

# Qualifizierter Mietspiegel

über die Mieten in der Stadt Emsdetten für  
nicht preisgebundenen Wohnraum

Stichtag:

01.06.2024

Beschlossen am:

03.09.2024



# Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen .....	3
2.	Informationen zum qualifizierten Mietspiegel Emsdetten 2024 .....	4
3.	Welche Merkmale beeinflussen die Miethöhe? .....	6
4.	Anwendung des qualifizierten Mietspiegels 2024 .....	9
5.	Blanko-Vorlage zur Anwendung des Mietspiegels .....	15
6.	Anlage: Vereinfachte Darstellung als Beispiel.....	19

## 1. Vorbemerkungen

Der vorliegende qualifizierte 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 Emsdetten. 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, 558a bis 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches. Im Folgenden wird auf die zum Stichtag des Gutachtens (01.06.2024) gültige Fassung Bezug genommen.

Der Mietspiegel stellt, neben den drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigengutachten und der Auskunft aus der Mietdatenbank, eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558a BGB 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.

Grundsätzlich kann die Miete nur erhöht werden, sofern

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

### **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 (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:

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. Der Erhebungszeitraum für den vorliegenden Mietspiegel liegt dabei vor dem Inkrafttreten dieser Reform.

## **2. Informationen zum qualifizierten Mietspiegel Emsdetten 2024**

### **Wie erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel?**

Die Angaben der Mietwertübersicht beziehen sich auf die Mietpreise in der Stadt Emsdetten nach dem Stichtag 01.06.2024. Die Mietwertübersicht basiert auf einer Befragung, welche von Anfang April bis Mitte Mai 2024 stattgefunden hat. Bei dieser Umfrage wurden rund 1.200 Eigentümerinnen und Eigentümer dazu eingeladen, Angaben über die von Ihnen vermieteten Wohnungen zu machen.

Von rund 400 Eigentümerinnen und Eigentümern wurden über 1.100 Fragebögen beantwortet – nach verschiedenen Qualitätssicherungsverfahren konnten letztlich 668 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 Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Wohnfläche von 30 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup> 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 Emsdetten. 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 Einfamilienhäusern, 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 „Mietpreise für Kfz-Parkflächen“ (Seite 8) verwiesen.

### 3. Welche Merkmale beeinflussen die Miethöhe?

Nach der statistischen Analyse hängen die Miethöhen von Wohnraum in der Stadt Emsdetten von folgenden fünf Merkmalen ab:

#### Fiktive Baujahresgruppe

Das fiktive Baujahr berücksichtigt, im Gegensatz zum regulären Baujahr, etwaig vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen differenziert, da diese den Standard einer Wohnung erheblich beeinflussen können. Je nach Umfang der Maßnahmen kann eine Wohnung im ursprünglichen Baujahr verbleiben oder den Standard einer neu errichteten Wohnung erreichen. Die Mietwerttabelle unterscheidet folgende fiktive Baujahresgruppen:

- Vor 1990
- 1990 bis vor 2000
- 2000 bis vor 2010
- 2010 bis vor 2015
- 2015 bis vor 2020
- 2020 und später

Konkrete Anwendungshinweise sind in Kapitel 4 erläutert, welches auch eine Beispielrechnung beinhaltet.

#### Wohnfläche

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

- 30 bis unter 60 m<sup>2</sup>
- 60 bis unter 90 m<sup>2</sup>
- 90 bis unter 120 m<sup>2</sup>
- 120 bis unter 160 m<sup>2</sup>

#### Ausstattung

Die beschreibenden Merkmale einer Wohnung (beispielsweise ob ein Aufzug im Gebäude vorhanden ist, ob der Bodenbelag durch die Vermieterin/den Vermieter gestellt wird oder ob es Mängel gibt) wird über ein Punkteschema summarisch betrachtet. Schlussendlich wird die Ausstattung der Wohnung in drei Kategorien eingeteilt:

- Einfache Ausstattung
- Normale Ausstattung
- Besondere Ausstattung

Konkrete Anwendungshinweise sind in Kapitel 4 erläutert, welches auch eine Beispielrechnung beinhaltet.

