichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle (5) war Grundlage der statistischen Analyse. In diesem Schritt verblieben 720 Wohnungen.

Durch die Elimination von Ausreißern wurden weitere 52 Fälle aus dem Datensatz entfernt, die schlussendliche Ergebnis-Stichprobe (6) hat einen Umfang von 668 Fällen von 188 unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümern. Damit erfüllt sie die, nach zum Stichtag gültiger Mietspiegelverordnung (MsV), geforderten 500 Fälle für eine Regressionsanalyse.⁴ Somit lässt sich anhand des vorliegenden Datensatzes ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB ableiten.

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.



2.1.1. Erläuterungen zu Plausibilisierungen von Parkflächen für Kfz

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

2.1.2. Erläuterungen zum Umgang mit außergesetzlichen Merkmalen

Neben den gesetzlichen mietpreisbildenden Merkmalen, die im Mietspiegel enthalten sind, gibt es auch außergesetzliche Merkmale wie die Mietdauer oder die Art des Vermieters. Diese außergesetzlichen Merkmale können das Regressionsmodell verzerren und die Effizienz der Analyse beeinträchtigen, da sie zwar den Mietpreis beeinflussen, aber nicht im Mietspiegel berücksichtigt werden dürfen.

Damit diese Verzerrungen vermieden werden und eine präzisere Analyse möglich ist, wird ein zweistufiges Verfahren angewendet:

- 1. Formulierung einer Regressionsgleichung mit gesetzlichen und außergesetzlichen Merkmalen**
Zunächst wird eine Regression durchgeführt, die sowohl die gesetzlichen Merkmale als auch die außergesetzlichen Merkmale einbezieht. Dies ermöglicht es, den Einfluss aller relevanten Faktoren auf den Mietpreis zu quantifizieren.
- 2. Bereinigung der Kaltmieten um den Einfluss der außergesetzlichen Merkmale**
Anschließend wird der Einfluss der außergesetzlichen Merkmale aus den Kaltmieten herausgerechnet. Dies bedeutet, dass der Anteil der Mietpreisvariation, der durch die außergesetzlichen Merkmale verursacht wird, entfernt wird. Dadurch wird der ursprüngliche Datensatz bereinigt und nur noch die gesetzlich relevanten Merkmale bleiben erhalten.
- 3. Durchführung einer neuen Regression ohne die außergesetzlichen Merkmale**
Mit dem bereinigten Datensatz wird dann eine zweite Regression durchgeführt, die nur die gesetzlichen Merkmale berücksichtigt.

Das Ergebnis dieses zweistufigen Verfahrens ist ein weniger verzerrtes Modell, das präziser die Einflüsse der gesetzlich relevanten Merkmale auf den Mietpreis widerspiegelt. Zudem zeigt die Analyse, dass außergesetzliche Merkmale wie Mietdauer und Vermieterart tatsächlich einen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben, auch wenn diese Faktoren im endgültigen Mietspiegel nicht enthalten sein dürfen. Dies führt zu einem tieferen Verständnis der Mietpreisbildung und einer verbesserten Genauigkeit der Mietpreismodelle.



2.1.3. Erläuterungen zu Plausibilisierungen von Modernisierungen

Durch gezielte Fragen konnten in einigen Fällen fehlende Angaben zu Modernisierungen (zur Begriffserläuterung siehe auch Kapitel 3.2.1, Fiktives Baujahr, Seite 30) plausibilisiert und ergänzt werden. Beispielsweise ist die Angabe, dass das Baujahr der Heizung 2015 ist, während das Gebäude aus dem Jahr 1960 stammt, aber keine Modernisierung der Heizung stattgefunden haben soll, nicht plausibel. Ferner wird dies dadurch ersichtlich, da sich in diesen Fällen bei gleichem fiktiven Baujahr starke Schwankungen hinsichtlich der Nettokaltmiete pro m² ergeben. Durch die Fragestellungen im Fragebogen konnten solche Unstimmigkeiten identifiziert und korrigiert werden. Die so ermittelten Modernisierungen bzw. der daraus resultierende Modernisierungsgrad (siehe Anhang 6.3, Ermittlung des fiktiven Baujahres, Seite 49) sind entscheidend für die Berechnung des fiktiven Baujahres. Zur Veranschaulichung sind in Abbildung 2 das Baujahr und das fiktive Baujahr gegenübergestellt.

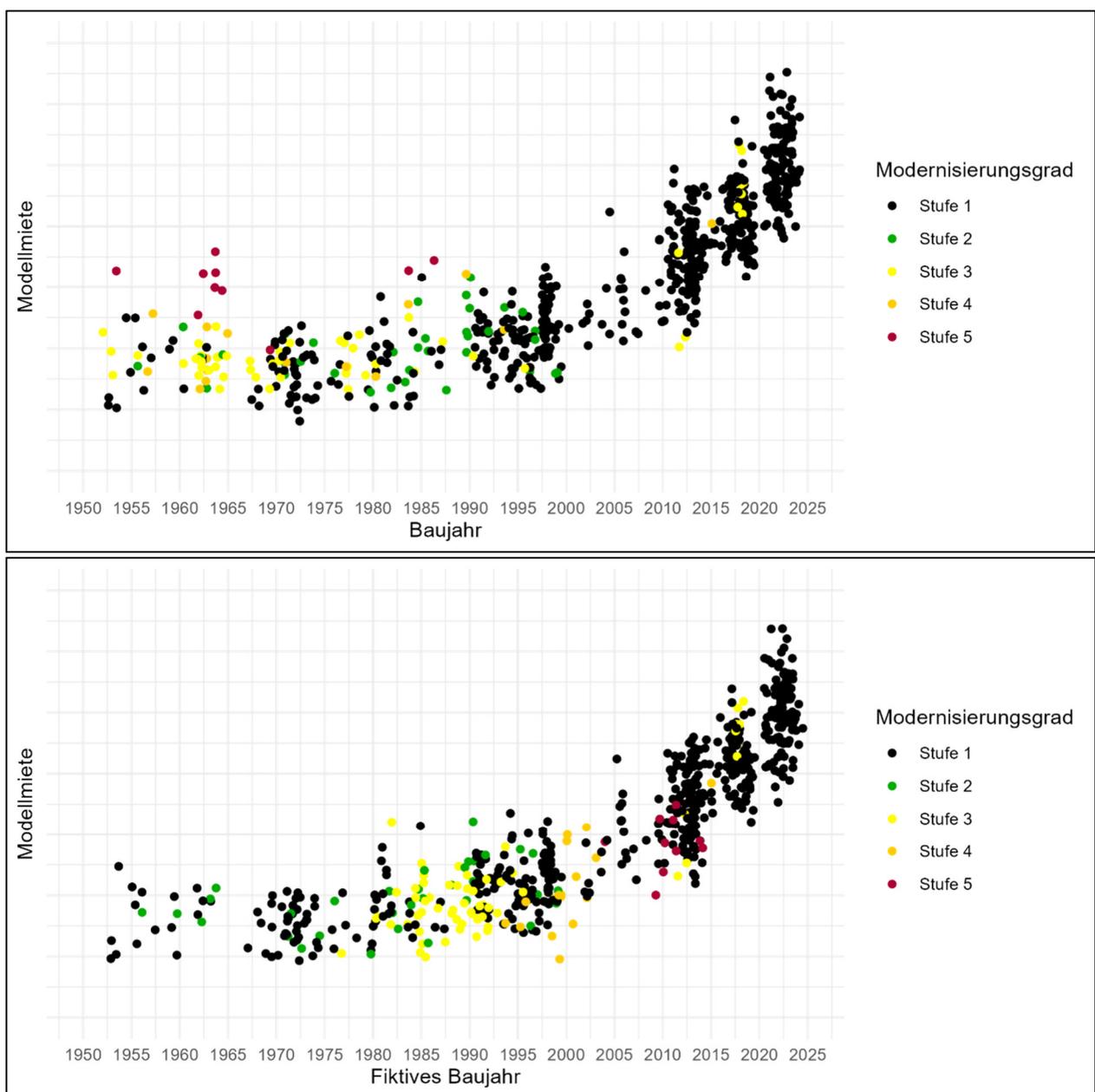


Abbildung 2: Gegenüberstellung von Baujahr und fiktivem Baujahr



2.2 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 signifikante Einflussgrößen, welche im nachfolgenden genauer erläutert werden:

Gesetzliche Merkmale:

- das fiktive Baujahr (siehe Kapitel 3.2.1)
- die Wohnfläche (siehe Kapitel 3.2.2)
- die Wohnungsart (siehe Kapitel 3.2.3)
- die Lage der Wohnung (siehe Kapitel 3.2.4)
- die summarischen Ausstattungsmerkmale (siehe Kapitel 3.2.5)

Außergesetzliche Merkmale:

- Mietdauer
- Art der Vermieterin/des Vermieters

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

2.2.1. 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 3: Schaubild zum Bestimmtheitsmaß R^2). Dies ist jedoch in aller Regel kein anzustrebendes Ziel, da ein Modell auch überangepasst („overfitted“) sein kann (siehe Abbildung 4: 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 .

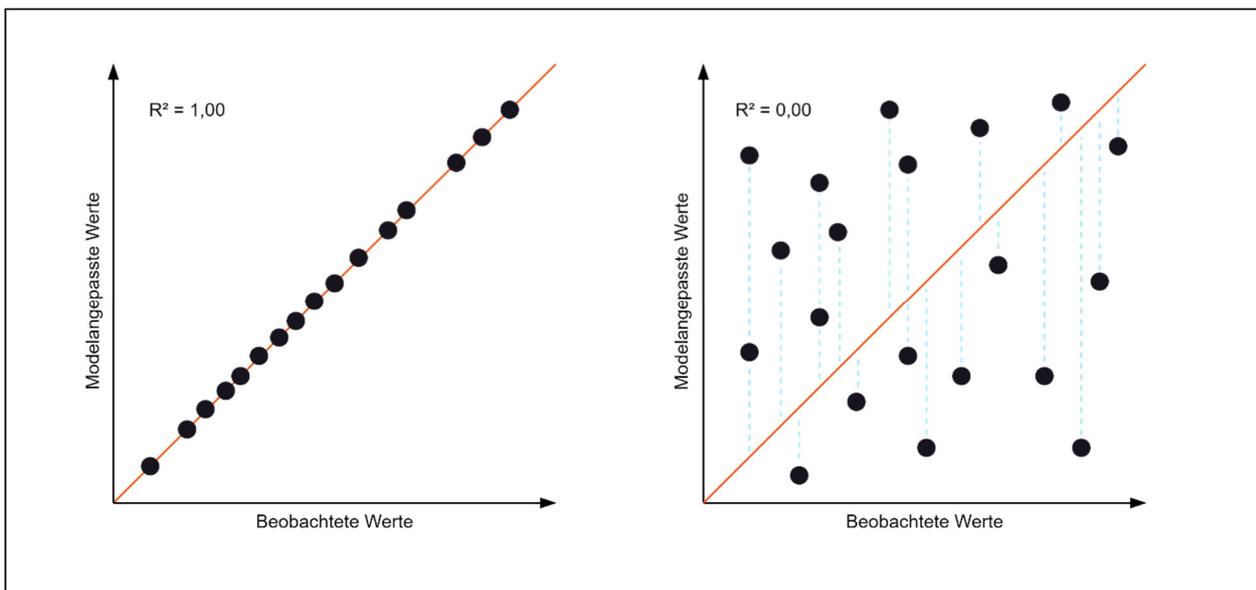


Abbildung 3: Schaubild zum Bestimmtheitsmaß R^2

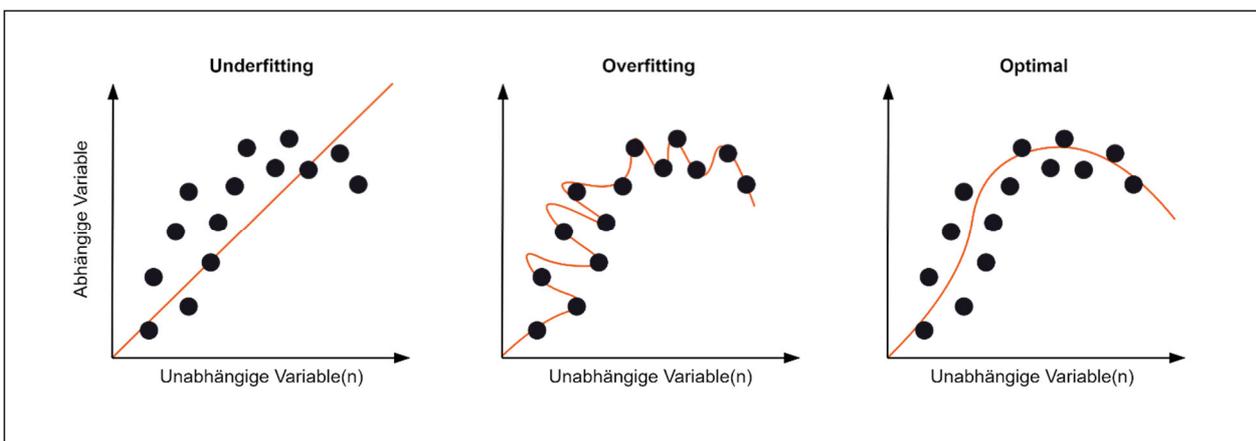


Abbildung 4: Schaubild zum Fitting



2.2.2. 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 5). 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 5 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.

