

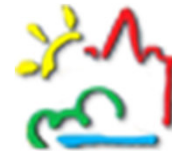


Dokumentation - Fortschreibung und Neuaufstellung Mietspiegel 2024

Arbeitskreis Mietspiegel



Fortschreibung der bestehenden Mietspiegel



Lüdinghausen.

Das Stadtportal im Internet!

Neuaufstellung der Mietspiegel





Fortschreibung des Mietspiegels in den Städten Billerbeck, Dülmen, Lüdinghausen und Olfen mittels Verbraucherpreisindex (VPI)

Aufgestellt zum: 01.12.2022
Fortschreibung -planmäßig- zum: 01.12.2024
Anwendung des VPI (Bund): Dez. 2022: **113,2** Okt. 2024: **120,2**

$$\Rightarrow 120,2 / 113,2 = + 6,2 \%$$

=> durchschnittliche Anpassung um:

+ 0,45 € in Billerbeck, Dülmen und Lüdinghausen

+ 0,40 € in Olfen

minimaler Wert: $5,95 \text{ €/m}^2 \times 1,062 = \text{rund } 6,30 \text{ €/m}^2 \text{ (0,35 €)}$

maximaler Wert: $9,45 \text{ €/m}^2 \times 1,062 = \text{rund } 10,05 \text{ €/m}^2 \text{ (0,60 €)}$



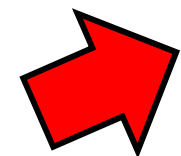
Mietspiegel der Stadt Billerbeck (alt/neu)

2022

Mietspiegel Stadt Billerbeck											Stand: 01.12.2022 €/m ² Wohnfläche /mtl.	
Jahr der Bezugsfertigkeit												
Wohnfläche	1950 – 1974			1975 – 1995			1996 – 2010			2011 - 2021		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
30 – 79 m ²	6,25	6,65	7,10	6,25	6,95	7,65	6,50	7,25	7,95	7,30	8,00	8,75
80 – 120 m ²	6,15	6,35	6,60	6,15	6,65	7,15	6,45	6,95	7,45	7,25	7,75	8,25
U = Unterer Wert			M = Mittlerer Wert			O = Oberer Wert						

2024

Mietspiegel Stadt Billerbeck											Stand: 01.12.2024 €/m ² Wohnfläche /mtl.	
Jahr der Bezugsfertigkeit												
Wohnfläche	1950 – 1974			1975 – 1995			1996 – 2010			2011 - 2021		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
30 – 79 m ²	6,65	7,05	7,55	6,65	7,40	8,10	6,90	7,70	8,45	7,75	8,50	9,30
80 – 120 m ²	6,55	6,75	7,00	6,55	7,05	7,60	6,85	7,40	7,90	7,70	8,25	8,75
U = Unterer Wert			M = Mittlerer Wert			O = Oberer Wert						



+0,45 €

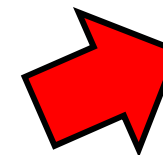
Arbeitskreis Mietspiegel



Mietspiegel der Stadt Dülmen (alt/neu)

2022

Mietspiegel Stadt Dülmen															Stand: 01.12.2022 €/m² Wohnfläche /mtl.		
Wohnfläche	Jahr der Bezugsfertigkeit																
	1950 – 1974			1975 – 1995			1996 – 2010			2011 – 2017			2018 – 2021				
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O		
25 – 50 m²		6,60	7,00		7,20	7,20		7,45	7,95		8,15	8,70		9,30	9,85		
	6,20			6,70			6,95			7,60			8,80				
51 – 65 m²		6,55	6,90		7,10	7,60		7,40	7,90		8,10	8,65		9,25	9,80		
	6,15			6,65			6,90			7,55			8,75				
66 – 80 m²		6,40	6,75		6,95	7,45		7,25	7,75		7,95	8,50		9,10	9,60		
	6,00			6,45			6,75			7,40			8,60				
81 – 100 m²		6,15	6,55		6,75	7,25		7,00	7,50		7,70	8,25		8,90	9,40		
	5,80			6,25			6,50			7,20			8,35				
101 – 120 m²		6,00	6,20		6,60	6,90		6,85	7,20		7,60	7,95		8,75	9,05		
	5,85			6,30			6,55			7,25			8,40				
			U = Unterer Wert			M = Mittlerer Wert						O = Oberer Wert					



+ 0,45 €

2024

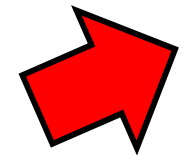
Mietspiegel Stadt Dülmen															Stand: 01.12.2024 €/m² Wohnfläche /mtl.		
Wohnfläche	Jahr der Bezugsfertigkeit																
	1950 – 1974			1975 – 1995			1996 – 2010			2011 – 2017			2018 – 2021				
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O		
25 – 50 m²		7,00	7,45		7,65	8,20		7,90	8,45		8,65	9,25		9,90	10,45		
	6,60			7,10			7,40			8,05			9,35				
51 – 65 m²		6,95	7,35		7,55	8,05		7,85	8,40		8,60	9,20		9,80	10,40		
	6,55			7,05			7,35			8,00			9,30				
66 – 80 m²		6,80	7,15		7,40	7,90		7,70	8,25		8,45	9,05		9,65	10,20		
	6,35			6,85			7,15			7,85			9,15				
81 – 100 m²		6,55	6,95		7,15	7,70		7,45	7,95		8,20	8,75		9,45	10,00		
	6,15			6,65			6,90			7,65			8,85				
101 – 120 m²		6,35	6,60		7,00	7,35		7,25	7,65		8,05	8,45		9,30	9,60		
	6,20			6,70			6,95			7,70			8,90				
			U = Unterer Wert			M = Mittlerer Wert						O = Oberer Wert					



Mietspiegel der Stadt Lüdinghausen (alt/neu)

