

# Die *Rheine* Information



**Stadt  
Rheine**

## Mietspiegel

für nicht preisgebundene  
Wohnungen in der  
Stadt Rheine

nach dem Stand vom 01. Juli 2007  
(Nettokaltmiete)  
Fortschreibung des Mietspiegels vom  
1. Juli 2005



Planen und Bauen

## Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Rheine

- ### Bericht über
- Neuaufstellung in 2005
  - Fortschreibung in 2007

## Wann wird Mietspiegel als „Qualifiziert“ bezeichnet ?

Sogenannter „qualifizierter Mietspiegel“ entspricht Anforderungen des § 558 BGB, d.h. er ist

1. repräsentativ,
2. nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden
  1. unter Berücksichtigung der Wohnungsmerkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage),  
aufgestellt,
  1. durch Gemeinde und/oder Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden,
  2. Anforderungen gelten auch für Fortschreibung\*

\*einmalige Anpassung nach 2 Jahren, neu nach 4 Jahren

## Was wird von wem beim Mietspiegel ermittelt?

Arbeitsgemein-  
schaft

Bestehend aus Gemeinde (Geschäftsstelle GAA),  
Vertretern des DMB Mieterverein, Haus- und  
Grund e.V., Gutachterausschuß,  
in Vorbereitung: örtl. Wohnungsvereine, Amtsgericht

Ortsübliche  
Vergleichsmiete

Das Entgelt für die Überlassung leeren  
Wohnraums ohne alle Betriebs-und Neben-  
Kosten (Nettokaltmiete) je Quadratmeter und  
je Monat ( Regelungen § 558 BGB)

Datengrundlage

Nur Wohnungen, bei denen Miete in den letzten  
vier Jahren neu vereinbart oder geändert wurde

Nicht im  
Mietspiegel

Preisgebundene Wohnungen  
(auch) gewerblich genutzte Wohnungen  
vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen...

## Was ist „Ortsübliche Vergleichsmiete“ ?

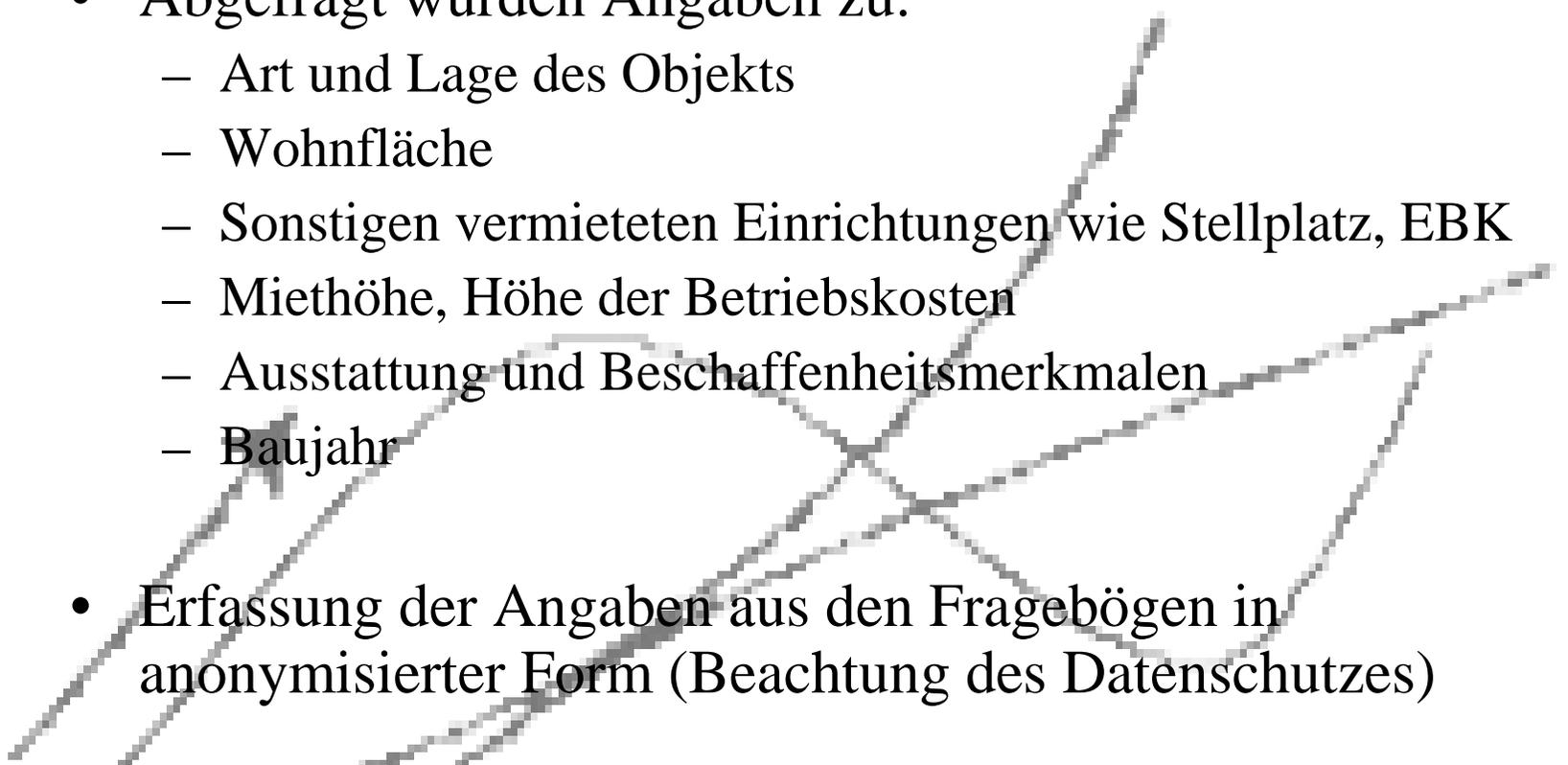
- Begriff in §§ 558 -560 BGB geregelt
  - Mietzahlungen für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage
- „Definition“ Ortsübliche Miete in Rheine:
  - monatliche Netto-Kaltmiete pro qm-Wohnfläche
  - OHNE:
    - Betriebskosten,
    - Heizungs- und Wasserkosten,
    - Miete für Kfz-Stellplätze,
    - Kosten für Schönheitsreparaturen etc.
- Im Mietspiegel angegebene Betriebskosten sind Durchschnittswerte pro qm (nur nachrichtlich)

