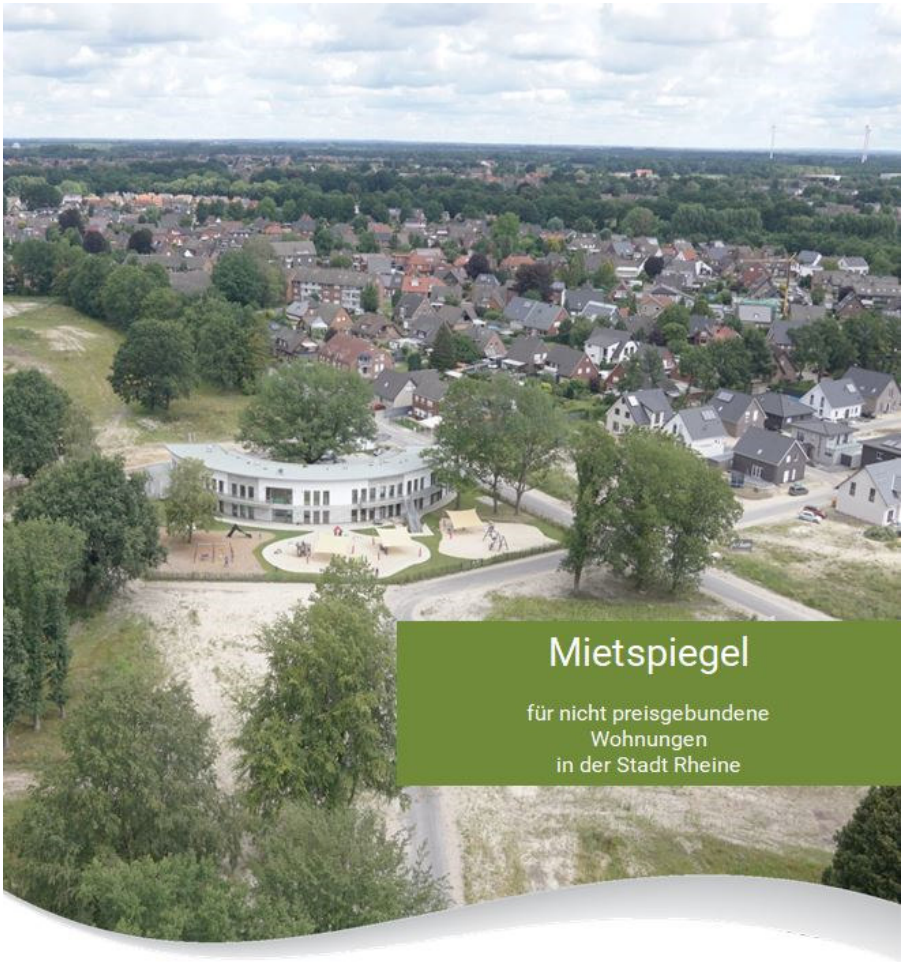


Mietspiegel

für nicht preisgebundene
Wohnungen
in der Stadt Rheine

STADT RHEINE
Leben an der Ems

Der Rheine Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen
in Rheine
Stand: 1. Juli 2020
(Nettokaltmiete)

Der Bereich Grundstücksbewertung im Fachbereich Planen und Bauen der Stadtverwaltung Rheine hat auf der Grundlage einer repräsentativen Umfrage bei Vermietern von nicht preisgebundenen Wohnungen zum 01. Juli 2020 in Rheine einen qualifizierten Mietspiegel neu aufgestellt.

Die Mietspiegelaufstellung wurde fachlich begleitet und anerkannt von

DMB-Mieterverein Münster und Umgebung e. V.

Haus und Grund Rheine e. V.

Unternehmerkreis Wohnungswirtschaft in Rheine e. V.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine

Stadt Rheine

1. Vorbemerkungen

Der vorliegende Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Stadt Rheine zum 1. Juli 2020 gezahlten Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen jeweils vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage**. Diese Mietpreise werden im Gesetz als „ortsübliche Vergleichsmieten" bezeichnet.

Die Mietspiegeltabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die nachstehenden Erläuterungen und Hinweise beachtet werden. Da jede Wohnung und jedes Mietverhältnis Besonderheiten aufweisen, darf diese Tabelle nicht schematisch angewandt werden.

Es wurden keine Mieten berücksichtigt für
a) Wohnungen ohne WC in der Wohnung,
b) Wohnungen im Kellergeschoss,
c) Wohnungen mit vermietetem Mobiliar und
d) Wohnungen die einer Mietpreisbindung unterliegen
e) Wohnungen in Heimen
f) Werk-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen
g) Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch mit einer Vertragsdauer von maximal einem halben Jahr vermietet ist
h) Wohnungen, für die ein Staffelmietvertrag vereinbart worden ist
i) Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietvereinbarungen.