2022

Mietspiegel Stadt Lüdinghausen																		Stand: 01.12.2022 €/m ² Wohnfläche /mtl.			
Jahr der Bezugsfertigkeit																					
Wohnfläche	1950 – 1964			1965 – 1979			1980 – 1995			1996- 2008			2009 - 2016			2017 - 2021					
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O			
25 – 50 m ²			7,50			7,90			8,20			8,60			9,20			10,05			
		7,15			7,35			7,65			8,05			8,60			9,45				
	6,80			6,80		7,10		7,50		8,00		8,90									
51 – 65 m ²			7,10			7,50			7,80			8,20			8,80			9,65			
		6,80			7,00			7,30			7,65		8,20			9,10					
	6,45			6,45		6,75		7,15		7,65		7,65			8,55						
66 - 85 m ²			6,65			7,00			7,35			7,70			8,30			9,15			
		6,30			6,50			6,85			7,20		7,75			8,60					
	6,00			6,05		6,35		6,70		7,25		7,25			8,10						
86–120 m ²			6,15			6,50			6,85			7,20			7,80			8,65			
		5,95			6,15			6,45			6,85		7,40			8,25					
	5,80			5,80		6,10		6,50		7,00		7,90									
U = Unterer Wert																		M = Mittlerer Wert		O = Oberer Wert	



2024

Mietspiegel Stadt Lüdinghausen																		Stand: 01.12.2024 €/m ² Wohnfläche /mtl.			
Jahr der Bezugsfertigkeit																					
Wohnfläche	1950 – 1964			1965 – 1979			1980 – 1995			1996- 2008			2009 - 2016			2017 - 2021					
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O			
25 – 50 m ²			7,95			8,40			8,70			9,15			9,75			10,65			
		7,60			7,80			8,10			8,55		9,15			10,05					
	7,20			7,20		7,55		7,95		8,50		8,50			9,45						
51 – 65 m ²			7,55			7,95			8,30			8,70			9,35			10,25			
		7,20			7,45			7,75			8,10		8,70			9,65					
	6,85			6,85		7,15		7,60		8,10		8,10			9,10						
66 - 85 m ²			7,05			7,45			7,80			8,20			8,80			9,70			
		6,70			6,90			7,25			7,65		8,25			9,15					
	6,35			6,45		6,75		7,10		7,70		7,70			8,60						
86–120 m ²			6,55			6,90			7,25			7,65			8,30			9,20			
		6,30			6,55			6,85			7,25		7,85			8,75					
	6,15			6,15		6,50		6,90		7,45		7,45			8,40						
U = Unterer Wert																		M = Mittlerer Wert		O = Oberer Wert	

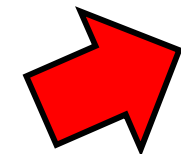
+0,45 €



Mietspiegel der Stadt Olfen (alt/neu)

2022

Mietspiegel Stadt Olfen													Stand: 01.12.2022 €/m ² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugfertigkeit															
Wohnfläche	1950 – 1964			1965 – 1979			1980 – 1995			1996 – 2010			2011 - 2021		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
30 – 74 m ²	5,85	6,30	6,75	5,80	6,60	7,40	6,00	6,80	7,60	6,35	7,15	7,95	7,25	8,05	8,80
75 – 120 m ²	5,70	5,95	6,25	5,70	6,30	6,85	5,90	6,50	7,05	6,25	6,85	7,45	7,15	7,70	8,30
			U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert						



2024

Mietspiegel Stadt Olfen													Stand: 01.12.2024 €/m ² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugfertigkeit															
Wohnfläche	1950 – 1964			1965 – 1979			1980 – 1995			1996 – 2010			2011 - 2021		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
30 – 74 m ²	6,20	6,70	7,15	6,15	7,00	7,85	6,35	7,20	8,05	6,75	7,60	8,45	7,70	8,55	9,35
75 – 120 m ²	6,05	6,30	6,65	6,05	6,70	7,25	6,25	6,90	7,50	6,65	7,25	7,90	7,60	8,20	8,80
			U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert						

+0,40 €



Fortschreibung der Mietspiegel in den Städten Billerbeck, Dülmen, Lüdinghausen und Olfen mittels Verbraucherpreisindex (VPI)

- Zustimmung für die mittels Index fortgeschriebenen Mietspiegel
- Nachträgliche Anerkennung durch die heute nicht anwesenden Vertreter des Arbeitskreises
- Anerkennung durch die Gemeinde gemäß Kommunalrecht
- Veröffentlichung kostenlos im Internet (ggfs. Amtsblatt, Tageszeitung, Broschüre ...)
- ggfs. Verkauf gedruckter Exemplare im Bürgerbüro gegen angemessenes Entgelt



Neuaufstellung des Mietspiegels der Stadt Coesfeld und den Gemeinden Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden

- Neuaufstellung der bestehenden Mietspiegel in 2020
- Fortschreibung der Mietspiegel in 2022 mittels Index mit +15,8 %

=> Neuaufstellung zum 01.12.2024

Überblick 2024 (rechnerisch):

Ascheberg:	+ 2 %
Coesfeld:	+ 5 %
Havixbeck:	+ 3 %
Nordkirchen:	- 1 %
Nottuln:	+ 4 %
Rosendahl:	+ 6 %
Senden:	- 3 %
im Mittel:	+ 2,5 %



Ergebnisübersicht

Ergebnis durch den Vergleich der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2022 mit den aktuellen Werten.

- Ascheberg: **fast alle Werte steigen**
Steigerung → „alte und klein bis mittelgroße Wohnungen“ am größten (+0,40 €, +6 %)
im Mittel: +2 %
- Coesfeld: **alle Werte steigen**
Steigerung → „kleine Wohnungen“ (+6 %) mehr als „große Wohnungen“ (+3 %)
im Mittel: +5%
- Havixbeck: **fast alle Werte steigen**
Steigerung → „ kleine Wohnungen“ (+4 %) mehr als „ große Wohnungen“ (+2 %)
im Mittel: +3 %
- Nordkirchen: **geringer Rückgang fast aller Werte**
in allen Klassen nahezu identisch
im Mittel: -1%



Ergebnisübersicht

Ergebnis durch den Vergleich der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2022 mit den aktuellen Werten.