#### Wohnungsart

Wohnungen mit besonderen Charakteristika werden gesondert von „normalen“ Wohnungen betrachtet. Besondere Charakteristika sind beispielsweise 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 beziehungsweise Galerie-Wohnungen erstrecken sich über zwei (oder mehr) Geschosse, sind offen gestaltet und verfügen häufig über einen zentralen Raum und einen großzügigen Schnitt.

Schlussendlich wird in zwei unterschiedliche Kategorien unterschieden:

- Normale Wohnung
- Besondere Wohnung

Konkrete Anwendungshinweise sind in Kapitel 4 erläutert, welches auch eine Beispielrechnung beinhaltet.

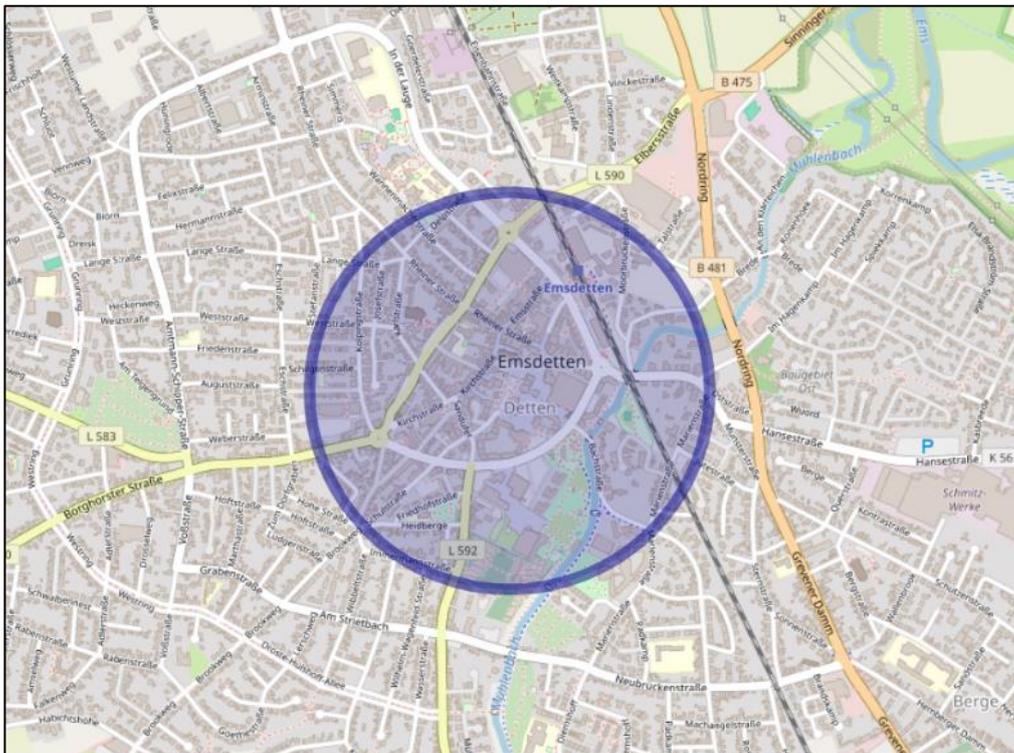
## Lage

Als letztes Merkmal fließt der Standort der Wohnung in die Berechnung der individuellen Miete ein. Hierfür ist die Wohnung nach der Zentralität, also der Entfernung zum Ortskern, einzuordnen:

- Stadtlage
- Zentrum

Der Ortskern ist hierbei als der Bereich um das Rathaus („Am Markt“) beschrieben. Von diesem Ortskern aus wird der Bereich als Zentrum bezeichnet, der im Radius von rund 500 Metern um diesen Ortskern liegt, außerhalb befindet sich die Stadtlage. 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.

Zur besseren Einordnung soll folgende Karte als Veranschaulichung dienen:



**Mietpreise für Kfz-Parkflächen**

Für die Vermietung von Pkw-Stellflächen ergaben sich aus der statistischen Auswertung folgende Werte:

<b>Klasse</b>	<b>Mietpreise in Euro [pro Einheit]</b>		
	<b>Untere Grenze</b>	<b>Median</b>	<b>Obere Grenze</b>
Stellplatz	17	20	27
Einzel- und Doppelgarage	27	35	46
Sammelgarage	39	50	67
Carport	29	35	46

Für Sammelgaragen werden mit durchschnittlich 50 Euro pro Stellplatz die höchsten Mieten verlangt, gefolgt von Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports mit 35 Euro pro Einheit. Für einfache Stellplätze werden im Schnitt rund 20 Euro pro Einheit fällig. Die angegebenen Spannen können durch weitere Merkmale beeinflusst werden, welche nicht in der Erhebung erfasst wurden. So zum Beispiel das Baujahr der Garage, der Zustand dieser oder auch die Lage der Abstellmöglichkeiten.