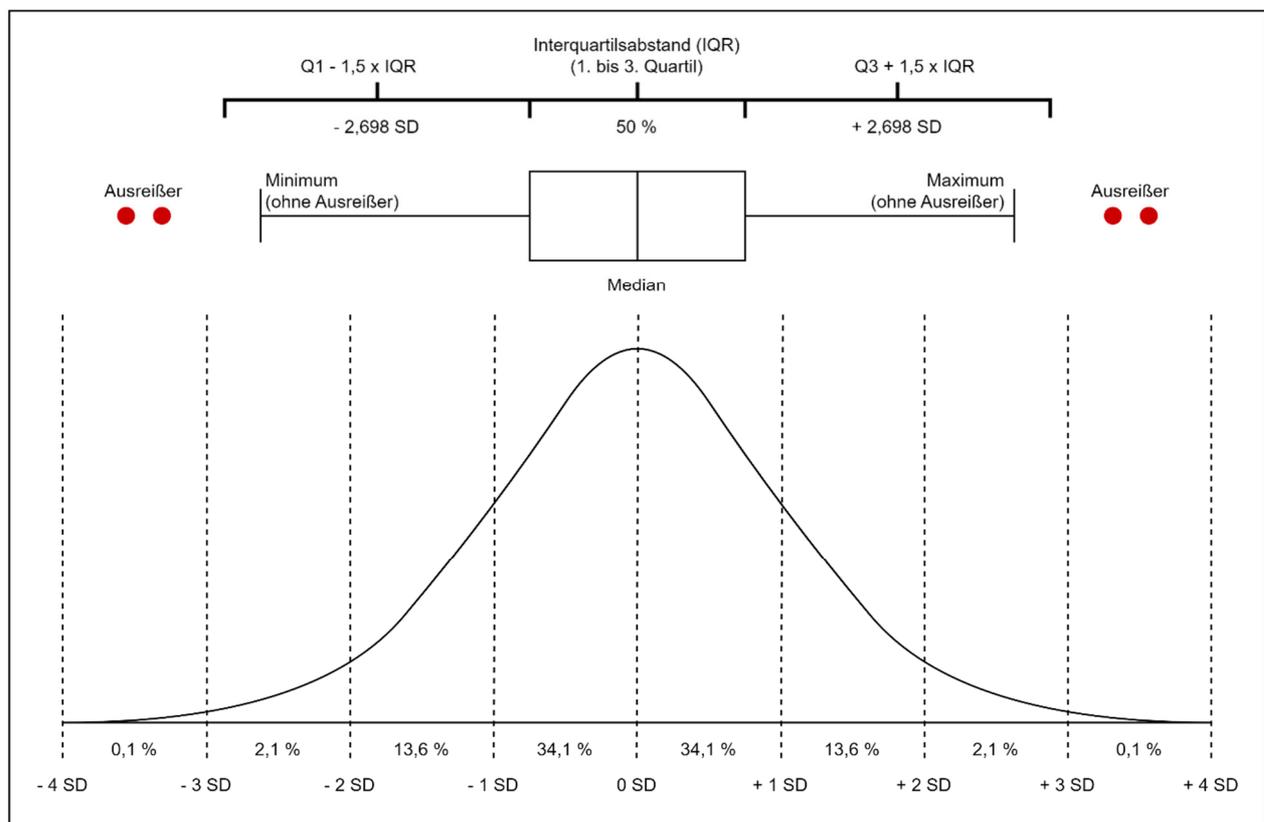


Abbildung 5: Darstellung der Normalverteilung und der 1,5 × Interquartils-Methode mit Boxplot

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 Standardsignifikanzniveau 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.



2.2.3. 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 2: Kennwerte der Regressionsanalyse

Beschreibendes Merkmal	Normiert	Stichprobe	Einheit
Stichprobengröße	668	668	Mietwohnungen
Nettokaltmiete			
Mittelwert	6,99	7,86	€/m ² Wohnfläche
Median	6,95	7,85	€/m ² Wohnfläche
Minimum	5,15	4,44	€/m ² Wohnfläche
Maximum	8,82	12,50	€/m ² Wohnfläche
Konfidenzintervall (95 %-Niveau)	6,93 – 7,05	7,73 – 7,98	€/m ² Wohnfläche
Standardabweichung	0,75	1,64	€/m ² Wohnfläche
Variationskoeffizient	0,11	0,21	dimensionslos
Multiple lineare Regression			
Erklärende/Unabhängige Variablen	5	---	dimensionslos
Multipl. Bestimmtheitsmaß R ²	0,71	---	dimensionslos
Korrigiertes Bestimmtheitsmaß R ²	0,70	---	dimensionslos
Varianzinflationsfaktor (VIF)	< 1,68	---	dimensionslos

Die Ergebnisstichprobe enthielt nach Filterung auf mietspiegelrelevante Fälle sowie der Elimination von Ausreißern 668 Wohnungen. Dabei beträgt die normierte Nettokaltmiete durchschnittlich 6,99 €/m² Wohnfläche. Der Medianwert, welcher nach der Normierung nahezu identisch sein sollte, stützt hierbei mit einer Abweichung von 0,04 €/m² Wohnfläche den errechneten Wert. Die Spanne der normierten Nettokaltmiete im Konfidenzintervall reicht hierbei von 6,93 bis 7,05 €/m² Wohnfläche, die Extremwerte liegen bei 5,15 und 8,82 €/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 0,71. Das korrigierte Bestimmtheitsmaß R^2 von 0,70 befindet sich auf dem gleichen Niveau und stützt dadurch das multiple Bestimmtheitsmaß R^2 . Demnach sind nur signifikante Einflussgrößen in der multiplen linearen Regressionsfunktion berücksichtigt worden.

Der aus den Mietdaten der Stadt Emsdetten 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:

Tabelle 3: Abgeleitetes Normobjekt

Beschreibendes Merkmal	Normklasse	Anzahl	Anteil in %
		In Ergebnisstichprobe	
Fiktives Baujahr	1990 bis vor 2000	160	24,0
Wohnfläche	60 bis unter 90 m ²	439	65,7
Wohnungsart	Normale Wohnung	635	95,1
Lage	Stadtlage	494	74,0
Ausstattung	Normale Ausstattung	299	44,8

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

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

In Abbildung 6 ist eine Gegenüberstellung der im Datensatz enthaltenen (um außergesetzliche Merkmale bereinigte) Nettokaltmieten und der mittels Regressionsanalyse modellierten Nettokaltmiete pro m² dargestellt. Die Linien beschreiben die prozentuale Abweichung. Die rote Linie beschreibt dabei eine prozentuale Abweichung von 0 %, die orangene Linie stellt eine Abweichung von ± 10 %, die gelbe Linie eine Abweichung von ± 20 % dar. Eine Gegenüberstellung der unbereinigten Mieten und der Modellmieten würde eine systematische Verzerrung zeigen.

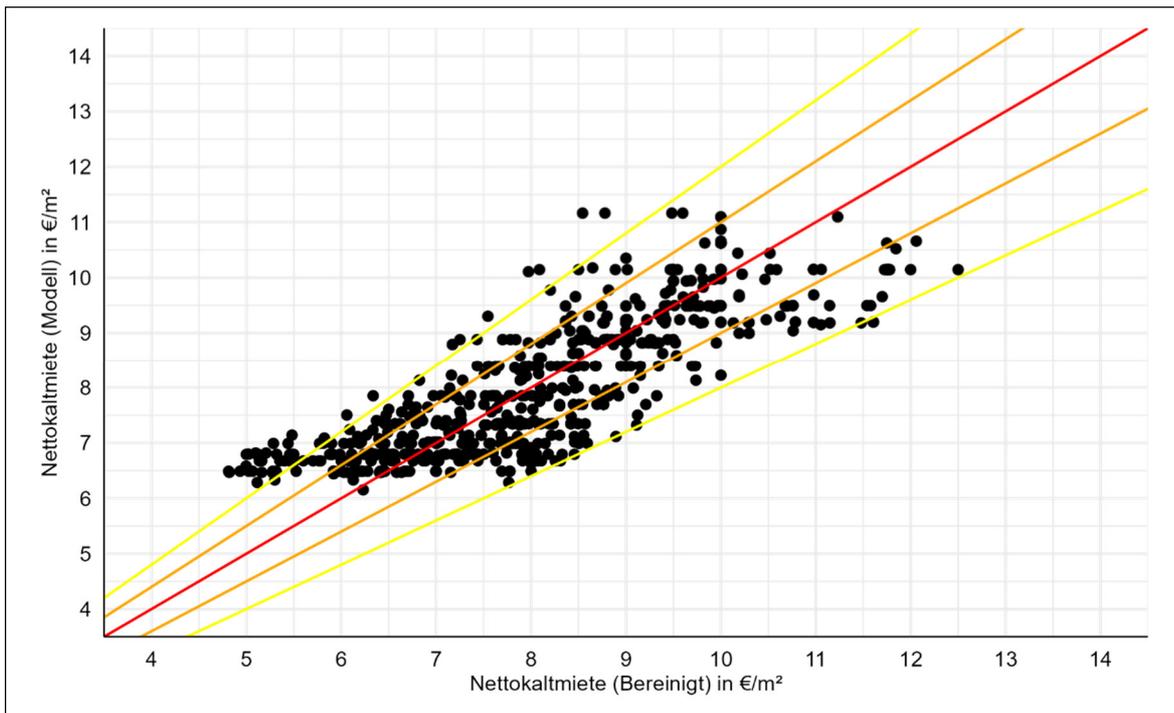


Abbildung 6: Vergleich zwischen der bereinigten und modellierten Nettokaltmiete pro m²



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, welchen in der finalen Regressionsanalyse berücksichtigt worden sind. Entsprechend werden die Merkmale fiktives Baujahr, Wohnfläche, Lage, Wohnungsart und Ausstattung (summarisch) erst in Kapitel 3.2 (Beschreibungen der signifikanten Merkmale, Seite 30) betrachtet. Eine Übersicht über Kfz-Stellflächen erfolgt gesondert in Kapitel 3.3 (Stellplätze, Seite 38).

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.

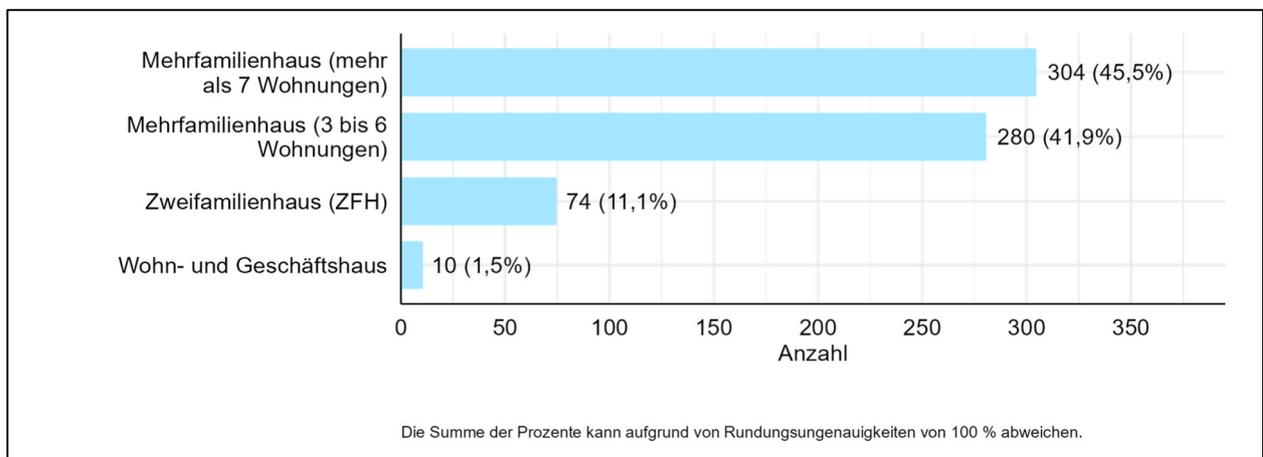


Abbildung 7: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Gebäudeart“

Der überwiegende Teil der Emsdettener Mietwohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern, diese teilen sich nahezu hälftig auf kleinere (also mit 3 bis 6 Wohnungen) und größere (also 7 Wohnungen und mehr) Gebäude auf. Weitere 11,1 % der Wohnungen sind in Zweifamilienhäusern verortet, die übrigen 1,5 % befinden sich in Wohn- und Geschäftshäusern.