Nottuln: fast alle Werte steigen, **geringer Rückgang bei jungen Baujahren**
Steigerung bei „alt“ am größten (+0,50 €, +7 %)
Rückgang bei „jung“ (-0,20 €, -2 %)
im Mittel: +4 %

Rosendahl: **alle Werte steigen**
Steigerung → „alte Wohnungen“ (+12 %) mehr als „junge Wohnungen“ (+1 %)
im Mittel: +6 %

Senden: **Rückgang bei fast allen Werten**
deutlicher Rückgang bei kleinen (-8 %) und großen Wohnungen (-4 %)
im Mittel: -3%



Datenerhebung

- Abgleich der Einwohnermeldedaten mit dem Eigentümerverzeichnis des Liegenschaftskatasters
- Druck und Kuvertierung des Fragebogens
- Versand von 10.125 Fragebögen sowie 3.210 Erinnerungen
- Intensive Pressearbeit durch Pressemitteilungen der Städte und Gemeinden
- Einpflegen der Datensätze durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Datenerhebung – Rücklaufquote

versendete Fragebögen:	10.125 (2020: 10.816)
keine Miete/ Eigenbedarf/ etc.:	-1.949 (rd. 19 %)
Rücklauf:	4.440
vorläufige Rücklaufquote:	54 %
versendete Erinnerungsschreiben:	3.210
zusätzlicher Rücklauf nach Erinnerung:	1381
gesamter Rücklauf:	5.821 (2020: 2.138)
davon Online-Rücklauf:	2.099 (36 %)
Rücklaufquote gesamt:	71 % (2020: 37 %)



Datenerhebung – Rücklaufquote Fragebogen

	Rücklauf	Rücklaufquote
Ascheberg :	957	80 %
Coesfeld:	1.436	55 %*
Havixbeck:	623	79 %
Nordkirchen:	629	81 %
Nottuln:	957	78 %
Rosendahl:	337	75 %
Senden:	882	78 %
gesamt:	5.821	71 %

*auf den Versand von Erinnerungsschreiben wurde aufgrund einer ausreichenden Anzahl von Rückläufern verzichtet.



Datenerhebung - Mietinformationen

Anzahl der geeigneten Mietinformationen

(unter Berücksichtigung der 6 Jahresklausel, ohne Erstbezug, unmöbliert und bereinigt)

Mietinformationen: 6.367 (2020: 3.867)

Erhebliche Steigerung:

- durch höheren Rücklauf (Pflicht der Vermieter)

	Geeignete Mietinformationen
Ascheberg	1.040
Coesfeld	1.717
Havixbeck	619
Nordkirchen	589
Nottuln	1.021
Rosendahl	318
Senden	1.063
gesamt	6.367



Auswertung - Auswertestrategie

Grundsatz:

Die Auswertung erfolgt unter Verwendung des wissenschaftlichen Verfahrens der Regressionsanalyse

1. Vorauswertung zur Gewichtung der Ausstattung
2. Auswertung über den gesamten Datenbestand zur Bestimmung der Wohnwertmerkmale
3. Auswertung über den normierten Datenbestand der einzelnen Gemeinden zur Bestimmung der Mietwerttabellen. Die Normierung erfolgt anhand der unter 2. abgeleiteten Wohnwertmerkmale (Art, Modernisierung, Ausstattung, Immissionen)



Auswertung - Mietinformationen

1. Zur Bestimmung der Wohnwertmerkmale:

	Geeignete Mietinformationen	Ausreißer	Für die Auswertung verwendet
Ascheberg	1.040	-70	970
Coesfeld	1.717	-68	1.649
Havixbeck	619	-62	557
Nordkirchen	589	-54	535
Nottuln	1.021	-67	954
Rosendahl	318	-36	282
Senden	1.063	-90	973
gesamt	6.367	-447	5.920

Stichprobe:
5.920 Datensätzen

Bestimmtheitsmaß:
34 %

2. Zur Bestimmung der Mietwerttabellen:

	Geeignete Mietinformationen	Ausreißer	Für die Auswertung verwendet
Ascheberg	1.040	-81	959
Coesfeld	1.717	-83	1.634
Havixbeck	619	-79	540
Nordkirchen	589	-80	509
Nottuln	1.021	-113	908
Rosendahl	318	-57	261
Senden	1.063	-111	952
gesamt	6.367	-604	5.763



Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale

- **Ausstattung**
- **Beschaffenheit**
- **Größe**
- **Art**
- **Lage**



Vorauswertung - Ausstattungsmerkmale

- Modifikation des Punktemodells 2024 => Prüfung, ob weitere Ausstattungsmerkmale hinzugefügt werden können und ob im Modell vorhandene Ausstattungsmerkmale ggf. neu gewichtet werden müssen

- Folgende Ausstattungsmerkmale sind hinzugekommen:
 - Flächenheizung (Fußboden-, Wand- und Deckenheizung) → *vorher nur Fußbodenheizung*
 - Netzwerkinstallation
 - Abstellraum in der Wohnung
 - Ladestation E-Auto
 - PV-Anlage

- neu gewichtete Ausstattungsmerkmale
 - Klimaanlage → 2 Punkte - vorher 1 Punkt
 - keine Rollläden → 0 Punkte - vorher -1 Punkt
 - einfacher Bodenbelag → 0 Punkte - vorher -1 Punkt

 - Barrierefrei nach DIN 18040-2 → 1 Punkte - vorher 2 Punkte
 - Einbaumöbel, Gäste-WC, Einbauwanne, Breitbandanschluss, BUS-System, zusätzlicher Kaminofen und Keller- oder Dachbodenraum → 0 Punkte - vorher 1 Punkt



Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Ausstattung

gewichtetes Punktemodell:

Ausstattungs-element	Punkt(e)	
Flächenheizung (Fußboden-, Wand- und Deckenheizung), Klimaanlage	2	je Ausstattungsmerkmal
Dreifachverglasung, elektr. Rollläden, Barrierefrei nach DIN 18040-2, ebenerdige Dusche, Flächenheizung nur im Bad, hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett, Naturstein, Design-Vinyl), Einbauküche, Aufzug, Gegensprechanlage, Netzwerkinstallation, Sicherheitstechnische Anlagen (Video und/oder Alarmanlage), Lüftungssystem, moderne Heizungssysteme (z.B. Wärmepumpe, Solar-kollektoren, Blockheizkraftwerk), Abstellraum in der Wohnung, Ladestation E-Auto, Terrasse oder Balkon, je Stellplatz, Garten oder Gartenanteil (zur Alleinnutzung)	1	je Ausstattungsmerkmal
Isolierverglasung, keine oder manuelle Rollläden, Zentralheizung, kombiniert Warmwasserbereitung, Wasch- und Trockenraum, einfacher (z.B. PVC; Linoleum) oder normaler Bodenbelag, Einbaumöbel, Gäste-WC, Einbauwanne, Breitbandanschluss, BUS-System, zusätzlicher Kaminofen, Keller- oder Dachbodenraum, PV-Anlage (Mieterstrom)	0	je Ausstattungsmerkmal
Einfachverglasung, nicht zeitgemäße Heizungsanlage (z.B. Etagenheizung, Einzelöfen, Nachstromspeicheröfen), innenliegendes Bad, Durchlauferhitzer, gefangene Räume, nicht abgeschlossene Wohnung	-1	je Ausstattungsmerkmal

Für jedes Ausstattungsmerkmal (muss mehrheitlich in der Wohnung vorhanden sein) erfolgt die Einordnung in das aufgeführte Punkteschema. Aus der Summe der Punkte erfolgt die Zuordnung zur jeweiligen Ausstattungsstufe.

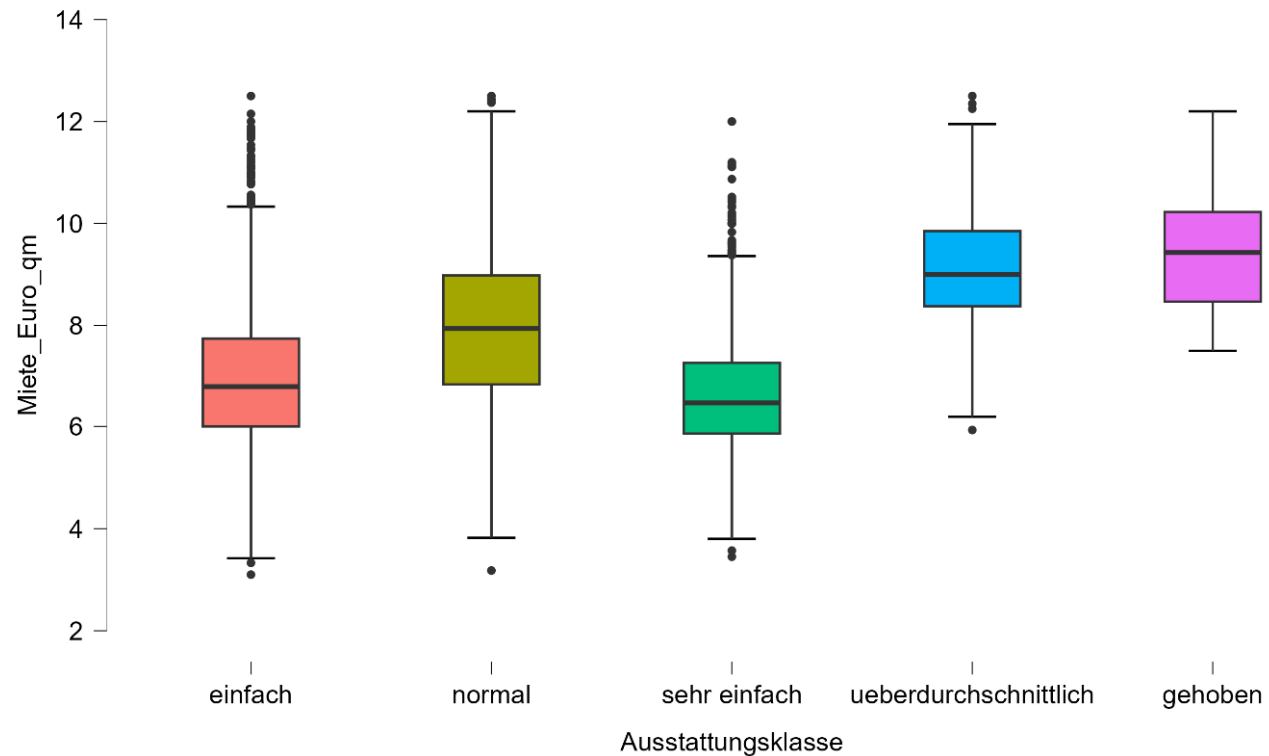


Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Ausstattung

Ausstattung	Zu-/Abschlag 2024	Zu-/Abschlag 2020
Sehr einfache Ausstattung (bis 1 Punkt)	-9 %	-11 %
Einfache Ausstattung (2-5 Punkte)	-5 %	-7 %
Normale Ausstattung (6-11 Punkte)	0 %	0 %
Überdurchschnittliche Ausstattung (12-14 Punkte)	+5 %	+6 %
Gehobene Ausstattung (ab 15 Punkte)	+8 %	+11 %



Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Ausstattung



Ausstattung	€ / qm
sehr einfach	6,65
einfach	6,95
normal	7,90
überdurchschnittlich	9,00
gehoben	9,50



Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Beschaffenheit (Baujahresklassen)

Die Baujahresklassen werden separat für jede Gemeinde oder Stadt ermittelt.

Über den kompletten Datenbestand ergeben sich bei der nebenstehenden Einteilung die entsprechenden Durchschnittswerte.