## 4. Anwendung des qualifizierten Mietspiegels 2024

Die Auswertung der Mietdatenerhebung in der Stadt Emsdetten 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.

Das grundsätzliche Vorgehen zur Berechnung der individuellen örtlichen Vergleichsmiete soll hier kurz erläutert werden, es empfiehlt sich jedoch das auf den nachfolgenden Seiten genannte Beispiel nachzuvollziehen.

Die in der Berechnungsvorlage (Kapitel 5) und im Beispiel enthaltenen Merkmale umfassen die eigentlichen Umrechnungskoeffizienten je Merkmal sowie die jeweiligen unteren und oberen Grenzen (Preisspannen). Diese sind nötig, da nicht alle Mietpreisbeschreibenden Merkmale berücksichtigt werden können. Eine Einbauküche kann beispielsweise eine unterschiedliche Qualität aufweisen, ebenso kann auch die Lage an einer Hauptstraße beziehungsweise in Gebieten mit hoher Geräusch- oder Geruchsbelastung den Mietpreis innerhalb der Spanne beeinflussen.

### Schritt 1: Bestimmung des fiktiven Baujahres

Sollten keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein, so ist die Baujahresgruppe des Ursprungsbaujahres als fiktive Baujahresgruppe anzunehmen.

Hinweis: 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.

#### Schritt 1.1:

Bitte kreisen Sie die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und den Zeitpunkt, wann diese durchgeführt wurden, ein. Je Maßnahme ist nur eine Markierung zulässig, maßgeblich ist dabei das Jahr der letzten Ausführung.

#### Schritt 1.2:

Bitte addieren Sie alle markierten Punktzahlen zusammen und ordnen die Summe in den entsprechenden Modernisierungsgrad ein.

#### Schritt 1.3:

Sofern ein Abzug in Schritt 1.2 ermittelt wurde (siehe Spalte „Abzug in Schritt 1.2), also mindestens 5 Punkte erreicht wurden, so wird dieser ausgehend von dem Jahr mit der höchsten Punktzahl abgezogen.

#### Schritt 1.4:

Nun kann das errechnete fiktive Baujahr in die betreffende fiktive Baujahresgruppe eingeordnet werden.

## **Schritt 2: Ausstattungsmerkmale**

Die zur Wohnung oder dem Gebäude zugehörigen Merkmale werden markiert und die ermittelten Punkte summiert. Anschließend wird anhand der erreichten Punktezahl die passende Gruppe markiert.

## **Schritt 3: Lage**

Für die Ermittlung der Lage soll die in Kapitel 3 aufgeführte Karte und Erläuterung als Hilfsmittel genutzt werden.

## **Schritt 4: Wohnungsart**

Analog zu Schritt 3 finden sich in Kapitel 3 nähere Erläuterungen zu den Merkmalen einer „Besonderen Wohnung“. Die Wohnung ist entsprechend einzuordnen und die entsprechende Gruppe zu markieren.

## **Schritt 5: Umrechnungskoeffizienten markieren**

In Schritt 5 werden die zuvor ermittelten Gruppen je Merkmal markiert. Zusätzlich muss die Wohnung in die zutreffende Wohnflächengruppe eingeordnet werden.

## **Schritt 6: Berechnung der individuellen Miete**

Insgesamt müssen drei Berechnungen durchgeführt werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete samt Spanne zu erhalten. Hierfür werden zunächst in die erste Spalte die eigentlichen Umrechnungskoeffizienten für das fiktive Baujahr (FBJ), die Wohnflächengruppe (WF), die Wohnungsart (ART), die Lage (LAGE) und die Ausstattungsmerkmale (AM) eingetragen. Für die untere und obere Grenze wird analog verfahren.