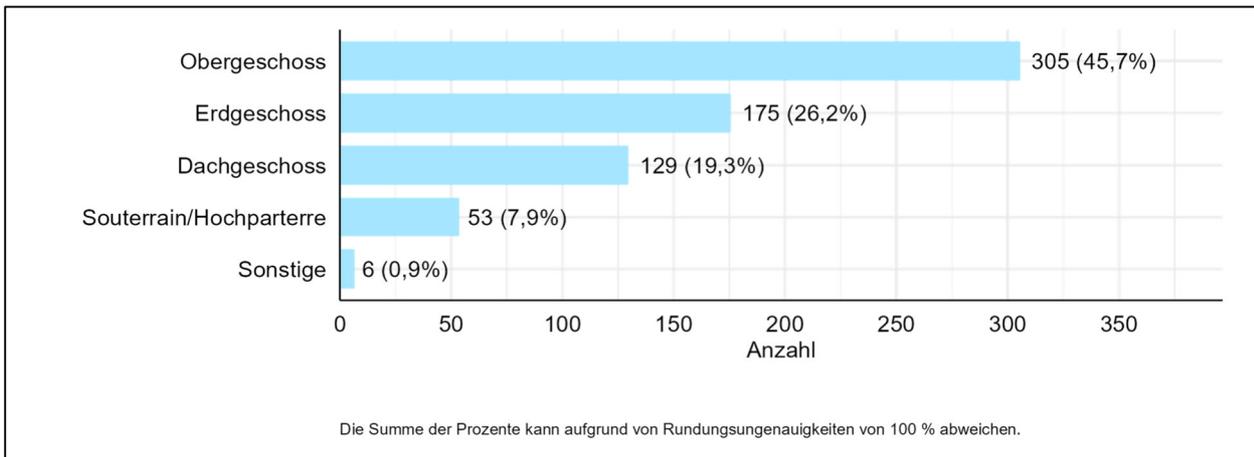


Abbildung 8: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Geschoss“

Rund ein Viertel (26,2 %) der Wohnungen befinden sich in Erdgeschosslage. Zwei Drittel (45,7 % Obergeschoss, 19,3 % Dachgeschoss) der Mietobjekte sind in den oberen Geschossen verortet. Knapp 8 Prozent (7,9 %) der im Datensatz befindlichen Wohnungen liegen im Souterrain oder in Hochparterre.

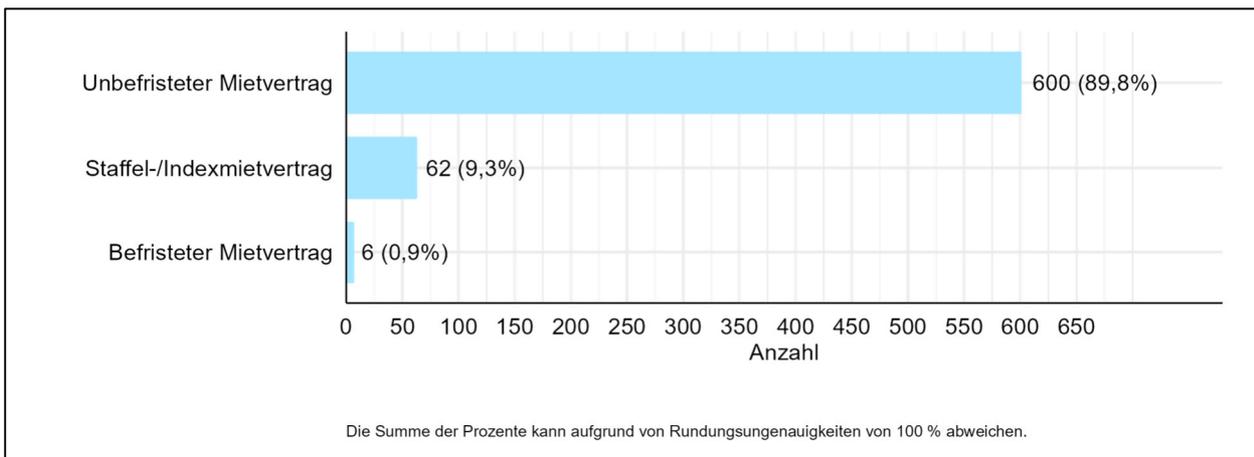


Abbildung 9: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Vertragsform“

Bezüglich der Mietverhältnisse sind mehrheitlich unbefristete Mietverträge abgeschlossen worden (89,8 %). Nur knappe 9 Prozent (9,3 %) der Verträge sind als Staffel- oder Indexmietverträge formuliert. Ein verschwindend kleiner Anteil der Wohnungen ist befristet vermietet (0,9 %).

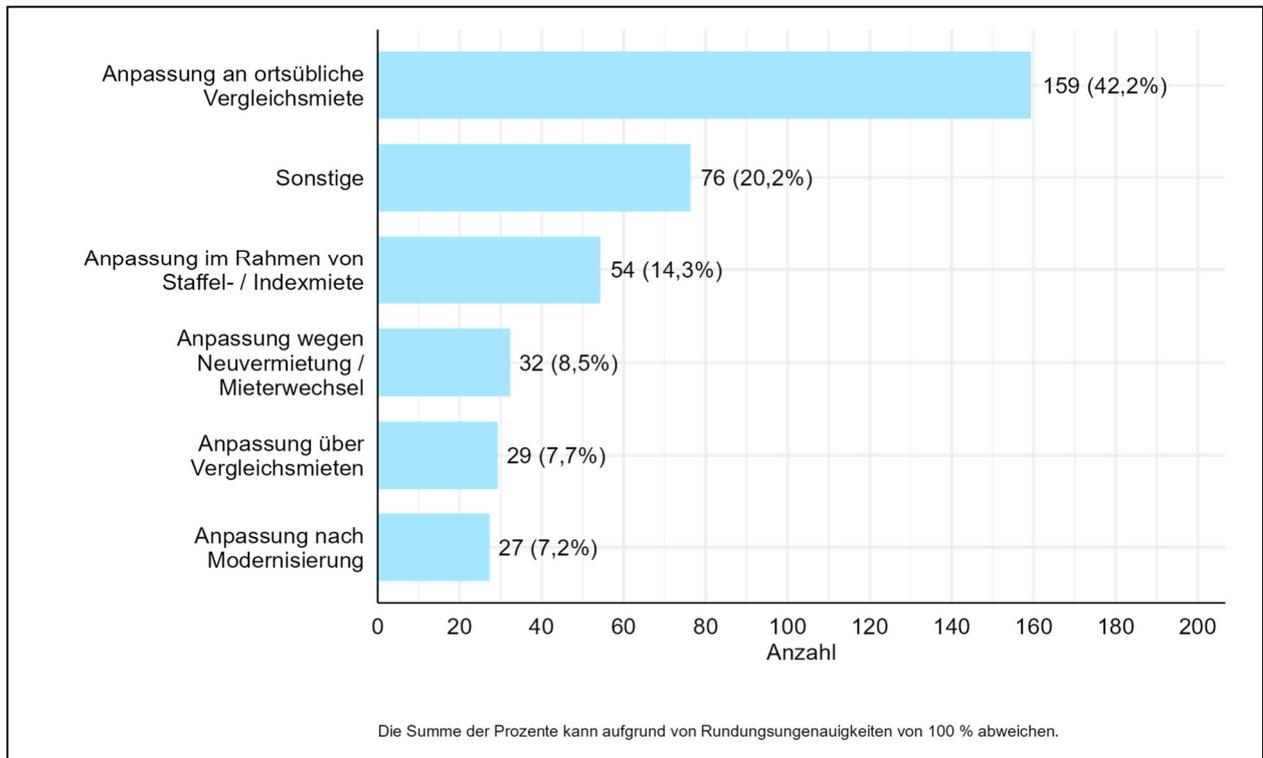


Abbildung 10: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Grund für Mieterhöhung“

Nach den vorliegenden Angaben wurden etwaige Mieterhöhungen vornehmlich aufgrund einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen (42,2 %). Vergleichsmieten (also einzelne Mietwohnungen) wurden in weiteren 7,7 % der Fälle zu Rate gezogen. Eine Anpassung aufgrund von Neuvermietung oder Wechsel der Mieterin/des Mieters fand in 8,5 % der Fälle statt, während Modernisierungen in 7,2 % der Mietanpassungen als Grund genannt wurden. Die übrigen 20,2 % teilen sich in sonstige, nicht näher definierte, Begründungen auf.

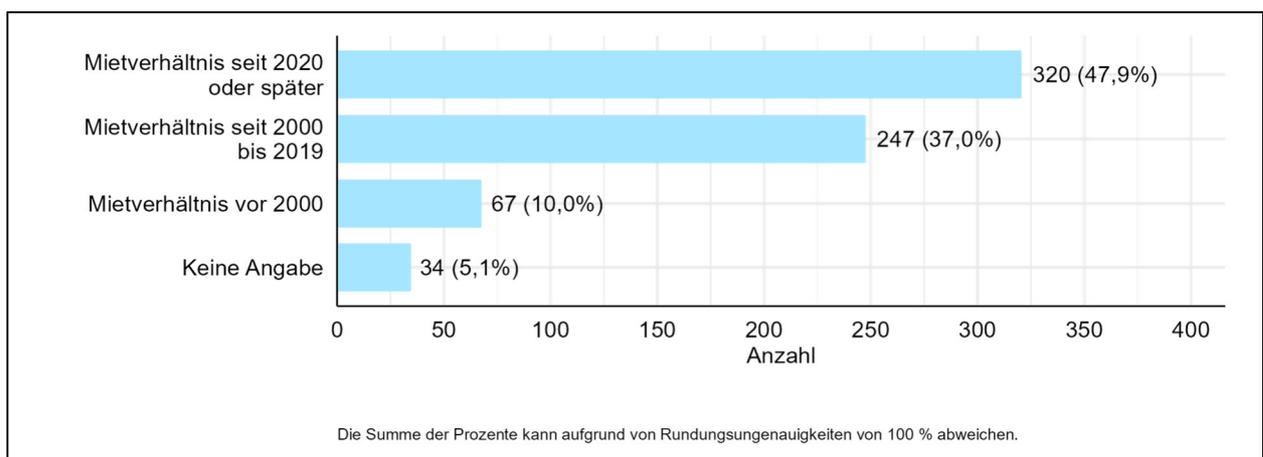


Abbildung 11: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Dauer des Mietverhältnisses“

Die Mietverhältnisse im vorliegenden Datensatz wurden größtenteils 2020 oder später geschlossen (47,9 %). Dies ergibt sich in aller Regel aus der Definition der mietspiegelrelevanten Fälle (siehe auch Tabelle 1: Für die Mietwertübersicht relevante Fälle). Mietverträge, die vor über 6 Jahren abgeschlossen wurden, können dennoch mietspiegelrelevant sein, sofern sich die Nettokaltmiete verändert hat.



Rund zwei Fünftel (37,0 %) der Mietverträge wurde zwischen den Jahren 2000 bis einschließlich 2019 abgeschlossen, während 10,0 % bereits seit dem Jahr 2000 gelten.