Baujahr	€ / qm
bis 1949	6,55
1950 bis 1964	6,70
1965 bis 1979	6,85
1980 bis 1995	7,00
1996 bis 2010	7,35
2011 bis 2019	8,65
ab 2020	9,65



Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Beschaffenheit (Modernisierung)

Berücksichtigung von Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen in Anlehnung an Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021
hier: Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungselemente	max. Punkte	
Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen		
Modernisierung von Bädern	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 1 Punkt bis ca. 15 Jahre zurück: 0 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Innentüren, Treppen	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1 bis 2



Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Beschaffenheit (Modernisierung)

Berücksichtigung von Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen in Anlehnung an Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021
hier: **Energetische Modernisierungsmaßnahmen**

Energetische Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	bis ca. 5 Jahre zurück: 4 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 3 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Ausschließlich Dämmung der obersten Geschossdecke	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkt
Dämmung der Kellerdecke	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkt
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	bis ca. 5 Jahre zurück: 4 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 3 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt



Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Beschaffenheit (Modernisierung)

Berücksichtigung von Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen in
Anlehnung an Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV) vom 14.07.2021

hier: Zuschläge (bis Baujahr 2003)

Modernisierungsgrad	Punkte	Zuschlag 2024	Zuschlag 2020
nicht modernisiert	0 – 1	0%	0 %
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5	0%	0 %
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10	+3%	+0 %
überwiegend modernisiert	11 – 17	+14%	+4 %
umfassend modernisiert	18 - 22	Tabellenwert im Jahr der Modernisierung abzüglich 5 %	Tabellenwert im Jahr der Modernisierung abzüglich 5 %

Die bedingt durch Modernisierungsmaßnahmen angepassten Mieten dürfen die Tabellenwerte der jüngsten Baujahresklasse (2020-2024) abzüglich 5 % nicht überschreiten!



Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Größe

Anpassung der Miete bei Anwendung des Mietspiegels für übergroße Wohneinheiten:

Ort	Übergröße Abschlag 2024			Übergröße Abschlag 2020		
	121-140 m ²	141-160 m ²	161-180 m ²	121-140 m ²	141-160 m ²	161-180 m ²
Ascheberg	-3%*	-6%	-9%			
Coesfeld*	-3%*	-6%	-9%			
Havixbeck	-	-4%	-6%			
Nordkirchen	-5%	-8%	-11%	-7%	-12%	-16%
Nottuln*	-3%*	-5%	-8%			
Rosendahl	-5%	-9%	-13%			
Senden	-	-8%	-13%			
* abweichende Wohnflächenklasse (131 - 140 m ² statt 121 - 140 m ²)						



Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Art

Übersicht Gebäudearten (gesamter Datenbestand)

Gemeinde	Art des Mietobjekts – Anzahl (in Klammern: 2020)							
	Mehrfamilienhaus	Wohn- und Geschäftshaus	Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus	Einliegerwohnung	Eigentumswohnung	Doppelhaushälfte	Reihenhaus
Gesamt	(2348)	(280)	(457)	(152)	(72)	(204)	(270)	(63)
Ascheberg	464 (217)	50 (20)	159 (72)	48 (24)	17 (11)	110 (21)	86 (58)	25 (12)
Coesfeld	862 (1045)	147 (107)	148 (102)	72 (37)	20 (14)	227 (84)	79 (50)	29 (21)
Havixbeck	214 (177)	34 (20)	79 (50)	32 (15)	17 (8)	93 (22)	57 (28)	14 (13)
Nordkirchen	255 (166)	13 (18)	64 (38)	20 (15)	13 (10)	97 (20)	44 (21)	3 (2)
Nottuln	401 (231)	84 (72)	111 (64)	48 (16)	17 (12)	112 (32)	115 (69)	20 (9)
Rosendahl	110 (78)	13 (5)	46 (47)	35 (21)	16 (5)	24 (4)	18 (9)	1 (0)
Senden	493 (283)	82 (34)	107 (64)	33 (15)	16 (11)	137 (19)	62 (32)	22 (5)



Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Art

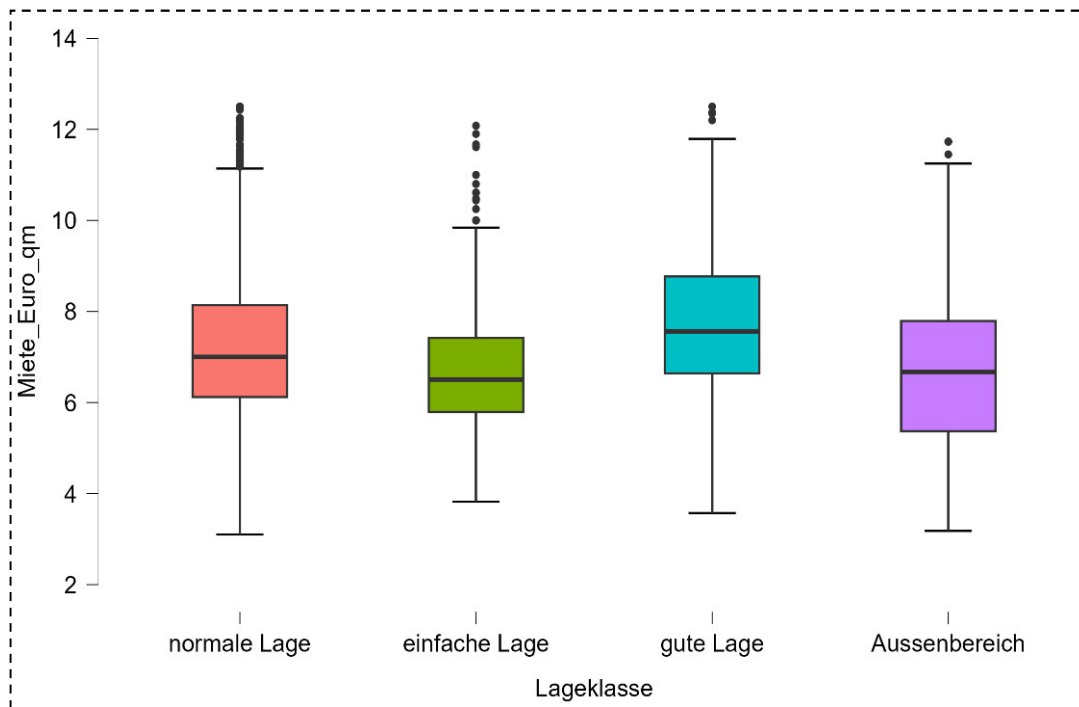
Die Mietspiegel gelten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Zweifamilienhäusern sowie für Einliegerwohnungen