Durch die Multiplikation dieser Umrechnungskoeffizienten mit der Basismiete ergibt sich die individuelle Miete pro m<sup>2</sup> – durch eine weitere Multiplikation mit der Wohnfläche ergibt sich die individuelle Nettokaltmiete der Wohnung. Die „Basismiete“, welche mit den Umrechnungskoeffizienten multipliziert werden muss, beträgt 6,99 €/m<sup>2</sup>.

**Beispiel**

Für das folgende Beispiel wird angenommen, dass sich eine Mietwohnung mit 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem im Jahr 1950 erstellten Gebäude befindet. Im Jahr 2015 wurde umfassend modernisiert: Es wurde eine neue Heizung sowie neue Fenster eingebaut und die Außenfassade gedämmt. Das macht in Summe 7 Punkte. Im Jahr 2024 wurde eine kleinere Instandhaltungsmaßnahme durchgeführt, in unserem Beispiel wurde der Fußboden erneuert (2 Punkte). Insgesamt ergeben sich 9 Modernisierungspunkte. Die entsprechenden Zeilen sind in der nachfolgenden Tabelle blau hinterlegt:

<b>Schritt 1.1: Modernisierungsmaßnahmen</b>				
Die im Beispiel genannten Maßnahmen werden entsprechend ihres Durchführungszeitpunktes markiert.				
Modernisierungsmaßnahme	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 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
Jahr mit der höchsten Punktzahl	2015			
<b>Schritt 1.2: Übersetzung in Modernisierungsgrad</b>				
Die Maßnahmen summieren sich auf insgesamt 9 Punkte auf. Entsprechend ist das Objekt in den Modernisierungsgrad 4 „Überwiegend modernisiert“ einzuordnen.				
Punktzahl	Modernisierungsgrad	Abzug		
0 bis 1	Nicht modernisiert	Fiktives Baujahr = Baujahr		
2 bis 4	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	Fiktives Baujahr = Baujahr		
5 bis 8	Mittlerer Modernisierungsgrad	Abzug von 30 Jahren		
9 bis 13	Überwiegend modernisiert	Abzug von 20 Jahren		
14 und mehr	Umfassend modernisiert	Abzug von 10 Jahren		
<b>Schritt 1.3: Berechnung des fiktiven Baujahres</b>				
Zur Berechnung des fiktiven Baujahres wird, ausgehend von dem Jahr mit der höchsten Punktzahl (siehe Schritt 1.1), der in Schritt 2 ausgemachte Abzug abgezogen.				
Jahr mit der höchsten Punktzahl (aus Schritt 1.1): 2015				
Abzug aus Schritt 2: 20 Jahre				
Rechnung: 2015 – 20 = 1995				
<b>Schritt 1.4: Einordnen in fiktive Baujahresgruppe (Ausschnitt)</b>				
Das berechnete fiktive Baujahr wird in die betreffende Baujahresgruppe eingeordnet.				
Vor 1990	1990 bis vor 2000	2000 bis vor 2010		
2010 bis vor 2015	2015 bis vor 2020	2020 und später		

## Schritt 2: Ausstattungsmerkmale

Nachfolgend wird die Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes betrachtet.

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

### Wohnungsausstattung

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

### Badezimmerausstattung

Zweites Bad oder Gäste-WC	+ 1	2
Tageslichtbad	+ 1	
Entlüftung im Badezimmer	+ 1	
Handtuchheizkörper vorhanden	+ 1	
Badewanne vorhanden	+ 1	

### Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen

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

### Mängel

Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau	- 5	0
Aufputz-Installation	- 1	
Wenig Steckdosen vorhanden *	- 1	
Mangelndes Tageslicht **	- 1	
Durchgangszimmer bzw. „gefangene Räume“ vorhanden	- 1	

<b>Summe</b>		<b>7</b>
Bis unter 5 Punkte: <b>Einfache Ausstattung</b>	5 bis unter 8 Punkte: <b>Normale Ausstattung</b>	8 Punkte und mehr: <b>Gehobene Ausstattung</b>

Die Ausstattungsmerkmale summieren sich zu 7 Punkten auf, somit verfügt das Objekt über eine „Normale Ausstattung“.

### Schritt 3: Lage

Für die Lagebetrachtung kann die folgende Karte als Hilfsmittel genutzt werden. Als Zentrum ist dabei der Bereich innerhalb des Kreises gemeint, welcher sich mit einem Radius von rund 500 Metern um den „Am Markt“ in der Emsdettener Innenstadt befindet. Das Gebiet erstreckt sich 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.