## Wie sind Datengrundlagen ermittelt worden ?

- Neuaufstellung mittels repräsentativer Umfrage der VermieterInnen von Wohnraum in Rheine
- Datenerhebung mittels Fragebogen
  - Auswertung der Mietverhältnisse, die in letzten 4 Jahren
    - neu vereinbart oder
    - dessen Mietzins geändert (nicht auf veränderten Betriebskosten ! resultierend) wurde
- Befragung sog. „Großvermieter“ (mehr als 10 Objekte)

Bei Mietspiegeln zu berücksichtigende Merkmale  
nach „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“

Merkmal	Konkretisierende weitere Merkmale
Art	Abgeschlossene / nicht abgeschlossene Wohnung, Altbau / Neubau (Beschaffenheit), Größe und Art der Zimmer, Lage innerhalb d. Hauses ( Dachgeschoss, Souterrain etc.).
Größe	Wohnfläche
Ausstattung	Heizung, Bad, Wandschränke, Bodenbeläge, Vorhandensein von Kellerräumen, Speicher, Waschküche etc., Qualität des verarbeiteten Materials ( z. B. bei Sanitäranlagen).
Beschaffenheit	Bauweise, Zuschnitt (Grundriss), baulicher u. energetischer Zustand, <b>Baualter, Modernisierung.</b>
Lage	„ein komplexes und in seiner Wirkung umstrittenes Wohnwertmerkmal“. Konkreter: Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Lärm/Ruhe, Nähe von Erholungsgebieten, „Zentralität“.



Welche Daten wurden abgefragt ?

Wie erfolgte Auswertung ?

- Abgefragt wurden Angaben zu:
  - Art und Lage des Objekts
  - Wohnfläche
  - Sonstigen vermieteten Einrichtungen wie Stellplatz, EBK
  - Miethöhe, Höhe der Betriebskosten
  - Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmalen
  - Baujahr
- Erfassung der Angaben aus den Fragebögen in anonymisierter Form (Beachtung des Datenschutzes)
- Auswertung der Daten mittels Regressionsanalyse
  - Untersuchung, welche Faktoren signifikanten Einfluß auf Miethöhe haben

# Was hat die Auswertung ergeben ?

- rd. 2000 Fragebögen für Auswertung geeignet
  - Auswertung geht von folgendem Grundmodell aus:
    - Vergleichsmiete ist Funktion von Baujahr und Wohnfläche,
    - gewichtet durch Einflüsse von Ausstattung, Wohnlage, Gebäudeart und Beschaffenheit
  - Auswertung hat ergeben,
    - Baujahr bei vor 1939 errichteten Objekten ohne Einfluß
- => Aufstellung von zwei Funktionen
- erste für Objekte mit Ursprungsbaujahr bis 1939
  - zweite berücksichtigt Baujahr und Wohnfläche für Wohnungsbestand von 1949 bis 2003