Zuschläge für andere Gebäudetypen:

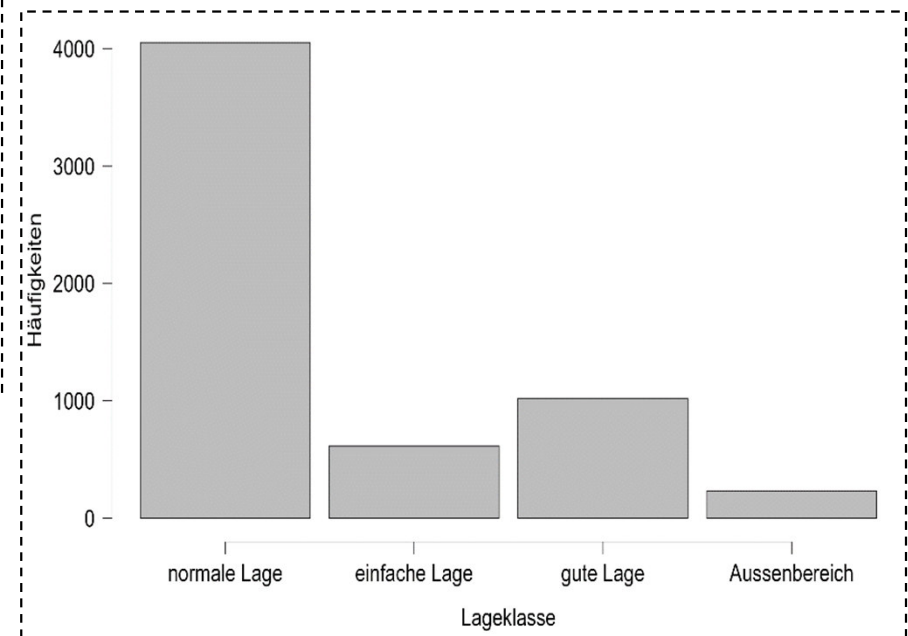
Gebäudetyp	Zuschlag 2024	Zuschlag 2020
freistehendes Einfamilienhaus	+ 9 %	+ 10 %
Doppelhaushälfte/Reihenhaus	+ 4 %	+ 5 %
Eigentumswohnung	+ 4 %	+ 5 %
Einliegerwohnung	0 %	0 %
Wohn- und Geschäftshäuser	0 %	0%



Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Lage



Lage	€ / qm
einfache Lage	6,70
normale Lage	7,20
gute Lage	7,70
Außenbereich	6,75





Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Lage

Lage	Zu-/Abschlag 2024	Zu-/Abschlag 2020
Einfache Lage	- 9%	- 7 %
Gute Lage	+ 5%	+ 2 %
Außenbereich	- 4 %	n. nachweisbar
Immissionen (Lärm, Geruch, Licht usw.)	- 3 %	n. untersucht

Im **Einzelfall** sind Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Lagen zulässig.

Eine gute Lage begründet sich durch das Vorhandensein von mindestens **drei** der nachstehenden Merkmale:

- **günstig erreichbare Infrastrukturen des täglichen und nichttäglichen Bedarfs***
- **zentrale Wohnlage**
- **ruhige Wohnlage**
- **aufgelockerte Bauweise**

Eine einfache Lage liegt vor wenn **keines** der vorgenannten Merkmale vorhanden ist. Der Abschlag einer einfachen Lage (bis zu 9%) darf auch bei vorkommenden Immissionen nicht überschritten werden. Eine Wohnlage im Außenbereich ist nicht mit einer einfachen Lage gleichzusetzen, sondern ist separat zu betrachten.

*Infrastrukturen des täglichen Bedarfs: dienen der Grundversorgung (z.B. Supermärkte, Bäcker, Hausärzte usw.)
Infrastrukturen des nichttäglichen Bedarfs: z.B. Baumärkte, Autohäuser etc.



Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale Regression

	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
Konstante	6,831	< ,001	6,681	6,980
DHH_REH_ETW	0,267	< ,001	0,182	0,351
MFH_WGH_ELW_ZFH	0,000		0,000	0,000
EFH	0,654	< ,001	0,486	0,822
Bj_bis_1949	-0,434	< ,001	-0,636	-0,233
Bj_zwischen_1950_1964	-0,334	< ,001	-0,450	-0,217
Bj_zwischen_1965_1979	-0,202	< ,001	-0,300	-0,104
Bj_zwischen_1980_1995	0,000		0,000	0,000
Bj_zwischen_1996_2010	0,422	< ,001	0,319	0,525
Bj_zwischen_2011_2015	1,124	< ,001	0,958	1,289
Bj_ab_2016	1,793	< ,001	1,633	1,952
nicht_und_kleine_Modernisierungen	0,000		0,000	0,000
mittlere_Modernisierungen	0,243	< ,001	0,146	0,340
ueberwiegend_modernisiert	0,967	< ,001	0,816	1,119
umfassend modernisiert	1,180	< ,001	0,814	1,547
sehr_einfache_Ausstattung	-0,656	< ,001	-0,780	-0,533
einfache_Ausstattung	-0,406	< ,001	-0,501	-0,311
normale_Ausstattung	0,000		0,000	0,000
ueberdurchschnittliche_Ausstattung	0,378	< ,001	0,169	0,587
gehobene Ausstattung	0,568	0,076	-0,059	1,195
Lage_einfach	-0,667	< ,001	-0,772	-0,561
Lage_normal	0,000		0,000	0,000
Lage_gut	0,391	< ,001	0,305	0,477
Lage_Aussen	-0,263	0,002	-0,431	-0,096
Immissionen	-0,211	0,016	-0,382	-0,040
Wohnflaeche_bis_50	1,128	< ,001	0,979	1,278
Wohnflaeche_von_51_bis_65	0,657	< ,001	0,525	0,788
Wohnflaeche_von_66_bis_100	0,361	< ,001	0,246	0,476
Wohnflaeche_von_101_bis_120	0,000		0,000	0,000
Wohnflaeche_von_121_bis_140	-0,220	0,010	-0,388	-0,052
Wohnflaeche_ber_140	-0,418	< ,001	-0,612	-0,223