© [OpenStreetMap](https://openstreetmap.org/) contributors | [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright)

### Schritt 4: Wohnungsart

Die Beispielwohnung stellt sich als „normale“ Wohnung dar, verfügt also über keine besonderen Charakteristika wie zum Beispiel bei Maisonette-, Loft- oder Penthousewohnungen.

**Schritt 5: Umrechnungskoeffizienten für die einzelnen Merkmale herausuchen**

Fiktives Baujahr (FBJ)	Umrechnungskoeffizient	Spanne	
Vor 1990	0,96	0,92	0,99
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

Wohnfläche (WF)	Umrechnungskoeffizient	Spanne	
30 bis unter 60 m <sup>2</sup>	1,05	1,02	1,07
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00
90 bis unter 120 m <sup>2</sup>	0,97	0,93	1,00
120 bis unter 160 m <sup>2</sup>	0,95	0,90	1,00

Art der Wohnung (ART)	Umrechnungskoeffizient	Spanne	
Normale Wohnung	1,00	0,99	1,01
Besondere Wohnung	1,09	1,05	1,14

Lage der Wohnung (LAGE)	Umrechnungskoeffizient	Spanne	
Stadtlage	1,00	0,99	1,01
Zentrum	1,05	1,03	1,07

Ausstattungsmerkmale (AM)	Umrechnungskoeffizient	Spanne	
Einfache Ausstattung	0,97	0,95	1,00
Normale Ausstattung	1,00	1,00	1,00
Gehobene Ausstattung	1,07	1,04	1,10

**Schritt 6: Berechnung der individuellen Miete**

Die Umrechnungskoeffizienten aus Schritt 5 werden eingesetzt und mit der Basismiete multipliziert. Durch die weitere Multiplikation mit der Wohnfläche ergibt sich die Gesamtmiete.

	Basis	Umrechnungskoeffizienten aus Schritt 5					Miete pro m <sup>2</sup>	Wohnfläche	Gesamt-miete
		FBJ	WF	ART	LAGE	AM			
<b>Umrechnungs-koeffizienten</b>	6,99	× 1,00	× 0,97	× 1,00	× 1,00	× 1,00	= 6,78	× 96	<b>= 650,88</b>

Für das genannte Beispiel ergibt sich durch die Multiplikation der Basismiete von 6,99 €/m<sup>2</sup> mit den Umrechnungskoeffizienten und der Wohnfläche somit also eine Gesamtmiete von 650,88 Euro.

Je nachdem, ob das Objekt über wertmindernde oder wertsteigernde Merkmale verfügt, sollte sich das Objekt innerhalb der Spanne um den Mittelwert einordnen.

## 5. Blanko-Vorlage zur Anwendung des Mietspiegels

<b>Schritt 1.1: Modernisierungsmaßnahmen</b> Die Maßnahmen werden entsprechend ihres Durchführungszeitpunktes markiert.				
Modernisierungsmaßnahme	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 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
Jahr mit der höchsten Punktzahl				
<b>Schritt 1.2: Übersetzung in Modernisierungsgrad</b> Summe aus Schritt 1.1 ziehen und in entsprechenden Modernisierungsgrad einordnen.				
Punktzahl	Modernisierungsgrad	Abzug		
0 bis 1	Nicht modernisiert	Fiktives Baujahr = Baujahr		
2 bis 4	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	Fiktives Baujahr = Baujahr		
5 bis 8	Mittlerer Modernisierungsgrad	Abzug von 30 Jahren		
9 bis 13	Überwiegend modernisiert	Abzug von 20 Jahren		
14 und mehr	Umfassend modernisiert	Abzug von 10 Jahren		
<b>Schritt 1.3: Berechnung des fiktiven Baujahres</b> Zur Berechnung des fiktiven Baujahres wird, ausgehend von dem Jahr mit der höchsten Punktzahl aus Schritt 1.1, der in Schritt 2 ausgemachte Abzug abgezogen.				
Jahr mit der höchsten Punktzahl (siehe Schritt 1.1):				
Abzug aus Schritt 1.2:				
Rechnung:				
<b>Schritt 1.4: Einordnen in fiktive Baujahresgruppe (Ausschnitt)</b> Das berechnete fiktive Baujahr wird in die betreffende Baujahresgruppe eingeordnet.				
Vor 1990	1990 bis vor 2000	2000 bis vor 2010		
2010 bis vor 2015	2015 bis vor 2020	2020 und später		

## Schritt 2: Ausstattungsmerkmale

Nachfolgend wird die Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes betrachtet.