Für diese Wohnungen können die hier angegebenen Mieten nicht direkt angewendet werden.

2. Gesetzliche Bestimmungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Nach den §§ 558 bis 560 BGB in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I, Seite 42) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S 2187), kann der Vermieter vom Mieter die *Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete* verlangen, wenn

1. die bisherige Miete (von Erhöhungen wegen baulicher Veränderungen oder wegen der Betriebs- und Kapitalkosten abgesehen) seit 15 Monaten unverändert ist,
2. die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage** in den letzten **6 Jahren** vereinbart oder (von Betriebskostenumlagen abgesehen) geändert worden sind (Vergleichsmiete).

Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (abgesehen von Erhöhungen wegen baulicher Veränderungen oder wegen der Betriebs- und Kapitalkosten). Bei Erhöhungen innerhalb von 3 Jahren darf sich die Miete nicht um mehr als 20 % erhöhen. Ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer

Gemeinde besonders gefährdet, kann durch eine Rechtsverordnung des Landes die Kappungsgrenze auf 15 % reduziert werden.

Das Verlangen der Erhöhung des Mietzinses bis zur Höhe des vergleichbaren Entgeltes ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Das Mieterhöhungsverlangen kann anhand von Mietspiegeln, durch Auskunft aus einer Mietdatenbank, durch ein Mietwertgutachten oder durch Benennung von 3 Vergleichswohnungen begründet werden.

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in einem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben grundsätzlich mitzuteilen, auch wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

3. Zweck des qualifizierten Mietspiegels

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
Daher gilt die Vermutung, dass die im gültigen qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Vertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von
(Gebäude-)art, (Wohnungs-)größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Sie soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, versachlichen und dazu beitragen, Mietpreisstreitigkeiten zu vermeiden. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Dabei sind die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

4. Begriff der Nettokaltmiete

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Umlagefähige Nebenkosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung – BetrKV vom 1. Januar 2004 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl I S 958) –, die Miete der Kfz-Stellplätze und die Kosten für Schönheitsreparaturen (§ 28 [40] II. BV) sind in den Mieten des Mietspiegels nicht enthalten (Nettokaltmiete).
Die tatsächlich anfallenden Betriebskosten sind umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart wurde. Die in der Regel anfallenden Betriebskosten sind in der Betriebskostenverordnung unter § 2 aufgeführt.

Die Werte in Klammern sind monatliche Mittelwerte in Euro/qm, die dem Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen entnommen wurden (Datenerfassung 2018/2019)

Grundsteuer	(0,21)
Wasser inkl. Abwasser	(0,37)
Heizung inkl. Warmwasser	(1,01)
Aufzug	(0,18)
Straßenreinigung	(0,03)
Müllbeseitigung	(0,17)
Gebäudereinigung	(0,21)
Gartenpflege	(0,14)
Allgemein Strom	(0,05)
Schornsteinreinigung	(0,04)
Versicherung	(0,22)
Hauswart	(0,30)
Antenne/Kabel	(0,14)
Sonstige	(0,03)

5. Datengrundlage

Die Stadt Rheine hat im Jahre 2020 mittels einer Datenerhebung der ortsüblichen Wohnraummieten in Rheine ca. 3400 geeignete Mieten ausgewertet. Die Mietverhältnisse wurden per Fragebogen von den Vermietern erhoben, der Online-Fragebogen konnte ebenfalls von Mietern ausgefüllt werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine hat die erhobenen Daten statistisch analysiert und ausgewertet. Bei der Auswertung wurden die ungewöhnlichen und persönlichen Mietverhältnisse und die älteren Bestandsmieten im Sinne des § 558 (2) BGB nicht berücksichtigt.

Die regressionsanalytische Auswertung geht vom folgenden Modell aus:
Die Vergleichsmiete ist eine Funktion der **Gebäudeart, Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage**. Die Auswertung der Daten ergab beim mathematischen Grundmodell eine Aufteilung in den Wohnungsbestand bis Baujahr 1959 und in den Wohnungsbestand der Baujahre von 1960 bis 2020. Dies war erforderlich, da bei Wohnungen, die bis 1959 errichtet wurden, der Bodenrichtwert keinen Einfluss auf den Mietwert hat.
Aus diesen zwei Funktionen ergeben sich die ortsüblichen Vergleichsmieten mit einer Genauigkeit von +/-2,0 % – mittlere Prognose bei 5 % Irrtumswahrscheinlichkeit.