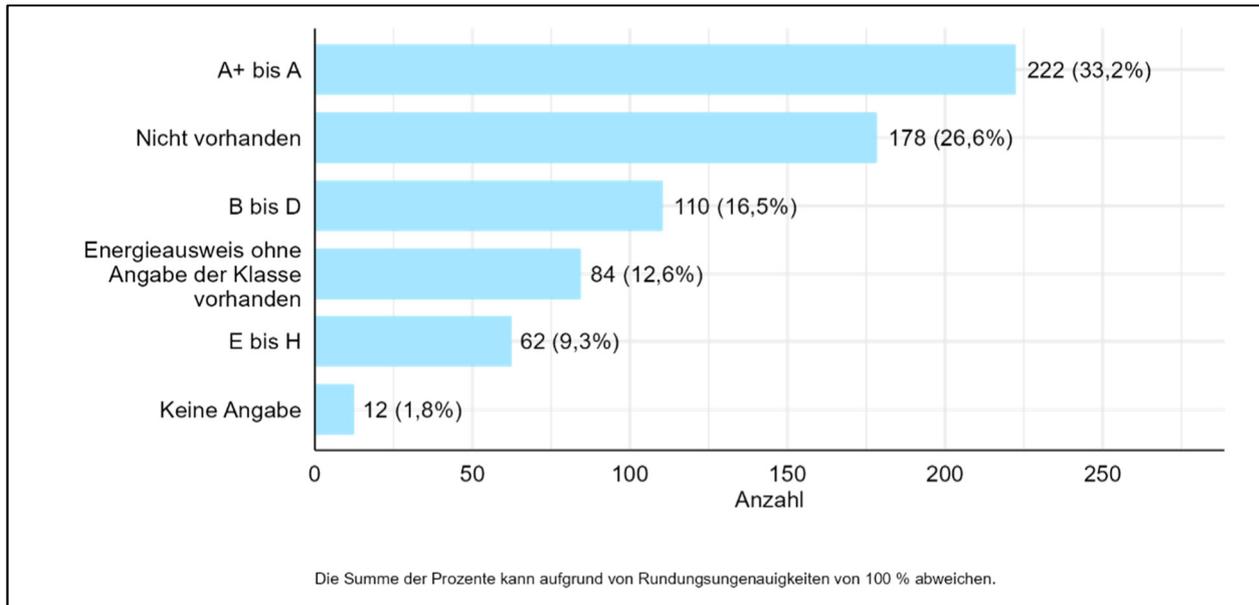


Abbildung 12: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Energieeffizienzklasse“

Bezüglich der Energieeffizienzklasse ist für rund ein Viertel (26,6 %) der Wohnungen kein Energieausweis vorhanden. Für die meisten der verbleibenden Wohnungen liegt ein Energieausweis der Klassen A+ oder A vor (33,2 %), gefolgt von den Effizienzklassen B bis D (16,5 %) und E bis H (9,3 %). In 12,6 % der Fälle liegt zwar ein Energieausweis vor, jedoch wurde kein Bedarf beziehungsweise Verbrauch angegeben, weswegen keine Eingliederung in eine Effizienzkategorie erfolgen konnte. In den verbleibenden 1,8 % Fällen wurden keine Angaben getätigt.

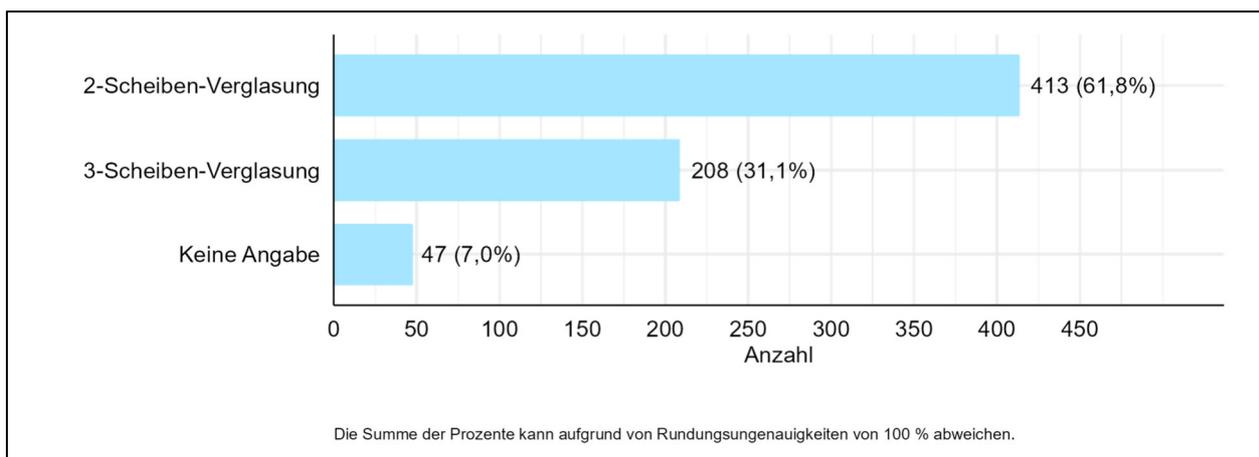


Abbildung 13: Häufigkeiten und Anteile des Merkmals „Bauart der Fenster“

Als weiteres energetisches Merkmal zeigt sich, dass in rund zwei Drittel der Wohnungen eine 2-Scheiben-Verglasung vorhanden ist, während ein Drittel der Wohnungen über 3-Scheiben-Verglasung verfügt.

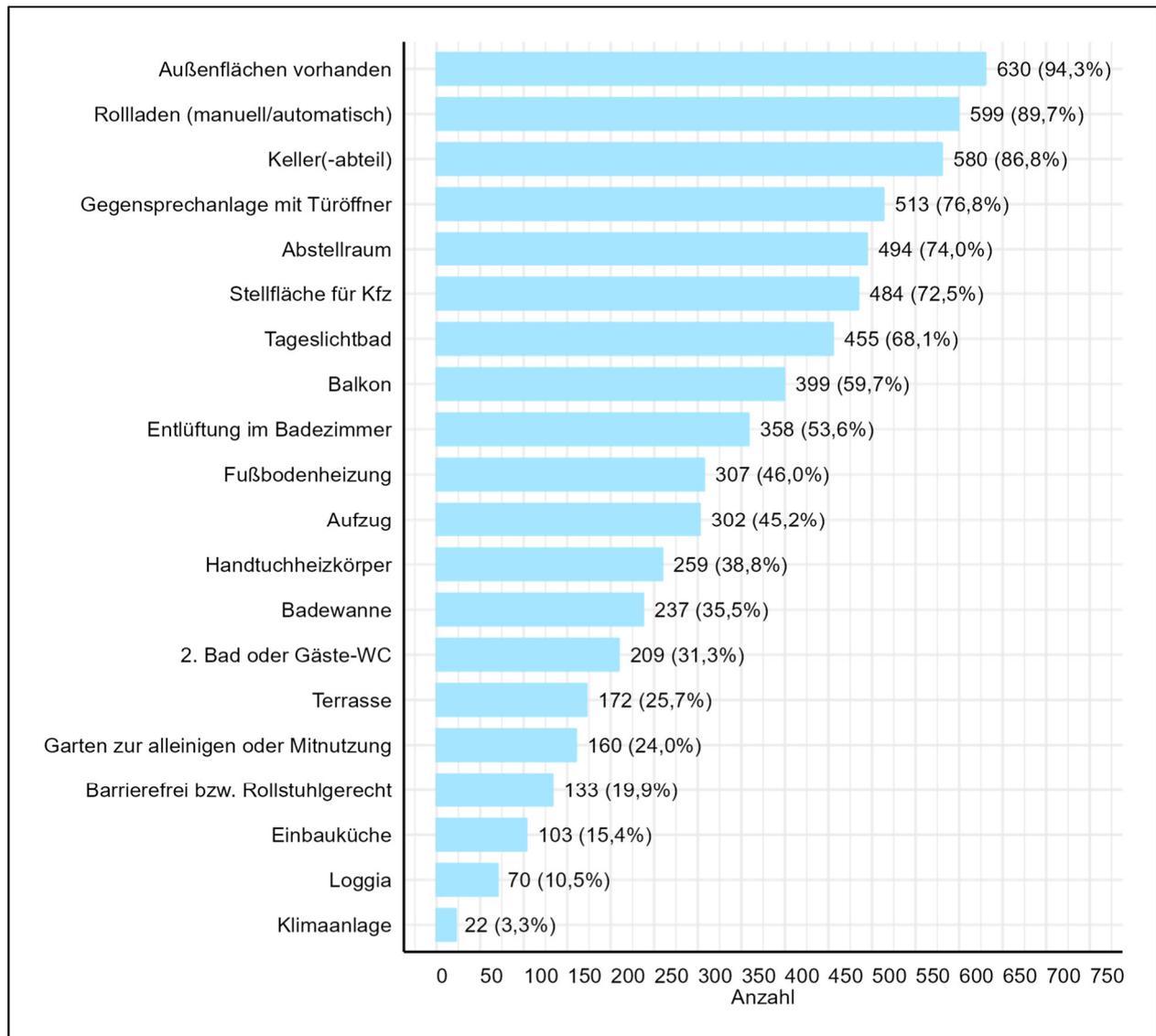


Abbildung 14: Beschreibende Merkmale der Ergebnisstichprobe

Betrachtet man die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen differenziert, so verfügen 89,7 % über manuelle oder automatische Rollläden. Zugang zu einem eigenen Keller(-abteil) haben 86,8 % der Mieterinnen und Mieter. 45,2 % der Gebäude verfügen über einen Aufzug und etwas über 70 % (72,5 %) bieten eine (anmietbare) Abstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge. Für etwa ein Fünftel (19,9 %) der Wohnungen wurde angegeben, dass sie barrierefrei oder rollstuhlgerect gestaltet sind und insgesamt verfügen 94,3 % über eine Außenfläche (59,7 % mit Balkon, 25,7 % über Terrasse, 24,0 % mit Garten zur alleinigen oder Mitnutzung, 10,5 % mit Loggia). In 76,8 % der Wohnungen befinden sich Gegensprechanlagen mit Türöffner. Darüber hinaus sind knapp 15 Prozent (15,4 %) der Wohnungen mit einer Einbauküche ausgestattet, welche von der Vermieterin/dem Vermieter gestellt wird. Eine Fußbodenheizung ist in gut der Hälfte (46,0 %) der Wohnungen auffindbar.

Bezüglich der Bäder werden 68,1 % als Tageslichtbad definiert. Darüber hinaus befinden sich in 38,8 % der Bäder Handtuchheizkörper, gefolgt von Badewannen mit 35,5 %. Außerdem verfügen 53,6 % der Badezimmer über eine Entlüftungsanlage. Rund ein Drittel der Wohnungen (31,3 %) haben zudem ein zweites Bad beziehungsweise eine Gäste-WC.



3.2 Beschreibungen der signifikanten Merkmale

Bei der Beschreibung der signifikanten Merkmale wird besonders auf die Klassifizierung in der Regressionsanalyse eingegangen. Die Klassifizierung teilt die Merkmale in verschiedene Klassen. Die Klasse mit den meisten Beobachtungen wird dabei als Normklasse ermittelt. Zur besseren Übersicht ist diese Normklasse jeweils farbig gekennzeichnet.

3.2.1. Fiktives Baujahr

Das Baujahr einer Wohnung hat wesentlichen Einfluss auf die Miete, da sich die Ausführungsstandards und gesetzlichen Regelungen in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert haben und die Qualität eines Mietobjekts maßgeblich beeinflussen. Neuere Gebäude werden oft nach höheren Baustandards errichtet, was die Energieeffizienz, Sicherheit und den Komfort erhöht und somit zu höheren Mieten führt. Gleichzeitig können ältere Gebäude 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 sowohl das Baujahr als auch durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen abgefragt, gewertet und in die Analyse einbezogen, um einen realistischen und differenzierten Überblick über die Mietpreisgestaltung zu ermöglichen.

Die Variablen „Modernisierungstyp“ sowie das „Baujahr“ erfassen die Modernisierungsmaßnahmen oft nur unzureichend. Daher wurde ein Ansatz entwickelt, um die Auswirkungen der Modernisierungen präziser darzustellen. In einem ersten Schritt wurden die erfassten Modernisierungsangaben gründlich ausgewertet und ihre Wirkung auf die jeweilige Wohnung analysiert. Diese Analyse erfolgte vor der statistischen Auswertung und diente dazu, die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen besser zu modellieren und ihre Effekte zu berechnen. Das Ergebnis dieser Analyse wurde in einer neuen Variable, dem „fiktiven Baujahr“, festgehalten. Diese Variable berücksichtigt sowohl das ursprüngliche Baujahr als auch die Effekte der Modernisierungen, was zu einer realistischeren Einschätzung der Wohnqualität führt. Auf Basis dieses „fiktiven Baujahrs“ wurde anschließend die Regressionsanalyse durchgeführt, um die Mietpreisgestaltung noch präziser zu analysieren.

In der Erhebung wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen sowie deren Ausführungsjahr abgefragt. 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.

Die Anwendung und Berechnung des fiktiven Baujahres ist im Anhang unter Kapitel 6.3, Seite 49 nachzuschlagen.

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 01.06.2024 gültigen Fassung.