# Wie erfolgt die Darstellung im Mietspiegel ?

## hier: Mietwerttabelle

Baujahr	Wohnfläche in qm	Unterer Wert (U) in €/qm	Mittelwert (M) in €/qm	Oberer Wert (O) in €/qm
Bis 1939	30	4,45	4,62	4,77
	60	4,28	4,37	4,46
	90	4,04	4,12	4,20
	120	3,72	3,87	4,04
	150	3,39	3,64	3,87
1954	30	4,34	4,41	4,48
	60	3,10	4,15	4,19
	90	3,82	3,88	3,95
	120	3,52	3,63	3,72
	150	3,22	3,36	3,50
1965	30	4,70	4,77	4,85
	60	4,47	4,51	4,55
	90	4,20	4,25	4,30
	120	3,89	3,99	4,07
	150	3,60	3,72	3,85
1974	30	5,00	5,07	5,15
	60	4,77	4,80	4,85
	90	4,50	4,55	4,59
	120	4,19	4,28	4,36
	150	3,89	4,02	4,14
1981	30	5,22	5,30	5,38
	60	4,99	5,03	5,08
	90	4,73	4,77	4,81
	120	4,43	4,50	4,59
	150	4,12	4,25	4,37
1990	30	5,51	5,60	5,68
	60	5,28	5,33	5,38
	90	5,02	5,07	5,11
	120	4,72	4,80	4,89
	150	4,42	4,55	4,66
2000	30	5,82	5,92	6,02
	60	5,59	5,66	5,73
	90	5,33	5,39	5,47
	120	5,04	5,13	5,22
	150	4,74	4,87	4,99

# Wie erfolgt die Darstellung im Mietspiegel (Regression)?

Wie ergibt sich die Nettokaltmiete für eine Wohnung von 1970 ?

Vergleichsmiete (€/qm) =  $(-57,53 + 0,031759 \times \text{Baujahr} - 0,0085 \times \text{Wohnfläche})$

x Lagewertfaktor

x Gebädefaktor

x Beschaffenheitsfaktor

x Ausstattungsfaktor

x Anpassungsfaktor

Beispiel:

Wohnfläche = 75 qm

Lagefaktor = 1,05 (Zentrumsnah)

Gebädefaktor = 1,0

Ausstattungsfaktor = 1,0 (Standardwohnung)

Anpassungsfaktor = 1,03315

daraus folgt:  $(-57,53 + 0,031759 \times 1970 - 0,0085 \times 75) \times 1,05 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,03315$

= 4,77 €/qm

## Wofür gilt der Qualifizierte Mietspiegel ?

Mietspiegel (direkt) anwendbar für

- Nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Rheine
- Abgeschlossene Wohnungen in MfH
- Wohnungen mit WF zw. 30 und 150 qm
- Ableitungen angemessener Mietwerthöhe für vermieteten Wohnraum in EfH möglich
- Mietspiegel ist Orientierungshilfe über zum Stichtag gezahlte Miete für Wohnungen jeweils vergleichbarer
  - (Gebäude)Art, (Wohnungs)Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage
- Spricht von ortsüblichen Vergleichsmiete

## Warum wurde Mietspiegel fortgeschrieben ?

- Qualifizierter Mietspiegel gilt nur für begrenzten Zeitraum
  - Neuaufstellung zum Stichtag 1. Juli 2005
  - Überprüfung und gffs. Anpassung an Mietpreisentwicklung zum 1.07.07 erforderlich
- BGB sieht 2 Methoden zur Fortschreibung als gleichwertig an
  - Erhebung einer Stichprobe
  - Indexfortschreibung
- finanziellen und personellen Möglichkeiten ließen keine repräsentativ angelegte Umfrage und Auswertung zu
- Durchführung sog. Fortschreibung mittels von statischen Bundesamt ermittelten Preisindex für Lebenshaltung aller privaten Haushalt in Deutschland (Stand Mai 2007)

## Wo sind die Vorteile ? Wo die Nachteile ?

- Fortschreibung mittels „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ ist nach BGB anzuwendende Index (Rechtssicherheit)

– aber: kein realistisches Abbild regionalen Mietpreisgefüges  
– Mietentwicklung und Entwicklung der Lebenshaltungskosten folgen unterschiedlichen Gesetzmäßigkeiten

- für Zeitraum von Juli 2005 bis Mai 2007 ergibt sich rechnerische Steigerung von 3,315 %

- Wert wird in Form sog. Anpassungsfaktor bei den Funktionen des Mietspiegels berücksichtigt und ist in den angegebenen Tabellenwerten schon enthalten

# Warum ist qualifizierter Mietspiegel von Bedeutung?

- Bedeutung qualifizierten Mietspiegels:
  - Orientierungshilfe für Mieter/Vermieter bei Neuabschlüssen
  - Begründungsmittel im formellen Mieterhöhungsverlangen
  - trägt zur Streitvermeidung zwischen Mietvertragsparteien bei
  - vermeidet Erstellung von Sachverständigengutachten
  - erspart bei Vorhandensein häufig Gerichtsverfahren
- Vorteile für Stadt Rheine als Mieter / Vermieter
  - Als Vermieter mit Mietstreitigkeiten konfrontiert
    - vermeidet Gutachten und Gerichtsverfahren
  - Grundlage für Anmietungen
    - gesetzl. Verpflichtung mittel- und wohnungslosen Bürger Wohnraum zur Verfügung zu stellen
  - Hilfsmittel für Bestimmung des Immobilienmarktwerts