6. Anwendung der Funktionen und der Tabelle

Die nachfolgende **Tabelle** enthält Durchschnittsmieten für eine Standardwohnung in einem Mehrfamilienhaus.
Die Merkmale der Standardwohnung sind unter Punkt 6.1 bis 6.4 beschrieben.
Abweichungen zu den dort beschriebenen Standards können durch die Verwendung der Formel zur Berechnung der Vergleichmiete berücksichtigt werden.

Es gilt der Mittelwert des Feldes M. Außer dem Durchschnittswert M sind in der Tabelle Mietspannen angegeben, die die Streuung der Mietpreise unter gleichen Voraussetzungen darstellen. Die oberen Werte O und die unteren Werte U stellen die höchsten und niedrigsten Werte dar.
*Die Mietspannen drücken NICHT Qualitätsunterschiede des Wohnwertes aus, der sich ergeben kann wegen **Gebäudeart, Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.** Abweichungen dieser Objektmerkmale sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen*.

Die nachfolgende Tabelle ergibt sich aus den beiden statistischen Auswertungen (Formeln siehe Seite 17) für folgende Wohnungstypen:

Baujahr:	Originalerrichtungsjahr
Wohnfläche:	Wohnfläche nach WoFlV (Wohnflächen-Verordnung)
Bodenrichtwert:	Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2020 **(s. Karten und Listen ab Seite 8)**
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (**Gebäudefaktor = 1,0**)
Ausstattung A1/A2:	Wohnungsausstattung Standardwohnung
Modernisierung:	ortsüblicher mittlerer Modernisierungsgrad

Ab Baujahr 2016 werden für Mehrfamilienhäuser folgende Zuschläge auf den ermittelten Mietrichtwert angebracht:

Baujahr 2016 + 2017	+ 2 %
Baujahr 2018 + 2019	+ 14 %

Mietwerttabelle

Baujahr	Wohnfläche (qm)	Unterer Wert (U) in €/qm	Mittelwert (M) in €/qm	Oberer Wert (O)
1930	60	5,31	5,41	5,52
	80	4,95	5,07	5,19
	100	4,56	4,73	4,9
	120	4,14	4,38	4,63
1950	60	5,05	5,14	5,23
	80	4,69	4,8	4,91
	100	4,28	4,45	4,63
	120	3,86	4,11	4,36
1960	60	5,11	5,17	5,22
	80	4,84	4,9	4,96
	100	4,55	4,63	4,71
	120	4,25	4,36	4,48
1970	60	5,43	5,47	5,52
	80	5,16	5,21	5,25
	100	4,86	4,94	5,01
	120	4,56	4,67	4,78
1980	60	5,71	5,74	5,78
	80	5,44	5,48	5,51
	100	5,14	5,21	5,28
	120	4,83	4,94	5,05
1990	60	6,00	6,03	6,07
	80	5,73	5,76	5,80
	100	5,43	5,50	5,57
	120	5,12	5,23	5,33
2000	60	6,33	6,38	6,42
	80	6,06	6,11	6,16
	100	5,76	5,84	5,91
	120	5,46	5,57	5,68
2010	60	6,58	6,65	6,71
	80	6,31	6,38	6,44
	100	6,02	6,11	6,19
	120	5,72	5,84	5,96
2018	60	7,80	7,89	7,97
	80	7,49	7,58	7,67
	100	7,17	7,27	7,39
	120	6,83	6,97	7,11

Hinweis: Die Werte U und O ergeben sich aus der Reststreuung, die unabhängig von den 3 Restgrößen statistisch ermittelt wurden. **Zwischen den Werten darf nicht interpoliert werden.**

Werte basieren auf Wohnungen mit Standardausstattung, baujahrestypischer Modernisierung und ab Baujahr 1960 einem mittlerem Bodenrichtwert 230 €/m².

6.1. Wohnungsgröße

Die Ermittlung der Wohnfläche (**Wohnungsgröße**) richtet sich nach den §§ 1 - 5 Wohnflächenverordnung – WoFlV vom 1. Januar 2004:
Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen 1,00 und 2,00 m werden zur Hälfte, diejenigen unter 1,00 m lichten Höhe nicht zur Wohnfläche gerechnet.
Zubehörräume (z. B. Keller, Boden, Waschküche) werden in die Berechnung der Grundfläche nicht mit einbezogen.
Die Grundflächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte anzurechnen.
Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

6.2. Gebäudeart

Die statistische Auswertung hat ergeben, dass der Mietwert entscheidend von der grundsätzlichen Struktur des Gebäudes abhängt. Folgende **Gebäudearten** wurden in der Auswertung unterschieden:
Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.
Es wurde festgestellt, dass die Mieten in Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten Gebäuden und Zweifamilienhäusern / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung identisch sind.