Folgende Ergebnisse lieferte die Abfrage der Modernisierung für die auswertbaren Mieten:

Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen mit jeweiliger Anzahl der Durchführung nach Baujahr

Maßnahme	davon					
	Bis vor 1970	1970 bis vor 1980	1980 bis vor 1990	1990 bis vor 2000	2000 bis vor 2010	2010 und später
M1: Verbesserung der Wärmedämmung (z. B. Dach, Außenwände, Kellerdecke)	59	25	7	9	0	19
M2: Einbau einer neuen energiesparenden Heizung	63	35	26	103	3	31
M3: Einbau wärme- und schalldämmender Fenster	43	11	7	2	0	0
M4: Erneuerung der Sanitärausstattung	52	21	20	10	0	5
M5: Neue Fliesen in den Nassräumen	51	19	20	5	0	5
M6: Erneuerung der Elektroleitungen und -anlagen	38	4	5	0	0	5
M7: Verbesserung der Grundrissgestaltung (z. B. Schaffung größerer Räume)	18	2	5	0	0	5
M8: Erneuerung von Fußböden	41	12	24	12	1	5
M9: Sonstiges (z. B. Bau von Balkonen, Umsetzung von Barrierefreiheit)	8	3	0	3	0	6

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.

Die Übersetzung der jeweiligen Modernisierungsmaßnahmen in einen Modernisierungsgrad (siehe Kapitel 6.3, Ermittlung des fiktiven Baujahres, Seite 49) ergibt folgende Häufigkeiten nach Modernisierungsgrad:

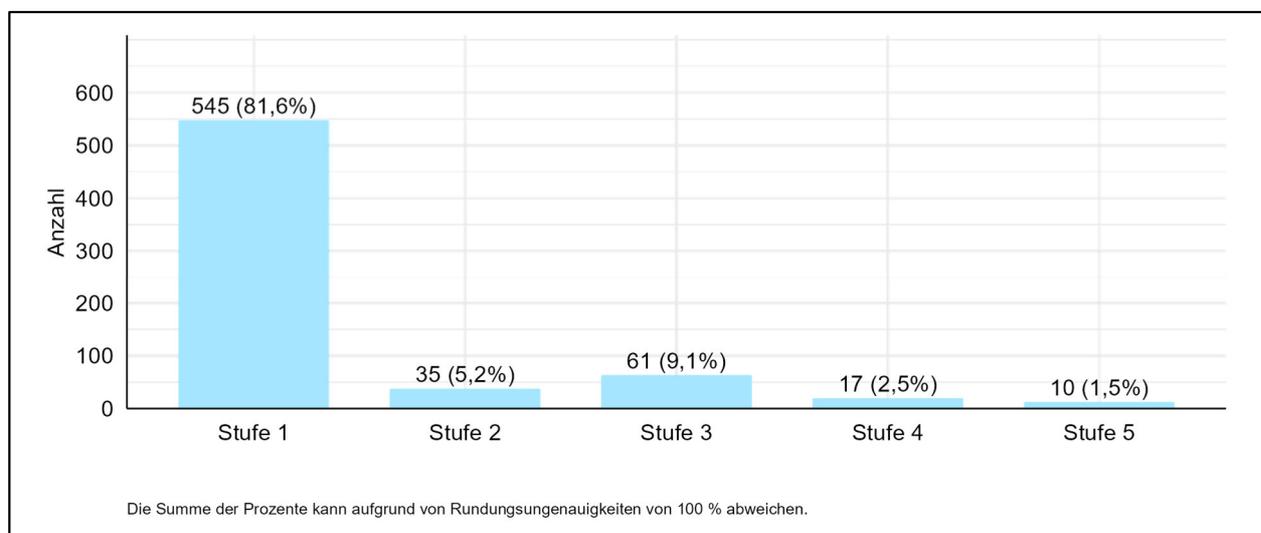


Abbildung 15: Häufigkeiten der Modernisierungsgrade



Abhängig vom Modernisierungsgrad wurde das fiktive Baujahr berechnet, indem ausgehend von dem Jahr, in denen die höchste Punktzahl an Modernisierungsmaßnahmen erreicht wurde, eine festgelegte Anzahl von Jahren abgezogen wurde. Wurden keine oder nur kleinere Maßnahmen vorgenommen, so entspricht das nach jeweilig erreichter Punktzahl den Modernisierungsgraden 1 und 2. Für diese Modernisierungsgrade erfolgt keine Berechnung und das originäre Baujahr wird als fiktives Baujahr genutzt. Für die Modernisierungsgrade 3, 4 und 5 werden, ausgehend von dem Jahr mit der höchsten Punktzahl, 30, 20 beziehungsweise 10 Jahre abgezogen. Diese Methode führt zu folgender Verteilung der Wohnungen in die entsprechenden fiktiven Baujahresgruppen:

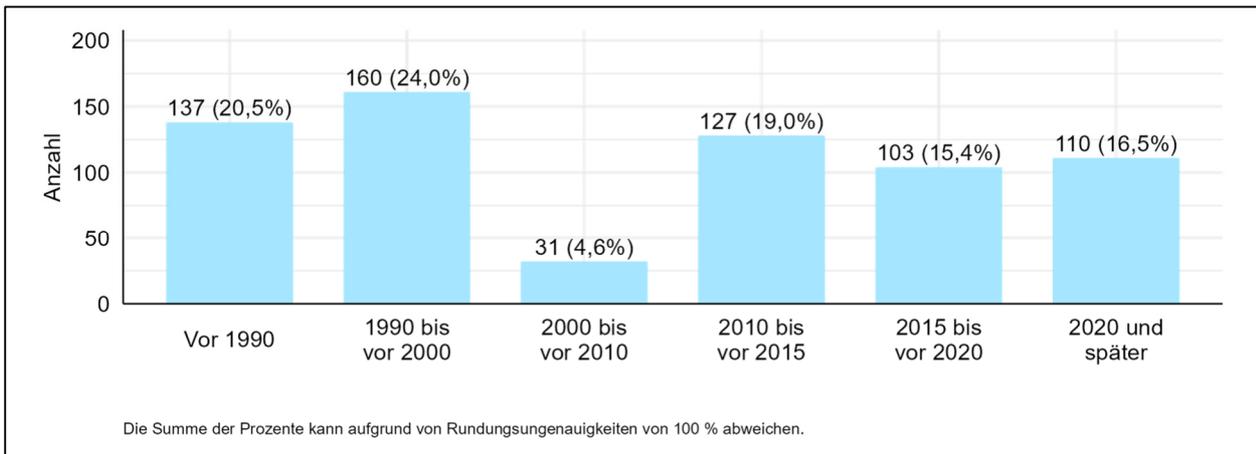


Abbildung 16: Klassenhäufigkeit des Merkmals „Fiktives Baujahr“

Rund 20 Prozent der Wohnungen (20,5 %) entsprechen einem fiktiven Baujahr vor 1990, während sich rund ein Viertel und der Großteil der Wohnungen in der fiktiven Baujahresgruppe 1990 bis vor 2000 befinden (24,0 %). Während sich in der Gruppe „2000 bis vor 2010“ nur wenige Fälle einfinden, sind die verbleibenden knapp 50 Prozent in recht homogen auf die Baujahresgruppen ab 2010 verteilt.

Bezüglich der Umrechnungskoeffizienten ist ersichtlich, dass moderne Bauten und solche, die umfassende Modernisierungen erfahren haben, mit einer deutlichen Steigerung des Mietpreises einhergehen. So steigen die Umrechnungskoeffizienten je Baujahresgruppe kontinuierlich von 0,96 für die fiktiven Baujahre vor 1990 bis zu einem Umrechnungskoeffizienten von 1,36 für die Jahre 2020 und später.

Tabelle 5: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Fiktives Baujahr“

Klasse	Umrechnungskoeffizient			Anzahl
	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze	
Vor 1990	0,96	0,92	0,99	137
1990 bis vor 2000	1,00	0,99	1,01	160
2000 bis vor 2010	1,06	1,01	1,11	31
2010 bis vor 2015	1,12	1,09	1,16	127
2015 bis vor 2020	1,27	1,23	1,31	103
2020 und neuer	1,36	1,32	1,39	110



3.2.2. Wohnfläche

Bei der Wohnfläche wird die Flächenangabe zugrunde gelegt, die in den Mietverträgen festgehalten ist. Für die statistische Auswertung der Mietdatenerhebung erfolgte die Einteilung der Klassen in die vier Wohnflächengruppen 30 bis unter 60 m², 60 bis unter 90 m², 90 bis unter 120 m² und 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.

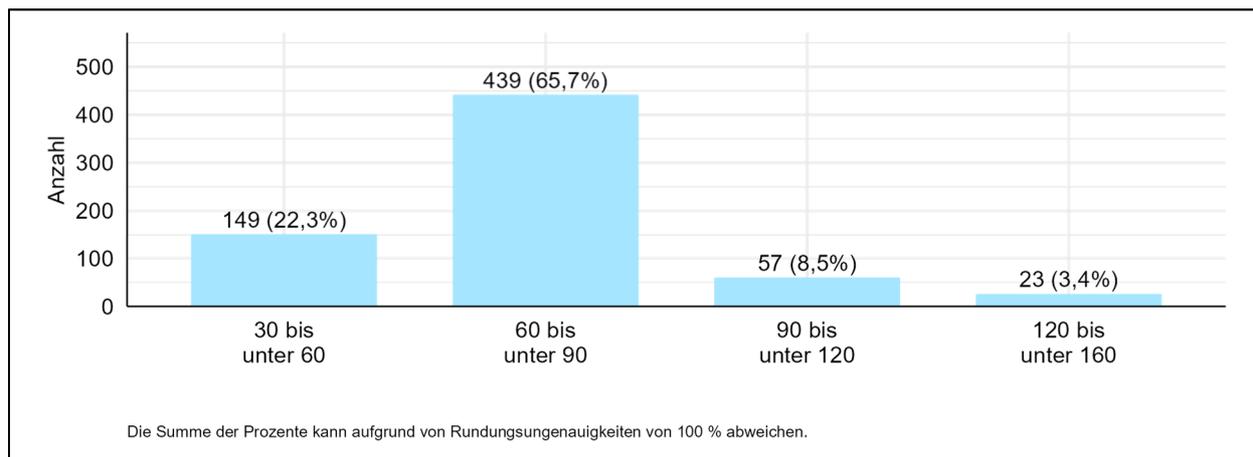


Abbildung 17: Klassenhäufigkeiten des Merkmals „Wohnfläche“

Von den insgesamt 668 Mietobjekten entfallen 149 (22,3 %) in die Wohnflächengruppe 30 bis unter 60 m², 439 (65,7 %) auf die Gruppe 60 bis unter 90 m², weitere 57 (8,5 %) Wohnungen auf die Klassen 90 bis unter 120 m² und 23 Wohnungen in die Klasse 120 bis unter 160 m² (3,4 %). Entsprechend wird das Normobjekt durch die Wohnflächenklasse 60 bis unter 90 m² beschrieben (in Tabelle 6 blau hinterlegt), welche folglich den Umrechnungskoeffizienten 1,00 trägt. Für kleinere Wohnungen wird ein geringer Aufschlag von 1,05 (Spanne 1,02 bis 1,07), für größere Wohnungen ein Abschlag von 0,97 (Spanne 0,93 bis 1,00) ausgewiesen. Für die größten Wohnungen mit 120 bis unter 160 m² wird ein Abschlag von 0,95 fällig.

Tabelle 6: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Wohnfläche“

Klasse	Umrechnungskoeffizient			Anzahl
	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze	
30 bis unter 60 m ²	1,05	1,02	1,07	149
60 bis unter 90 m ²	1,00	1,00	1,00	439
90 bis unter 120 m ²	0,97	0,93	1,00	57
120 bis unter 160 m ²	0,95	0,90	1,00	23

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



3.2.3. Wohnungsart

Neben Kriterien wie Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Ausstattung wurde auch die Wohnungsart detailliert erfasst. „Normale Wohnungen“ werden dabei von Wohnungen mit besonderen Merkmalen unterschieden, wie etwa Loftwohnungen, Penthousewohnungen, Stüdiowohnungen und Galerie- bzw. Maisonettewohnungen. Loftwohnungen sind durch ihren offenen Grundriss, hohe Decken und große Fenster geprägt und besitzen oft einen industriellen Charme, da sie häufig in ehemaligen Fabrikgebäuden zu finden sind. Stüdiowohnungen befinden sich in der Regel in Wohngebäuden. Penthousewohnungen liegen in der obersten Etage eines Mehrfamilienhauses und haben eine großzügige Außenterrasse. Maisonette-Wohnungen bzw. Galerie-Wohnungen erstrecken sich über zwei (oder mehr) Geschosse, sind offen gestaltet und verfügen häufig über einen zentralen Raum und einen großzügigen Schnitt.