Infrastruktur zur Wohnung	Punkte	Summe
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

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

### Badezimmerausstattung

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

### Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen

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

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

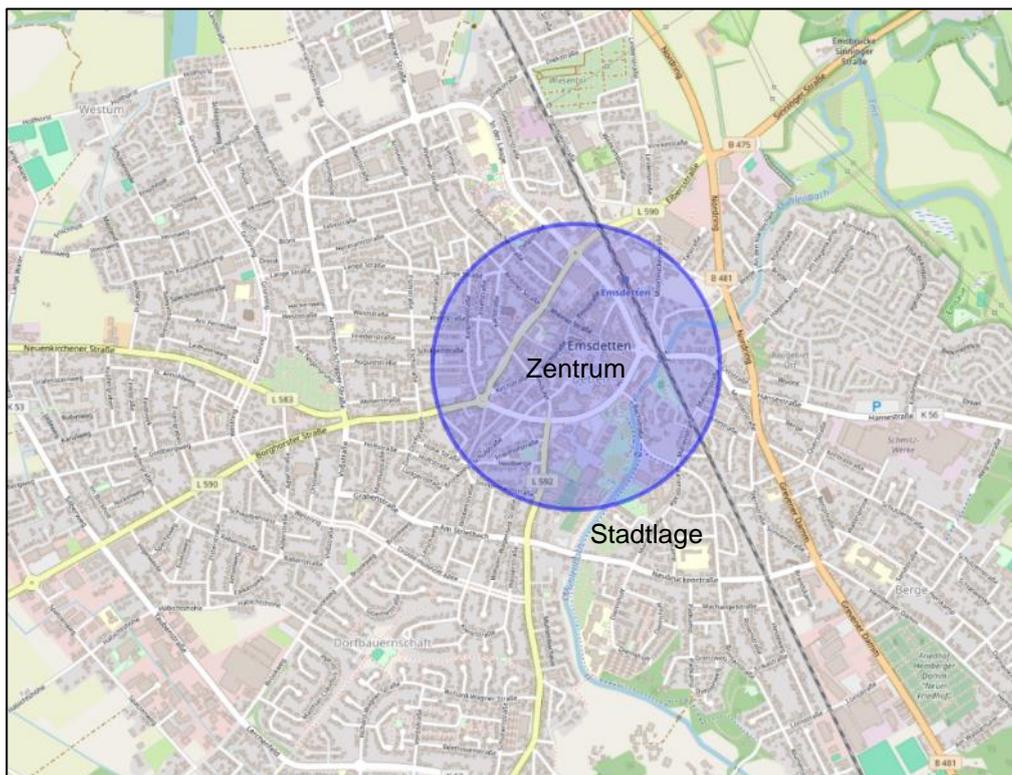
Summe		
Bis unter 5 Punkte: <b>Einfache Ausstattung</b>	5 bis unter 8 Punkte: <b>Normale Ausstattung</b>	8 Punkte und mehr: <b>Gehobene Ausstattung</b>

\* Für Räume unter 20 m<sup>2</sup> gilt hierbei bspw. ein Richtwert von 5 Steckdosen für Wohnbereiche (siehe DIN 18015-2)

\*\* Siehe DIN EN 17037

### Schritt 3: Lage

Für die Lagebetrachtung kann die folgende Karte als Hilfsmittel genutzt werden. Als Zentrum ist dabei der Bereich innerhalb des Kreises gemeint, welcher sich mit einem Radius von rund 500 Metern um den „Am Markt“ in der Emsdettener Innenstadt befindet. Das Gebiet erstreckt sich 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.



© [OpenStreetMap](https://openstreetmap.org/) contributors | [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/)

### Schritt 4: Wohnungsart

Die Beispielwohnung stellt sich als „normale“ Wohnung dar, verfügt also über keine besonderen Charakteristika wie zum Beispiel bei Maisonette-, Loft- oder Penthousewohnungen.