Die Untersuchung stützt sich im Wesentlichen auf die Auswertung von Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohneinheiten, die mit über 2400 ausgewerteten Objekten die Grundlage für den Mietspiegel liefern.
Die Datenbasis für Objekte des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ist deutlich geringer (weniger als 300 Objekte) und hat in der aktuellen Auswertung für Rheine folgende **Gebäudefaktoren** ergeben:

Mehrfamilienhäuser	1,00
Gemischt genutzte Gebäude	1,00
Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	1,00
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	1,05
freistehende Einfamilienhäuser bis Baujahr 1959	1,05
freistehende Einfamilienhäuser Baujahr 1960-2010[1]	1,14

Außergewöhnliche Objektmerkmale können durch Zu- oder Abschläge angepasst werden.

[1] Es lagen keine Mieten für Einfamilienhäuser jüngeren Baujahres vor.

6.3. Lage

Der Wohnwert kann u. a. beeinflusst werden durch die **Lage** zum Stadtzentrum, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, das Schulangebot sowie die Einkaufsmöglichkeiten (allgemeine Wohnlage). Der Erholungswert wird beeinflusst durch das Wohnumfeld, das vorhandene Straßengrün, Parkanlagen, Spielplätze, Gartenbenutzung. Auch Verkehrs- und gewerbliche Immissionen spielen eine Rolle (besondere Wohnlage). Der Einfluss der Lage wird durch die Verwendung des Bodenrichtwertes berücksichtigt.
Die Bodenrichtwerte zur Anwendung in der Regressionsfunktion sind in der Tabelle und den Übersichten auf den Seiten 9-12 dargestellt.
Die Richtwerte können auch kostenfrei unter der Adresse www.borisplus.nrw.de **(Stichtag: 01.01.2020)** eingesehen werden. Mündliche Bodenrichtwertauskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnlage können sich Zu- oder Abschläge ergeben. Abweichungen können z. B. bestehen bei:

Umgebung der Wohnlage: Umgebende Nutzung (Wohnen/Gewerbe), ruhiges Wohnumfeld, Nähe zum Stadtteilzentrum
Infrastruktur: Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Schul- und Kindergartenversorgung und Nähe zu anderen öffentlichen Einrichtungen
Bebauung des Wohnumfeldes: Offene oder geschlossene Bauweise, Bebauungsdichte
Grün- und Freiflächen: Nähe und Zugang zu Grün- und Freiflächen
Umweltbelastungen: Verkehrslärm, Belästigungen durch Staub und Gerüche sowie sonstige Belastungen

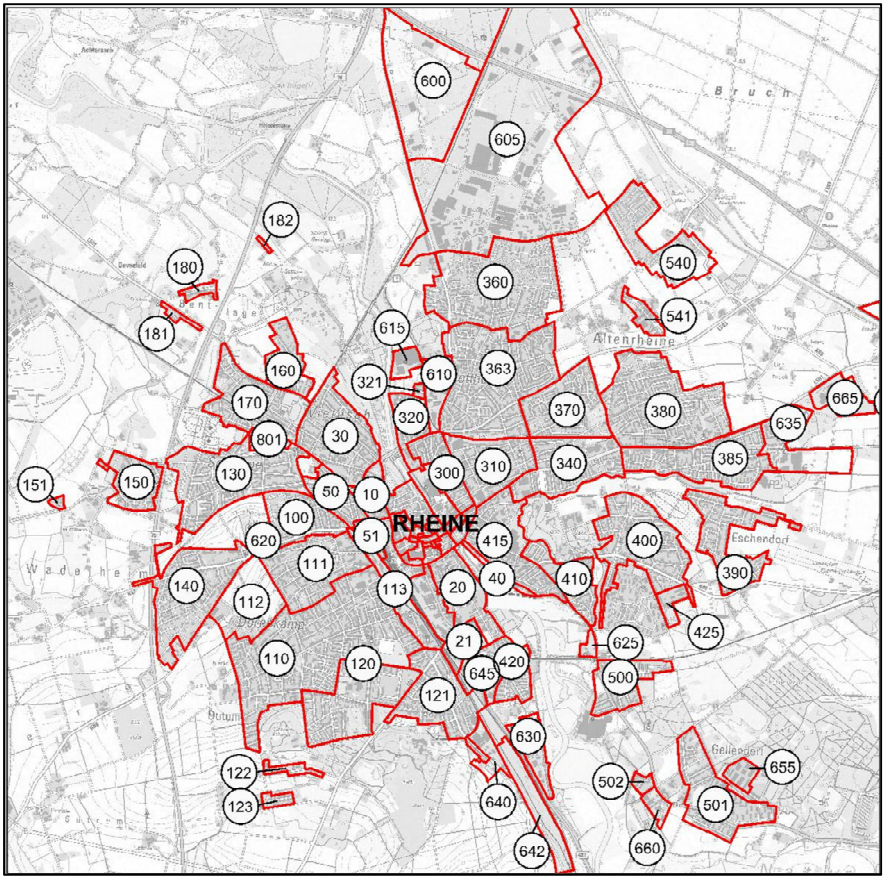
Bodenrichtwerte 2020 zur Anwendung der Regressionsfunktionen