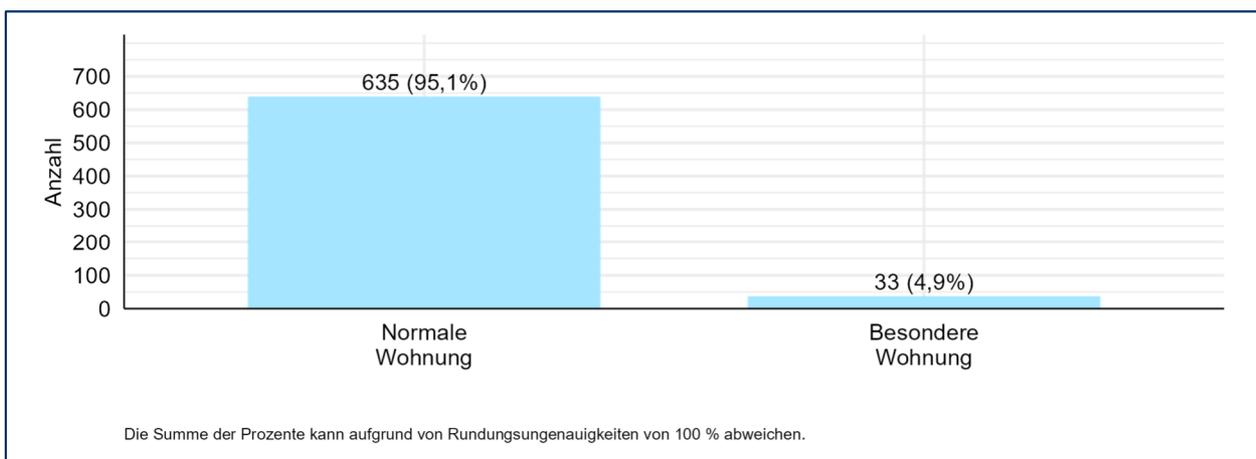


Abbildung 18: Klassenhäufigkeiten des Merkmals „Wohnungsart“

Die Normklasse für das Merkmal „Wohnungsart“ in Emsdetten ist die „Normale Wohnung“. In dieser Klasse befinden sich 95,1 % der Wohnungen. Die übrigen 4,9 % verfügen über besondere Charakteristika. Der Umrechnungskoeffizient für diesen Charme beträgt 1,09 mit einer Spanne von 1,05 bis 1,14.

Tabelle 7: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Wohnungsart“

Klasse	Umrechnungskoeffizient			Anzahl
	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze	
Normale Wohnung	1,00	0,99	1,01	635
Besondere Wohnung	1,09	1,05	1,14	33



3.2.4. Lage

Zur Analyse möglicher Lageeinflüsse wurden mehrstufige Untersuchungen durchgeführt. Die Stadt Emsdetten stellte infrastrukturelle Daten zu Bushaltestellen, Schulen, Kindertagesstätten, Supermärkten, Drogerien und Naherholungsgebieten zur Verfügung. Da die Reichweite der Einflüsse nicht bekannt ist, wurden verschiedene Analysen durchgeführt. Neben der Anpassung der Radien wurde auch ein summarischer Ansatz mit Sättigungseffekt untersucht, um zu prüfen, ob beispielsweise eine höhere Dichte an Drogerien oder Hausärzten tatsächlich einen positiven Einfluss auf den Mietpreis hat.

Letztlich erwies sich die Zentralität als der entscheidende Lagefaktor. Ein Radius von rund 500 Metern um den Ortskern wurde als geeignet definiert (siehe Abbildung 19: Lagekarte zur genauen Abgrenzung). Der beschriebene Ortskern befindet sich auf dem Areal vor dem Rathaus („Am Markt“). Das Gebiet erstreckt sich somit ungefähr von dem Kreisverkehr „Düsterbeck-Kreisel“ im Südwesten und umschließt das UKM Marienhospital im Osten, die LBS Emsdetten in der Talstraße im Nordosten sowie den „Postkreisel“ im Norden.

Bei dem Radius wurde die Luftlinie betrachtet, nicht die tatsächliche Erreichbarkeit, sodass es sich nicht um Isochrone handelt. Berücksichtigt man etwaige Hindernisse, welche durch die Luftlinienbetrachtung nicht berücksichtigt werden, ergibt sich so eine ungefähre Erreichbarkeit von 5 bis 10 Minuten.

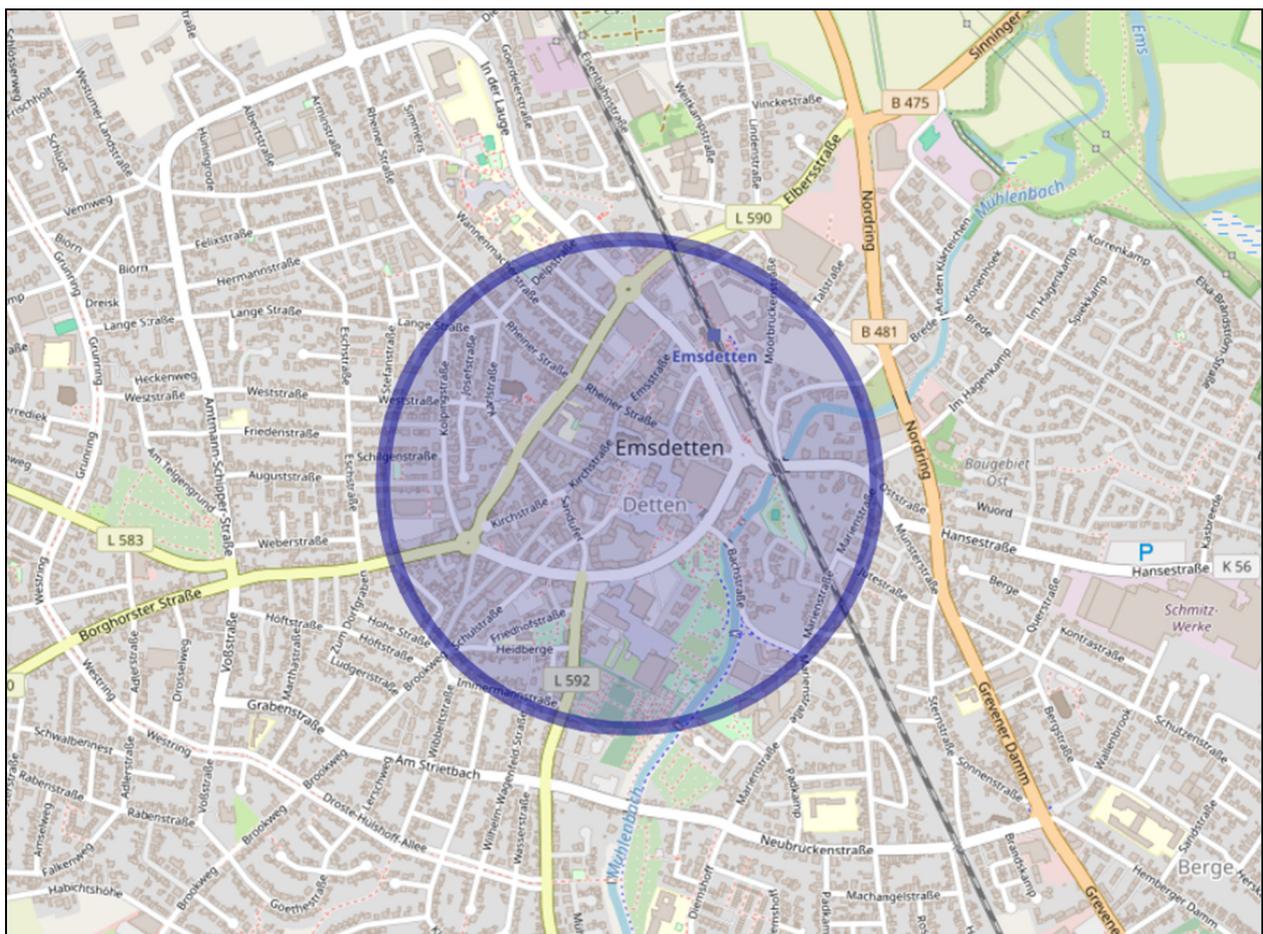


Abbildung 19: Lagekarte

© OpenStreetMap contributors | openstreetmap.org/copyright

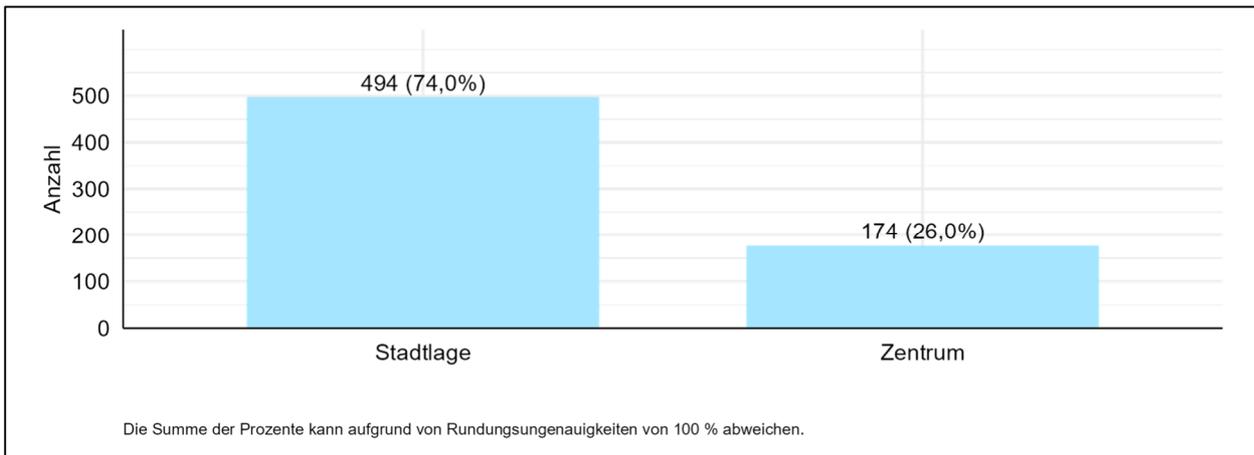


Abbildung 20: Klassenhäufigkeiten des Merkmals „Lage“

Knapp drei Viertel (74,0 %) der erfassten Wohnungen befinden sich in der Stadtlage, also weiter als 500 Meter Luftlinie vom Ortskern entfernt. Somit befinden sich gut ein Viertel (26,0 %) der Wohnungen innerhalb dieses Umkreises um das vorab definierte Zentrum.

Für das Merkmal Lage ergibt sich somit ein Umrechnungskoeffizient von 1,05 (mit einer Spanne von 1,03 bis 1,07) für das Merkmal „Zentrum“ – die Stadtlage ist dabei als Norm auf 1,00 gesetzt.

Tabelle 8: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Lage“

Klasse	Umrechnungskoeffizient			Anzahl
	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze	
Stadtlage	1,00	0,99	1,01	494
Zentrum	1,05	1,03	1,07	174



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 Tabelle 14: Punkteschema der Ausstattungsmerkmalen, Seite 51).

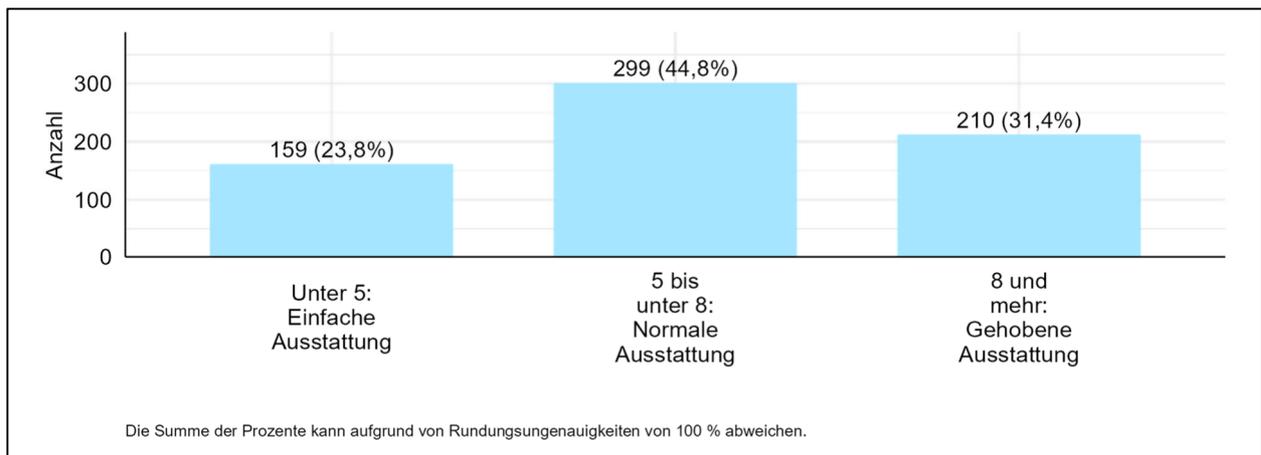


Abbildung 21: Klassenhäufigkeiten des Merkmals „Ausstattung“

Rund ein Viertel der Wohnungen (23,8 %) verfügt über eine einfache Ausstattung, ein Drittel (31,4 %) über gehobene Ausstattung und nahezu die Hälfte (44,8 %) über normale Ausstattung, welche entsprechend als Normklasse definiert ist.