Auswertung - Mietspiegel

Mietspiegeltabellen:

- teilweise sind auf Grund der vorliegenden Daten Anpassungen der Mietspiegelstruktur (Baujahresklassen) erforderlich
- grundsätzlich wurde versucht, die jüngste Baujahresklasse von 2020-2023 zu fassen

Arbeitskreis Mietspiegel



Mietspiegel der Gemeinde Ascheberg (alt/neu)

2022

Mietspiegel Ascheberg											Stand: 01.12.2022 €/m ² Wohnfläche / mtl.			
Jahr der Bezugfertigkeit														
Wohnfläche (m ²)	1950 – 1974			1975 – 1994			1995 – 2009			2010 – 2019				
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O		
25-50	6,35	6,90	7,45	6,65	7,20	7,70	6,90	7,55	8,15	7,70	8,75	9,80		
51-100	6,10	6,45	6,70	6,35	6,65	6,95	6,60	7,00	7,45	7,35	8,30	9,20		
101-130	5,75	6,25	6,70	6,10	6,50	6,95	6,30	6,85	7,35	7,10	8,10	9,10		
			U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert					

2024

Mietspiegel Ascheberg																	Stand: 01.12.2024 €/m ² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugfertigkeit																			
Wohnfläche (m ²)	1900-1949			1950-1984			1985-1994			1995-2009			2010-2019			2020-2023			
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	
25-50	5,60	6,40	7,25	6,70	7,25	7,85	6,75	7,35	7,95	7,10	7,50	7,90	8,35	8,95	9,60	8,75	9,65	10,60	
51-100	5,10	6,00	6,95	6,25	6,85	7,55	6,30	6,95	7,65	6,65	7,05	7,60	7,85	8,55	9,30	8,30	9,25	10,30	
101-130	4,60	5,55	6,60	5,70	6,40	7,25	5,75	6,50	7,35	6,10	6,60	7,25	7,35	8,10	9,00	7,75	8,80	9,95	
			U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert										



Mietspiegel der Gemeinde Ascheberg

- Anpassung von 4 auf 6 Baujahresklassen
 - Baujahresklasse 1900 bis 1949 darstellbar
 - neue Baujahresklasse 2020 bis 2023 eingeführt
 - aufgrund der vorliegenden Daten ist eine Anpassungen der Mietspiegelstruktur (Baujahresklassen) erforderlich
- Wohnflächenklassen bleiben unverändert
- Wohnflächen zwischen 25-130 m²
- Stichprobe von 960 Datensätzen

Wohnwertmerkmal Ortsteilslage	
Herbern	-4 %
Davensberg	kein Nachweis

Ergebnis:

Steigerung in fast allen Klassen

Mieten von alten kleinen bis mittelgroßen Wohnungen steigen um + 0,40 € (+6 %)

Anstieg im Mittel: + 2 %



Mietspiegel der Gemeinde Ascheberg

	1950 - 1984 (2022: 1950 - 1974)				1985 - 1994 (2022: 1975 - 1994)				1995 - 2009				2010 - 2019			
	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024
25 - 50 m ²	0,35	5%	6,9	7,25	0,15	2%	7,2	7,35	-0,05	-1%	7,55	7,50	0,2	2%	8,75	8,95
51 - 100 m ²	0,4	6%	6,45	6,85	0,3	5%	6,65	6,95	0,05	1%	7	7,05	0,25	3%	8,3	8,55
101 - 130 m ²	0,15	2%	6,25	6,40	0	0%	6,5	6,50	-0,25	-4%	6,85	6,60	0	0%	8,1	8,10

Vergleich der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2022 mit den aktuellen Werten.

Aufgrund der Anpassungen der Mietspiegelstruktur ist kein direkter Vergleich der jeweiligen Baujahresklassen (1950 – 1984 und 1985 - 1994) möglich.

im Mittel: +2 %



Mietspiegel der Gemeinde Ascheberg - Regression

	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
Konstante	7,894	< ,001	7,607	8,180
Wohnflaeche_qm	-0,011	< ,001	-0,013	-0,008
Bj_bis_1949	-1,071	< ,001	-1,507	-0,635
Bj_zwischen_1950_1984	-0,215	0,023	-0,400	-0,029
Bj_zwischen_1985_1994	-0,131	0,239	-0,349	0,087
Bj_zwischen_1995_2009	0,000		0,000	0,000
Bj_zwischen_2010_2019	1,483	< ,001	1,225	1,742
Bj_ab_2020	2,180	< ,001	1,651	2,710
Ortsteile (Ascheberg)	0,000		0,000	0,000
Ortsteile (Herbern)	-0,315	< ,001	-0,460	-0,170

Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned}
 \text{Miete pro m}^2 = & 7,894 + \text{Wohnflaeche_qm} * -0,011 + \text{Bj_bis_1949} * -1,071 + \text{Bj_zwischen_1950_1984} * -0,215 \\
 & + \text{Bj_zwischen_1985_1994} * -0,131 + \text{Bj_zwischen_1995_2009} * 0,000 \\
 & + \text{Bj_zwischen_2010_2019} * 1,483 + \text{Bj_ab_2020} * 2,180 + \text{Ortsteile (Ascheberg)} * 0,000 \\
 & + \text{Ortsteil (Herbern)} * -0,315
 \end{aligned}$$