Nr.	Richtwertgebiet	Richtwert inkl. Erschließung
10	Zentrum-West	**350 €/m²**
20	Hörstkamp-Nord	**350 €/m²**
21	Hovestraße	**150 €/m²**
30	Wietesch	**350 €/m²**
40	Timmermannufer	**300 €/m²**
50	Bannewiese	**260 €/m²**
51	Friedensstraße (Im Winkel)	**165 €/m²**
100	Thieberg-Ost	**230 €/m²**
110	Dutum/Dorenkamp	**250 €/m²**
111	Mathias-Spital	**330 €/m²**
112	Wohnpark Dutum	**230 €/m²**
113	Lindenstraße	**140 €/m²**
120	Waldhügel-Nord (Liegnitzer Weg)	**200 €/m²**
121	Märchenviertel	**130 €/m²**
122	Darbrook (Goldbergstraße)	**150 €/m²**
123	Darbrook (Am Sternbusch)	**150 €/m²**
130	Schleupe (Ochtruper Straße)	**250 €/m²**
140	Thieberg-West (Landersumer Weg)	**200 €/m²**
150	Wadelheim (Glockenweg)	**210 €/m²**
151	Wadelheim (Bredeweg)	**100 €/m²**

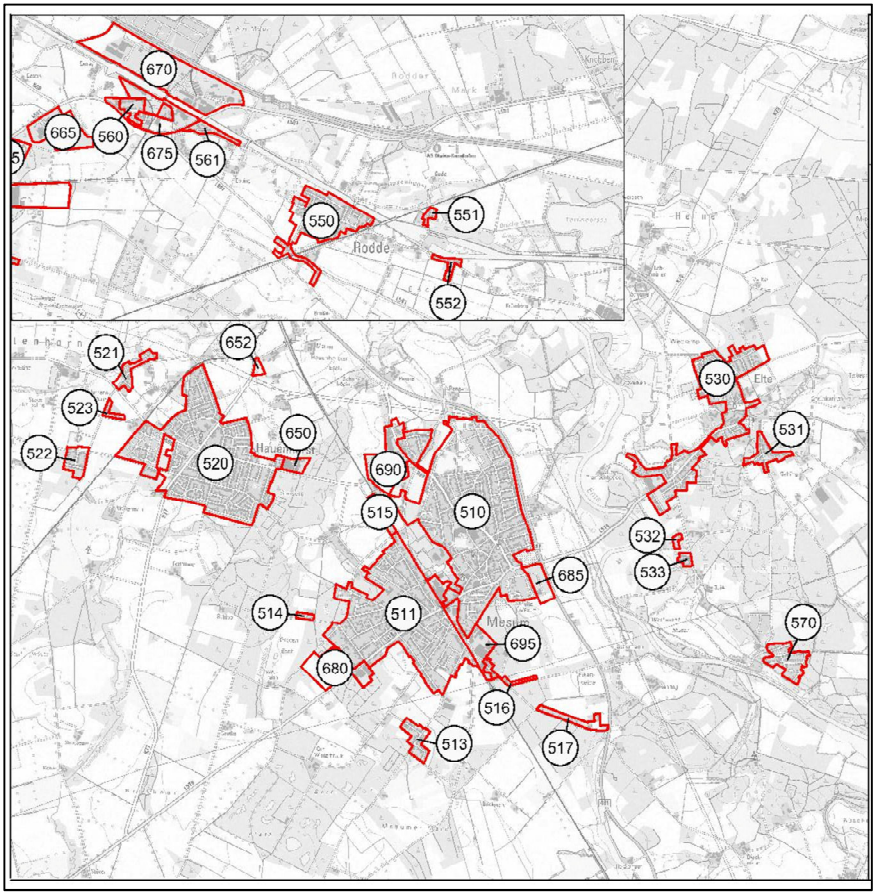
Nr.	Richtwertgebiet	Richtwert inkl. Erschließung
380	Altenrheine-Süd (Oststraße)	**195 €/m²**
385	Rodder Damm	**170 €/m²**
390	Kiebitzheide (Meisenstraße)	**170 €/m²**
400	Eschendorf-West (Aloysiusstraße)	**200 €/m²**
410	Stadtpark-Süd (Südeschstraße)	**170 €/m²**
415	Stadtpark-Südwest (Hohenkampstraße)	**250 €/m²**
425	Eschendorfer Aue (kommunaler Markt)	**165 €/m²**
500	Gellendorf-Nord	**200 €/m²**
501	Gellendorf-Südost	**120 €/m²**
502	Gellendorf Südwest	**100 €/m²**
510	Mesum-Dorf	**160 €/m²**
511	Mesum-Feld	**150 €/m²**
513	Mesum-Hasenhöhle (Sandhaar)	**90 €/m²**
514	Mesum (Höpingskamp)	**60 €/m²**
515	Mesum (Bürgerstraße)	**80 €/m²**
516	Mesum (Industriestraße/Tiefer Weg)	**75 €/m²**
517	Mesum (Industriestraße)	**90 €/m²**
520	Hauenhorst	**115 €/m²**
521	Hauenhorst (Eisenbahnstraße)	**90 €/m²**
522	Hauenhorst (Winkelstraße)	**90 €/m²**