### Schritt 5: Umrechnungskoeffizienten für die einzelnen Merkmale heraussuchen

Fiktives Baujahr (FBJ)	Umrechnungskoeffizient	Spanne	
Vor 1990	0,96	0,92	0,99
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

Wohnfläche (WF)	Umrechnungskoeffizient	Spanne	
30 bis unter 60 m <sup>2</sup>	1,05	1,02	1,07
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00
90 bis unter 120 m <sup>2</sup>	0,97	0,93	1,00
120 bis unter 160 m <sup>2</sup>	0,95	0,90	1,00

Art der Wohnung (ART)	Umrechnungskoeffizient	Spanne	
Normale Wohnung	1,00	0,99	1,01
Besondere Wohnung	1,09	1,05	1,14

Lage der Wohnung (LAGE)	Umrechnungskoeffizient	Spanne	
Stadtlage	1,00	0,99	1,01
Zentrum	1,05	1,03	1,07

Ausstattungsmerkmale (AM)	Umrechnungskoeffizient	Spanne	
Einfache Ausstattung	0,97	0,95	1,00
Normale Ausstattung	1,00	1,00	1,00
Gehobene Ausstattung	1,07	1,04	1,10

### Schritt 6: Berechnung der individuellen Miete

Die Umrechnungskoeffizienten aus Schritt 5 werden eingesetzt und mit der Basismiete multipliziert. Durch die weitere Multiplikation mit der Wohnfläche ergibt sich die Gesamtmiete.

	Basis	Umrechnungskoeffizienten aus Schritt 5					Miete pro m <sup>2</sup>	Wohnfläche	Gesamtmiete
		FBJ	WF	ART	LAGE	AM			
<b>Umrechnungskoeffizienten</b>	6,99								

## 6. Anlage: Vereinfachte Darstellung als Beispiel

Als Beispiel wird eine für Emsdetten **typische Wohnung** angenommen.  
Diese Wohnung weist folgende Merkmale auf:

Ausstattung: **Normale Ausstattung**  
Lage: **Stadtlage**  
Art der Wohnung: **Normale Wohnung**

Die Tabelle bezieht sich daher **nicht** auf Wohnungen in zentraler Lage, mit einfacher oder gehobener Ausstattung sowie auf besondere Wohnungsarten wie Loft- oder Penthousewohnungen. Zudem ist zu beachten, dass es sich **nicht** um das ursprüngliche Baujahr handelt, sondern um ein fiktives Baujahr, welches durch durchgeführte Modernisierungen beeinflusst wird. Ein Beispiel zur Einordnung des fiktiven Baujahres ist in Kapitel 4, Seite 11 beschrieben.

Für eine **typische Wohnung** in Emsdetten mit den genannten Merkmalen ergibt sich folgende mittlere Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>, einschließlich der jeweiligen Spannen:

Angaben in €/m <sup>2</sup>		Wohnfläche in m <sup>2</sup>								
		30 bis unter 60		60 bis unter 90		90 bis unter 120		120 bis unter 160		
Fiktives Baujahr	Vor 1990	<b>7,05</b>		<b>6,71</b>		<b>6,51</b>		<b>6,37</b>		Mittelwert Spanne
		6,43	7,55	6,30	7,06	5,86	7,06	5,67	7,06	
	1990 bis vor 2000	<b>7,34</b>		<b>6,99</b>		<b>6,78</b>		<b>6,64</b>		
		6,92	7,71	6,78	7,20	6,31	7,20	6,10	7,20	
	2000 bis vor 2010	<b>7,78</b>		<b>7,41</b>		<b>7,19</b>		<b>7,04</b>		
		7,06	8,47	6,92	7,91	6,44	7,91	6,23	7,91	
	2010 bis vor 2015	<b>8,22</b>		<b>7,83</b>		<b>7,59</b>		<b>7,44</b>		
		7,62	8,85	7,47	8,27	6,94	8,27	6,72	8,27	
	2015 bis vor 2020	<b>9,32</b>		<b>8,88</b>		<b>8,61</b>		<b>8,43</b>		
		8,60	9,99	8,43	9,34	7,84	9,34	7,58	9,34	
2020 und später	<b>9,98</b>		<b>9,51</b>		<b>9,22</b>		<b>9,03</b>			
	9,22	10,61	9,04	9,91	8,41	9,91	8,14	9,91		