Für einfache Ausstattung wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,97 angesetzt, für gehobene Ausstattung gilt der Faktor 1,07.

Tabelle 9: Umrechnungskoeffizienten des Merkmals „Ausstattung“

Klasse	Umrechnungskoeffizient			Anzahl
	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze	
Einfache Ausstattung	0,97	0,95	1,00	159
Normale Ausstattung	1,00	1,00	1,00	299
Gehobene Ausstattung	1,07	1,04	1,10	210



3.3 Stellplätze

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

Tabelle 10 zeigt, auf volle Euro gerundet, die Medienmiete 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 Plausibilisierungen der fehlenden Mieten für Stellflächen (siehe Erläuterungen zu Plausibilisierungen von Parkflächen für Kfz, Kapitel 2.1.1, S. 16) ergeben sich nachstehende Kennwerte je Stellflächenart:

Tabelle 10: Mietpreise für Pkw-Stellflächen

Klasse	Mietpreise in Euro [pro Einheit]			Anzahl
	Untere Grenze	Median	Obere Grenze	
Stellplatz	17	20	27	338
Einzel- und Doppelgarage	27	35	46	60
Sammelgarage	39	50	67	68
Carport	29	35	46	52

Aufgrund der geringen Datenbasis für Doppelgaragen wurden diese zu den Einzelgaragen zugeschlagen, da sich Ähnlichkeiten hinsichtlich der Miethöhen zeigen. Für Stellplätze ergibt sich so beispielsweise eine Medianmiete von 20 Euro. Zwei Drittel der Mieten befinden sich zwischen 17 bis 27 Euro je Stellplatz.

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 die Baujahre (der Garage), die Lage der Stellfläche oder der Zustand.



4. Anwendung der Mietwertübersicht

Grundlage der Mietwertübersicht sind die aus der Regressionsanalyse abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten für jede Klasse einer Einflussgröße sowie der Mittelwert der normierten Nettokaltmiete. Aus diesen Angaben wird die nachstehende Mietwerttabelle (Tabelle 11: Übersichtstabelle mit allen Merkmalen, Klassen und Umrechnungskoeffizienten, S. 40) abgeleitet.

Die Tabelle ist nach den jeweiligen Merkmalen und den entsprechenden Klassen unterteilt. Für jedes Merkmal ist die das Wohnobjekt betreffende Klasse auszuwählen, welche schlussendlich in die Gleichung eingesetzt wird. Es ergibt sich, wie in Kapitel 2.2.3 (Die Regressionsanalyse und deren Qualitätsmerkmale, S. 22) beschrieben, folgende Formel zur Berechnung der individuellen Nettokaltmiete pro m²:

$$\text{Individuelle Nettokaltmiete in Euro pro m}^2 = \text{Mittelwert der normierten Nettokaltmiete} \times \\ \text{UK Fiktives Baujahr} \times \text{UK Wohnfläche} \times \text{UK Wohnungsart} \times \text{UK Lage} \times \text{UK Ausstattung}$$

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 Charakter 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 Nutzung der Mietwertübersicht ist somit die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten erforderlich.



Tabelle 11: Übersichtstabelle mit allen Merkmalen, Klassen und Umrechnungskoeffizienten

Merkmal / Klasse	Umrechnungs-			Beispielwert
	Fiktives Baujahr	koeffizient (UK)	Min Max	
Vor 1990	0,96	0,92	0,99	1995 = 1,00
1990 bis vor 2000	1,00	0,99	1,01	
2000 bis vor 2010	1,06	1,01	1,11	
2010 bis vor 2015	1,12	1,09	1,16	
2015 bis vor 2020	1,27	1,23	1,31	
2020 und später	1,36	1,32	1,39	
Wohnflächengruppe				
30 bis unter 60 m ²	1,05	1,02	1,07	96 m ² = 0,97
60 bis unter 90 m ²	1,00	1,00	1,00	
90 bis unter 120 m ²	0,97	0,93	1,00	
120 bis unter 160 m ²	0,95	0,90	1,00	
Ausstattung				
Einfache Ausstattung	0,97	0,95	1,00	13 Punkte = 1,07
Normale Ausstattung	1,00	1,00	1,00	
Gehobene Ausstattung	1,07	1,04	1,10	
Wohnungsart				
Normale Wohnung	1,00	0,99	1,01	Normal = 1,00
Besondere Wohnung	1,09	1,05	1,14	
Lage				
Stadtlage	1,00	0,99	1,01	Stadtlage = 1,00
Zentrum	1,05	1,03	1,07	

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

Beispiel

Das 1950 errichtete Gebäude in dem sich das Wohnobjekt befindet, wurde im Jahr 2015 umfassend saniert und modernisiert. 2024 erfolgte eine kleinere Instandhaltungsmaßnahme. Hierdurch ergeben sich insgesamt 9 Modernisierungspunkte, das Objekt enthält entsprechend Modernisierungsgrad 4 mit einem Abzug von 20 Jahren. Da die höchste Punktzahl im Jahr 2015 erreicht wurde, erfolgt der Abzug von diesem Jahr aus – das fiktive Baujahr ist also 1995 und wird entsprechend in die Baujahresgruppe 1990 bis vor 2000 mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,00 eingeordnet.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine normale Wohnung ohne besondere Charakteristika (z. B. Loft- oder Penthouse-Wohnungen) und erhält hier somit den Umrechnungskoeffizienten 1,00. Die Wohnung liegt außerhalb des Zentrums (also in der „Stadtlage“, Umrechnungskoeffizient = 1,00), ist 96 m² groß (Umrechnungskoeffizient = 0,97) und weist gehobene Ausstattungsmerkmale auf (Umrechnungskoeffizient = 1,07). Es ergibt sich also folgende Gleichung:

6,99	×	1,00	×	0,97	×	1,07	×	1,00	×	1,00	=	7,25
Normierte Nettokaltmiete pro m ²		UK Fiktives Baujahr		UK Wohnfläche		UK Ausstattung		UK Wohnungsart		UK Lage		Individuelle Nettokaltmiete pro m ²

Die Nettokaltmiete für das Beispielobjekt beträgt also 7,25 €/m² beziehungsweise nach der Multiplikation mit der Wohnfläche von 96 m² insgesamt 696,00 Euro.



5. Beschlussfassung

Eine Vorstellung und Erörterung der Ergebnisse mit den Interessensvertretern wurde in direktem Vorlauf zur Sitzung des Gutachterausschusses mit folgenden Parteien abgehalten:

- Deutscher Mieterbund Mieterverein Münster und Umgebung e.V.
- Haus & Grund Emsdetten und Umgebung e.V.
- Stadt Emsdetten

Folgender Beschluss wurde gefasst:

Die Mietwertübersicht der Stadt Emsdetten wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt am 03.09.2024 beschlossen.

Gezeichnet

Stellv. 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. September 2024
Kreis Steinfurt
Im Auftrag
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt



6. Anhänge

6.1 Anschreiben an Eigentümerinnen und Eigentümer

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister



Stadt Emsdetten | Am Markt 1 | 48282 Emsdetten

Datum
Aktenzeichen
Tel. 0 25 72 922-
Fax 0 25 72 922-
E-Mail

Internet
Bearbeiter/in
Zimmer

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für nicht preisgebundenen Wohnraum in Emsdetten

Sehr geehrt,

die Stadt Emsdetten beabsichtigt, in diesem Jahr den qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Bereich der Stadt Emsdetten neu zu erstellen. Der Mietspiegel soll voraussichtlich zum 01.09.2024 in Kraft treten und wird dann auch wieder im Papierformat im Rathaus erhältlich sein, sowie im Internet zur Verfügung stehen.

Bei einem Mietspiegel handelt es sich nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) um eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraumes.

Ein Mietspiegel dient dazu, den Wohnungsmarkt für Mieter und Vermieter transparenter zu gestalten. Er soll helfen, Unklarheiten über die Angemessenheit von Mietpreisen sowie Mietstreitigkeiten und Gutachterkosten zu vermeiden. Vermietern wird nach § 558 a Abs. 2 BGB die Möglichkeit gegeben, sich bei Neuvermietungen und Mietanpassungen im Rahmen bestehender Mietverhältnisse auf den Mietspiegel zu stützen.

Ein sog. „qualifizierter Mietspiegel“ zeichnet sich dadurch aus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde **oder** von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Er ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d BGB).

Für den Bereich der Stadt Emsdetten wurde letztmalig im Jahr 2020 ein Mietspiegel aufgestellt. Eine Neuerstellung ist daher geboten. Hierzu werden repräsentative Daten über den in Emsdetten vermieteten Wohnraum benötigt. Zur Erhebung von aussagekräftigen und möglichst umfassenden Informationen ist die Stadt Emsdetten insbesondere auf die Mithilfe der Vermieter angewiesen.

Die Datenerhebung erfolgt auch dieses Mal mittels eines Online-Formular, das von einem externen Dienstleister zur Verfügung gestellt wird. Parallel dazu wird aber auch ein standardisierter Fragebogen in Papierform zur Verfügung gestellt, der sowohl mit dem Haus- und Grundeigen-

Kreissparkasse Steinfurt IBAN DE50 4035 1060 0000 0000 24 BIC WELADED1STF Volksbank im Münsterland eG IBAN DE83 4036 1906 0020 8004 10 BIC GENODEM11BB	Commerzbank Emsdetten IBAN DE38 4004 0028 0120 1110 00 BIC COBADEFFXXX	Geschäftszeiten Montag-Freitag 9.00 - 12.30 Uhr Dienstag 14.00 - 16.00 Uhr Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr und nach Vereinbarung
---	--	---



- 2 -

tümerversen als auch mit dem Mieterverein abgestimmt ist. Es werden auch Werte aus dem Energienachweis erhoben, um u.U. bei entsprechenden Werten das Objekt einer höheren Baualterklasse zuzuordnen zu können.

Ich bitte Sie, auch in Ihrem eigenen Interesse, bevorzugt das Online-Formular auszufüllen oder den beigefügten Fragebogen vollständig auszufüllen und innerhalb von **vierzehn Tagen** an mich zurückzusenden.

Pro **Wohnung** wird ein Fragebogen benötigt. Das Online-Formular finden Sie auf der städtischen Internetseite unter www.emsdetten.de: **Stichwortsuche „Mietspiegel-Erhebungsbogen“**. Mit diesem Schreiben erhalten Sie parallel auch einen Fragebogen. Falls erforderlich schicken wir Ihnen auf telefonische Anfrage gerne weitere Exemplare zu. Sie können den Fragebogen selbstverständlich auch selber kopieren. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit den Bogen abzuspeichern, auszufüllen und dann als E-Mail an mietspiegel@emsdetten.de zu senden.

Sofern Sie ein Wohngebäude ausschließlich selbst nutzen oder nicht als Wohnraum vermietet haben, geben Sie bitte Straße und Hausnummer des Gebäudes an und versehen Sie den Bogen mit dem Vermerk „Eigennutzung“ bzw. „nicht vermietet“. Weitere Angaben sind in diesem Fall nicht erforderlich.

Gleiches gilt für Mietverhältnisse, deren Vertragsgestaltung vom Üblichen abweicht, z.B. unter Verwandten. In diesem Fall bitte ich Sie, dies an der vorgesehenen Stelle im Fragebogen zu vermerken. In beiden Fällen sollte/n der/die Fragebogen/-bögen trotzdem zurückgegeben werden.

Die Bestimmungen des Datenschutzes werden bei dieser Umfrage beachtet. Ihre Angaben werden streng vertraulich behandelt und ausschließlich zur Erstellung des Mietspiegels verwendet. Weitere Informationen befinden sich auf unserer Internetseite www.emsdetten.de unter der Stichwortsuche Datenschutz. Falls Sie es wünschen, können wir Ihnen die Bestimmungen auch gerne per E-Mail oder in Papierform zukommen lassen.

Bei Fragen wenden Sie sich gerne an:

Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Bitte bedenken Sie aber, dass nur eine hohe Anzahl von Rückantworten eine realistische Abbildung des Mietpreisniveaus ermöglicht. Durch Ihre Teilnahme tragen Sie entscheidend zum Erfolg des neuen Mietspiegels und der damit verbundenen Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mietwohnungsmarkt der Stadt Emsdetten bei.

Danke für Ihre Mithilfe!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlagen:
Erhebungsbogen
Freiumsschlag



6.2 Fragebogen



Mietspiegel-Erhebungsbogen

für frei finanzierten (d. h. nicht öffentlich geförderten) Wohnraum in der Stadt Emsdetten

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

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 ...