Nr.	Richtwertgebiet	Richtwert inkl. Erschließung		Nr.	Richtwertgebiet	Richtwert inkl. Erschließung
160	Ellinghorst-Tierpark (Salinenstraße)	**180 €/m²**		523	Hauenhorst (Harumer Weg/Einhornstraße)	**60 €/m²**
170	Unland-Emslandstadion (Unlandstraße)	**170 €/m²**		530	Elte	**120 €/m²**
180	Bentlage (Kreuzherrenweg)	**145 €/m²**		531	Elte (Flöddertstraße)	**70 €/m²**
181	Bentlage (In der Friede)	**145 €/m²**		532	Elte (Immenweg)	**65 €/m²**
182	Bentlage (Pappelallee)	**100 €/m²**		533	Elte (Im Spiekerskamp)	**65 €/m²**
420	Malerviertel (Dürerweg)	**200 €/m²**		540	Altenrheine	**145 €/m²**
300	Kreyenesch-Süd	**220 €/m²**		541	Altenrheine (Canisiusstraße)	**105 €/m²**
310	Stadtberg-West (Stadtbergstraße)	**235 €/m²**		550	Rodde	**80 €/m²**
320	Kreyenesch-Nord	**210 €/m²**		551	Rodde (An der Schleuse)	**50 €/m²**
321	Bextenstraße/Helschenweg	**130 €/m²**		552	Rodde (Am Feldgraben)	**50 €/m²**
340	Stadtpark-Nord	**220 €/m²**		560	Kanalhafen (Hafenstraße)	**65 €/m²**
360	Schotthock-Nord	**190 €/m²**		561	Kanalhafen (Auf dem Brink)	**60 €/m²**
363	Schotthock-Süd	**220 €/m²**		570	Elte-Wochenendh.	**60 €/m²**
370	Stadtberg-Ost	**220 €/m²**				

Übersicht Stadtgebiet



Übersicht Stadtgebiet



6.4. Ausstattung

Die unter Nr. 6 in der Tabelle aufgeführten Vergleichsmieten gelten für den ortsüblichen mittleren Modernisierungsgrad und Wohnungsgrundriss in normaler Geschosslage (Standardwohnungen).

Ausstattungsmerkmale einer Standardwohnung bis Baujahr 1959	Ausstattungsmerkmale einer Standardwohnung ab Baujahr 1960
Fern-/Zentral-/Etagenheizung etc.	Fern-/Zentral-/Etagenheizung etc.
Bad/Dusche und WC	Bad/Dusche und WC
Teppichboden/PVC/Kunststoff/Laminat/Fliesen	Teppichboden/PVC/Kunststoff/Laminat/Fliesen
Isolierverglasung	Isolierverglasung
Kabelanschluss/Satellitenanlage	Kabelanschluss/Satellitenanlage
Zentrale Warmwasserversorgung	Zentrale Warmwasserversorgung
Garten/Balkon/Terasse (m²)	Garten/Balkon/Terasse (m²)
Wasch-, Trocken-, Fahrradkeller etc.	Wasch-, Trocken-, Fahrradkeller etc.
./.	Wasseruhr
./.	Gegensprechanlage

Die Ausstattung wird in der Formel zur Berechnung der Vergleichsmiete (siehe Seite 17) wie folgt berücksichtigt:

Für Wohnungen mit Standardausstattung ist A1 bzw. A2 = 0.

Bei abweichender Ausstattung werden die Ausstattungspunkte nach folgendem Schema berücksichtigt:

Um den Einfluss der Wohnungsausstattung einschätzen zu können, werden folgende Punkte vergeben:

a. Allgemeine Wohnungsausstattung

Garten/Balkon/Terrasse	1 Punkt
Wintergarten	1 Punkt
Wasch-, Trocken-, Fahrradkeller etc.	1 Punkt
Gegensprechanlage	1 Punkt
Aufzug	1 Punkt
Kabelanschluss/Satellitenanlage	1 Punkt
Einbauküche	1 Punkt
barrierefreier Zugang zur Wohnung	1 Punkt
behindertengerechte Ausstattung	1 Punkt
Wohnung nicht abgeschlossen	- 1 Punkt
schlauchartige Anordnung der Räume	- 1 Punkt
mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume	- 1 Punkt
Photovoltaik-Anlage/Solarthermie	1 Punkt

b. Böden

Parkett/Marmor	1 Punkt
Teppichboden/PVC/ Kunststoff/Laminat/Fliesen	1 Punkt

c. Heizung/Warmwasser

Fern-/Zentral-/Etagenheizung etc.	1 Punkt
zentrale Warmwasserversorgung	1 Punkt
Durchlauferhitzer in der Wohnung	- 1 Punkt
Boiler in Küche und/oder Bad	- 1 Punkt
Fußbodenheizung	1 Punkt
Wasseruhr	1 Punkt

d. Fenster

Einfachverglasung	- 1 Punkt
Isolierverglasung	1 Punkt
Schallschutzverglasung	1 Punkt
Wärmeschutzverglasung	1 Punkt

e. Sanitäranlagen

Bad/Dusche und WC	1 Punkt
Bad mit separatem WC	1 Punkt
Bad mit Dusche und Badewanne	1 Punkt
zusätzliches WC	1 Punkt

Für Wohnungen mit Standardausstattung ist A1 bzw. A2 = 0.

Bei abweichender Ausstattung werden die Ausstattungspunkte nach folgendem Schema berücksichtigt
Ausstattung für Objekte bis Baujahr 1959:
A1 = (Summe der Ausstattungspunkte) - 8 Punkte
Ausstattung für Objekte ab Baujahr 1960:
A2 = (Summe der Ausstattungspunkte) - 10 Punkte

6.5. Modernisierung

Die **Beschaffenheit** modernisierter Wohnungen ist sehr unterschiedlich; tlw. behalten sie ihren ursprünglichen Charakter, tlw. bieten sie den Komfort neuzeitlicher Wohnungen.
Das Merkmal „Modernisierung“ wird durch folgende Punkte in der Formel berücksichtigt:

Baujahr	Modernisierungspunkte M_{BJ}
Bis 1939	5,75 Punkte
1950-1959	2,5 Punkte
1960-1969	3,25 Punkte
1970-1979	2,75 Punkte
1980-1989	1,75 Punkte
1990-1999	1 Punkt
2000-2009	1 Punkt
Ab 2010	0 Punkte

Für Wohnungen mit Standardmodernisierung wird M_{BJ} eingesetzt.

Im Einzelfall ist zu ermitteln, in welchem Umfang durch Modernisierungsmaßnahmen von der jeweiligen Standardwohnung abgewichen wurde. Dabei ist zu prüfen, ob bauliche Maßnahmen vorgenommen wurden, die zur Einsparung von Heizenergie führen, nachhaltig den Gebrauchswert der Wohnung verbessern sowie die Hygiene und den Wohnkomfort erhöhen. Die Punkte werden in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Modernisierung wie folgt vergeben:

Wärmedämmung	ab 2014	2009-2013	2004-2008	1994-2004
Fassade	3	2,5	1,5	0,75
Kellerdecke	1	0,5	0,5	0,25
oberste Geschossdecke	1	0,5	0,5	0,25
Dach	3	2,5	1,5	0,75

Heizung	ab 2014	2009-2013	2004-2008	1994-2004
Brenner	1	1	0,5	0
Kessel	0,5	0,5	0,25	0
Thermostate	0,5	0,5	0,25	0

	ab 2014	2009-2013	2004-2008	1994-2004
Fenster	2	2	1	0

	ab 2014	2009-2013	2004-2008	1994-2004
Sanitärräume	2	1	0	0

	ab 2014	2009-2013	2004-2008	1994-2004
Fußboden	2	2	2	1

	ab 2014	2009-2013	2004-2008	1994-2004
Elektroleitungen	2	2	2	1

Modernisierungen älteren Datums werden nicht berücksichtigt.