Verwendungszweck *

Sonstiger Verwendungszweck *





Angaben zum Mietvertrag und zur Mietwohnung

Vertragsart

Vertragsart * Sonstige Vertragsart *

Seit wann wird die Wohneinheit vermietet?

Seit wann wird die Wohneinheit vermietet? *

Handelt es sich um einen Neuvertrag?

Ja Nein

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

Ja Nein

Wohnfläche [m ²] *	?	Anzahl der Wohn-/ Schlafräume *
Höhe der aktuellen Nettokaltmiete [Euro] *	?	
Wann wurde die Nettokaltmiete zuletzt angepasst?		Grund für die letzte Anpassung *
Sonstiger Anpassungsgrund *		Um welchen Betrag wurde die Nettokaltmiete angepasst? *

Besondere Vereinbarungen zur Nettokaltmiete

Die derzeitige Miete wird gezahlt seit: *

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

Gebäudeart

Gebäudeart *

Baujahr des Gebäudes

Baujahr * ?

Wo befindet sich das Mietobjekt im Gebäude?

Wohnungslage * Etagen-Nr. bei Obergeschoss * ?

Handelt es sich um ein Hinterhaus?

Ja Nein

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?

Ja Nein

Geschosse und Wohnungen im Gebäude insgesamt

Geschosse * Wohnungen *

Bitte schätzen Sie die Wohnlage des Mietobjekts ein.

Einfach Mittel Gut ?



Art der Wohnung

Wohnungsart * Sonstige Wohnungsart *

Sind folgende Räume innerhalb der Wohnung vorhanden?

Küche Bad ohne WC Bad mit WC

Abstellraum 2. Badezimmer oder Gäste-WC

Überwiegender Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen

Bodenbelag * Sonstiger Bodenbelag *

Pkw-Abstellmöglichkeit

Art

Einzelgarage Doppelgarage Sammelgarage Carport Stellplatz

Anzahl

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

Monatsmiete je Stück [Euro]

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

Energieausweis

Vorhanden Nicht vorhanden

als Bedarfsausweis als Verbrauchsausweis

(Bitte den Endenergiebedarf eintragen.) (Bitte den Energieverbrauchskennwert eintragen.)

Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Aussenwanddämmung *

Baujahrestypischer Standard oder Standard aus

Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke *

Baujahrestypischer Standard oder Standard aus

Dämmung der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossfußbodens *

Baujahrestypischer Standard oder Standard aus



Fenster

Fenster *

Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt ... *

Energieträger *

Überwiegend zentrale oder wohnungsweise Beheizung

Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? *

Sonstige Beheizung *

Warmwasseraufbereitung *

Wohnungsausstattung

(Teil-)Möblierte Wohnung

Einbauküche

Aufzug im Gebäude

Barrierefrei bzw. Rollstuhlgerecht

Gegensprechanlage mit Türöffner

Klimaanlage

Manuelle Rollläden / Markisen

Elektrische Rollläden / Markisen

Kellerraum

Dachbodennutzung

Durchgangszimmer

Sicherheitsausstattung (z.B. Einbruchschutz)

Aufputzleitungen

Wenig Steckdosen

Baumängel / Schäden / Instandhaltungsstau

Mangelnde Belichtung / Belüftung

Tageslichtbad

Handtuchheizkörper im Bad

Badewanne

Entlüftung im Badezimmer

Loggia

Balkon

Terrasse

Garten zur alleinigen oder Mitnutzung

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

Einfach Normal Gehoben

[?](#)



Durchführung umfassender Modernisierungsmaßnahmen

[?](#)

<input type="checkbox"/> Verbesserung der Außenwanddämmung	im Jahr
<input type="checkbox"/> Verbesserung der Dämmung der obersten Geschosdecke/des Daches	im Jahr
<input type="checkbox"/> Verbesserung der Dämmung der Kellerdecke bzw. Erdgeschossfußboden	im Jahr
<input type="checkbox"/> Einbau einer neuen energiesparenden Heizung	im Jahr
<input type="checkbox"/> Einbau von wärme- und schalldämmenden Fenstern	im Jahr
<input type="checkbox"/> Erneuerung der Sanitärausstattung	im Jahr
<input type="checkbox"/> Neue Fliesen in den Naßräumen	im Jahr
<input type="checkbox"/> Erneuerung der Elektroleitungen und -anlagen	im Jahr
<input type="checkbox"/> Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (z. B. Schaffung größerer Räume)	im Jahr
<input type="checkbox"/> Erneuerung von Fußböden	im Jahr
<input type="checkbox"/> Sonstiges	



6.3 Ermittlung des fiktiven Baujahres

Zur Ermittlung des fiktiven Baujahres werden zunächst die durchgeführten Modernisierungen in Punkte übersetzt – dabei zählt je Kategorie nur die jeweils zuletzt durchgeführte Maßnahme:

Tabelle 12: Punkteschema für Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungs- maßnahme	bis 5 Jahre zurück	bis 10 Jahre zurück	bis 15 Jahre zurück	bis 20 Jahre zurück
M1: Verbesserung der Wärmedämmung (z. B. Dach, Außenwände, Kellerdecke)	4	3	2	1
M2: Einbau einer neuen energiesparenden Heizung	2	2	1	---
M3: Einbau wärme- und schalldämmender Fenster	2	2	1	---
M4: Erneuerung der Sanitärausstattung	2	1	---	---
M5: Neue Fliesen in den Nassräumen	2	1	---	---
M6: Erneuerung der Elektroleitungen und –anlagen	2	2	2	1
M7: Verbesserung der Grundrissgestaltung (z. B. Schaffung größerer Räume)	2	2	2	2
M8: Erneuerung von Fußböden	2	1	---	---
M9: Sonstiges (z. B. Bau von Balkonen, Umsetzung von Barrierefreiheit)	2	2	2	1

Die aufsummierten Punkte der einzelnen durchgeführten Maßnahmen führen zu einem Modernisierungsgrad, der aus der unten angeführten Tabelle zu entnehmen ist. Die Modellierung der Gewichtung der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit zum Zeitpunkt der Ausführung ist an das oben genannte Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angelehnt.

Tabelle 13: Zuordnung der Modernisierungspunkte in Modernisierungsgrade

Modernisierungs- gruppe	grad	Spannweite der Punkte	Abzug in Jahren
1	Nicht modernisiert	0 bis 1	originäres Baujahr
2	Kleine Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 4	originäres Baujahr
3	Mittlerer Modernisierungsgrad	5 bis 8	- 30
4	Überwiegend modernisiert	9 bis 13	- 20
5	Umfassende Modernisierung	14 oder mehr	- 10



Der Abzug erfolgt nun ausgehend von dem Jahr mit der höchsten Punktzahl. Wurde beispielsweise im Jahr 2015 Jahren gedämmt (3 Punkte), die Fenster erneuert (2 Punkte) und eine neue Heizung verbaut (2 Punkte), im Jahr 2024 dann der Boden erneuert (2 Punkte), so erfolgt der Abzug ab dem Jahre 2015, da dieses Jahr mit einer Punktzahl von 7 das Jahr mit der höchsten Punktzahl darstellt. Aufgrund der durch die Analyse festgelegten Baujahresgruppen erfolgt keine weitere Ausdifferenzierung von Baujahresgruppen vor 1990. Sollte ferner eine Punktegleichheit entstehen, so ist das arithmetische Mittel zu bilden.

Für dieses Beispiel ist der Modernisierungsgrad 4 mit einem Abzug von 20 Jahren anzusetzen, somit ist das fiktive Baujahr des Objektes also $2015 - 20 = 1995$. Somit ist es in die fiktive Baujahresgruppe 1990 bis vor 2000 einzuordnen.

Sollte das fiktive Baujahr vor dem realen Baujahr liegen, so ist das reale Baujahr gleich dem fiktiven Baujahr – das fiktive Baujahr kann also nicht vor dem realen Baujahr liegen.

Das Vorgehen wird anhand von Abbildung 22 veranschaulicht.

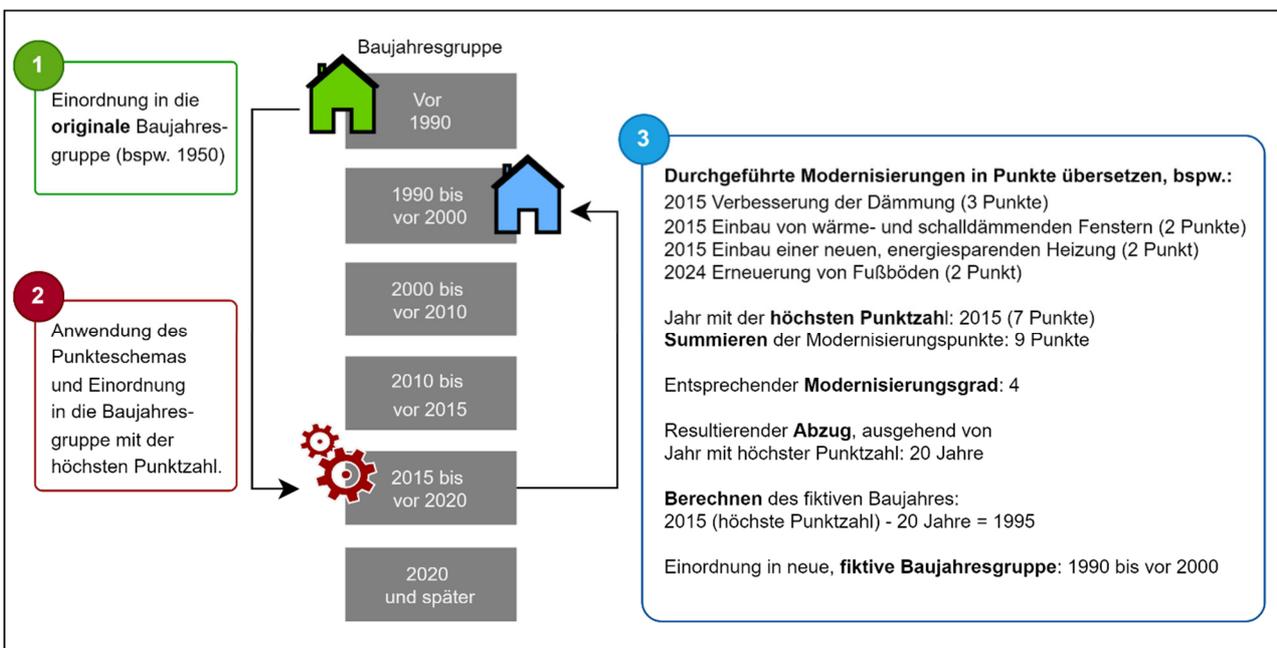


Abbildung 22: Schaubild zur Berechnung des fiktiven Baujahres



6.4 Ermittlung der Ausstattung

Tabelle 14: Punkteschema der Ausstattungsmerkmalen

Infrastruktur zur Wohnung	Punkte
Kein Aufzug im Gebäude vorhanden	- 2
Gebäude/Wohnung barrierearm	+ 1
Außenflächen zur alleinigen Nutzung oder Mitnutzung (Balkon, Terrasse, Loggia, Garten) vorhanden	+ 1
Anmietbare Abstellmöglichkeit für Kfz	+ 1

Wohnungsausstattung	Punkte
Einbauküche von Vermieterin/vom Vermieter gestellt	+ 2
(überwiegend) Fußbodenheizung	+ 1
Rollladen (manuell/elektrisch) vorhanden	+ 1
Elektrospeicheröfen vorhanden	- 2

Badezimmerausstattung	Punkte
Zweites Bad oder Gäste-WC	+ 1
Tageslichtbad	+ 1
Entlüftung im Badezimmer	+ 1
Handtuchheizkörper vorhanden	+ 1
Badewanne vorhanden	+ 1

Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen	Punkte
Bodenbelag von der Vermieterin/dem Vermieter gestellt	+ 1
(überwiegend) Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett, Dielen, Vinyl, Fliesen oder Naturstein)	+ 1
(überwiegend) Kein Boden (Estrich/Rohboden)	- 2

Mängel	Punkte
Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau	- 5
Aufputz-Installation	- 1
Wenig Steckdosen vorhanden *	- 1
Mangelndes Tageslicht **	- 1
Durchgangszimmer bzw. „gefangene Räume“ vorhanden	- 1

Summe

Bis unter 5 Punkte: Einfache Ausstattung	5 bis unter 8 Punkte: Normale Ausstattung	8 Punkte und mehr: Gehobene Ausstattung
--	---	---

* Für Räume unter 20 m² gilt hierbei bspw. ein Richtwert von 5 Steckdosen für Wohnbereiche (siehe DIN 18015-2)

** Siehe DIN EN 17037

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister

Am Markt 1
48282 Emsdetten