7. Mietrichtwerte – Funktionen und Beispielrechnungen

(ortsübliche Vergleichsmiete – netto kalt)

Die nachfolgenden Funktionen ergeben sich aus den statistischen Auswertungen. Die folgenden Einflussfaktoren:

Baujahr:	Originalerrichtungsjahr
Wohnfläche:	Wohnfläche nach WoFlV (Wohnflächen-Verordnung)
Bodenrichtwert:	Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2020 **(s. Karten und Listen ab Seite 8)**
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (**Gebäudefaktor = 1,0**)
Ausstattung A1/A2:	Wohnungsausstattung Standardwohnung
Modernisierung:	ortsüblicher mittlerer Modernisierungsgrad

können nach den Abschnitten 6.1 bis 6.5 ermittelt werden.

Ab Baujahr 2016 werden für Mehrfamilienhäuser folgende Zuschläge auf den ermittelten Mietrichtwert angebracht:

Baujahr 2016 + 2017	+ 2 %	→ Baujahreszuschlag: 1,02
Baujahr 2018 + 2019	+ 14 %	→ Baujahreszuschlag: 1,14

Nach statistischer Auswertung ergeben sich zum Stichtag 01.07.2020 folgende Formelgleichungen:

Baujahre bis 1959

Vergleichsmiete in €/qm =

(25,523
- (0,0172 x Wohnfläche)
- (0,01 x Baujahr)
+ (0,2106 x A1)
+ (0,0228 x M_{BJ}))
x Gebäudefaktor

Baujahre ab 1960

Vergleichsmiete in €/qm =

((0,0342 x Baujahr)
– (0,0134 x Wohnfläche)
+ (0,0032 x Bodenrichtwert)
+ (0,0559 x A2)
+ (0,0720 x M_{BJ})
- 62,051)
x Gebäudefaktor
x Baujahreszuschlag (ab Baujahr 2016)

Beispielberechnungen

Eingangsgrößen für Beispielberechnung für eine Wohnung Baujahr 1929:
Wohnfläche = ***60*** qm
Baujahr = ***1929***
A1 = ***0*** (Ausstattung einer Standardwohnung bis Baujahr 1959)
M_{BJ} = ***5,75*** (Modernisierungspunkte für ein Objekt Baujahr 1929)
Gebäudefaktor = ***1,0*** (für Mehrfamilienhaus)

Beispiel:

(25,523
- (0,0172 x ***60***)
- (0,01 x ***1929***)
+ (0,2106 x ***0***)
+ 0,0228 x ***5,75***))
x ***1,0***

= **5,33 €/qm**

Eingangsgrößen für Beispielberechnung für eine Wohnung Baujahr 1970:
Baujahr = ***1970***
Wohnfläche = ***75*** qm
Bodenrichtwert = ***160*** €/qm
A2 = ***1*** (Ausstattung einer Standardwohnung ab Baujahr 1960 plus Einbauküche)
M_{BJ} = ***2,75*** (Modernisierungspunkte für ein Objekt Baujahr 1970)
Gebäudefaktor = ***1,0*** (für Mehrfamilienhaus)
Baujahreszuschlag = **1,0** (bis Baujahr 2015 kein Zuschlag)

Beispiel:

((0,0342 x ***1970***)
– (0,0134 x ***75***)
+ (0,0032 x ***160***)
+ (0,0559 x ***1***)
+ (0,0720 x ***2,75***)
- 62,051)
x ***1,0***
x ***1,0***

= **5,08 €/qm**

8. Bestandsschutz von Mieten

Mietentgelte, die vertraglich oder in zulässiger Weise durch Mietpreisfestsetzungen oder Mietpreisvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen dieses Rheiner Mietspiegels bestehen.

9. Sonstiges

Bei Neuvermietung von nicht preisgebundenem Wohnraum gilt die unter Vertragsparteien vereinbarte Miete, soweit keine unangemessen überhöhte Miete gefordert wird (vgl. Nr.2). Dieser Mietspiegel gilt als qualifizierter Mietspiegel bis zum 30. Juni 2022.

Hinweis:
Die Abteilung für Grundstückswertermittlung beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Rheine, Telefon: 05971939-401, kann nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zur Anwendung dieses Mietspiegels, jedoch *keine Rechtsberatung* geben. Die Interessenverbände dürfen im Allgemeinen nur für ihre Mitglieder tätig werden.

Der Mietspiegel kann auch im Internet unter www.mietspiegel-rheine.de
eingesehen werden.