Arbeitskreis Mietspiegel



Mietspiegel der Stadt Coesfeld (alt/neu)

2022

Mietspiegel Stadt Coesfeld																	01.12.2022 €/m² Wohnfläche / mtl.					
Wohn- fläche m²	Jahr der Bezugfertigkeit																					
	1900 - 1949			1950 - 1974			1975 - 1989			1990 - 1999			2000 - 2009			2010 - 2019						
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O				
25-50		6,75	7,35		7,00	7,35		7,20	7,60		7,65	8,00		8,05	8,45		8,90	9,30				
	6,20			6,70			6,75			7,30			7,65			8,50						
51-75		6,55	7,10		6,85	7,05		6,95	7,30		7,40	7,70		7,80	8,20		8,70	9,05				
	5,95			6,55			6,60			7,20			7,45			8,35						
76-100		6,25	6,85		6,55	6,75		6,70	7,05		7,20	7,40		7,55	7,95		8,40	8,80				
	5,75			6,25			6,35			6,90			7,20			8,05						
101-130		6,00	6,65		6,25	6,70		6,45	6,95		6,90	7,35		7,30	7,75		8,15	8,65				
	5,40			5,85			5,95			6,50			6,85			7,70						
U = Unterer Wert																	M = Mittelwert			O = Oberer Wert		

2024

Mietspiegel Stadt Coesfeld																	01.12.2024 €/m² Wohnfläche / mtl.					
Wohn- fläche m²	Jahr der Bezugfertigkeit																					
	1950 - 1974			1975 - 1989			1990 - 1999			2000 - 2009			2010 - 2019			2020 - 2023						
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O				
25-50		7,30	7,70		7,90	8,35		8,15	8,40		8,55	9,05		9,20	9,65		10,45	11,05				
	6,90			7,45			7,85			8,10			8,75			9,85						
51-75		6,95	7,45		7,55	8,05		7,80	8,15		8,25	8,80		8,85	9,35		10,10	10,75				
	6,50			7,05			7,50			7,70			8,35			9,45						
76-100		6,65	7,15		7,25	7,80		7,50	7,85		7,90	8,50		8,50	9,10		9,80	10,50				
	6,15			6,65			7,10			7,30			7,95			9,10						
101-130		6,30	6,85		6,85	7,50		7,10	7,55		7,55	8,20		8,15	8,75		9,45	10,20				
	5,70			6,25			6,70			6,90			7,55			8,70						
U = Unterer Wert																	M = Mittelwert			O = Oberer Wert		



Mietspiegel der Stadt Coesfeld

- Anzahl der Baujahresklassen bleibt unverändert
 - kein signifikanter Unterschied in der Baujahresklasse 1900 bis 1949 und 1950 bis 1974 feststellbar → daher wird diese nicht aufgeführt (Hinweis im Mietspiegel)
 - neue Baujahresklasse 2020 bis 2023 eingeführt
- Wohnflächenklassen bleiben unverändert
- Wohnflächen zwischen 25-130 m²
- umfangreiche Stichprobe von 1.634 Datensätzen

Wohnwertmerkmal	
Ortsteilslage	
Lette	-5 %

Ergebnis:

Steigerung in allen Klassen

Mieten von kleinen Wohnungen steigen um + 0,45 € (+6 %)

Mieten von großen Wohnungen steigen um + 0,20 € (+3 %)

Anstieg im Mittel: + 5 %



Mietspiegel der Stadt Coesfeld

	1900 - 1949				1950 - 1974				1975 - 1989			
	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024
25 - 50 m ²	0,55	8%	6,75	7,30	0,30	4%	7	7,30	0,70	10%	7,2	7,90
51 - 75 m ²	0,45	7%	6,55	7	0,10	1%	6,85	6,95	0,60	9%	6,95	7,55
76 - 100 m ²	0,40	6%	6,25	6,65	0,10	2%	6,55	6,65	0,55	8%	6,7	7,25
101 - 130 m ²	0,30	5%	6	6,3	0,05	1%	6,25	6,30	0,40	6%	6,45	6,85

	1990 - 1999				2000 - 2009				2010 - 2019			
	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024
25 - 50 m ²	0,50	7%	7,65	8,15	0,50	6%	8,05	8,55	0,30	3%	8,9	9,20
51 - 75 m ²	0,40	5%	7,4	7,80	0,45	6%	7,8	8,25	0,15	2%	8,7	8,85
76 - 100 m ²	0,30	4%	7,2	7,50	0,35	5%	7,55	7,90	0,10	1%	8,4	8,50
101 - 130 m ²	0,20	3%	6,9	7,10	0,25	3%	7,3	7,55	0,00	0%	8,15	8,15

Vergleich der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2022 mit den aktuellen Werten.

im Mittel: +5 %



Mietspiegel der Stadt Coesfeld - Regression

	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
Konstante	8,621	< ,001	8,423	8,819
Wohnflaeche_qm	-0,013	< ,001	-0,015	-0,011
Bj_bis_1949	-0,822	< ,001	-1,108	-0,536
Bj_zwischen_1950_1974	-0,829	< ,001	-0,971	-0,686
Bj_zwischen_1975_1989	-0,247	0,010	-0,433	-0,060
Bj_zwischen_1990_1999	0,000		0,000	0,000
Bj_zwischen_2000_2009	0,440	< ,001	0,218	0,662
Bj_zwischen_2010_2019	1,044	< ,001	0,865	1,224
Bj_ab_2020	2,321	< ,001	1,994	2,647
Ortsteile (Coesfeld)	0,000		0,000	0,000
Ortsteile (Lette)	-0,281	0,003	-0,462	-0,099

Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned}
 \text{Miete pro m}^2 = & 8,621 + \text{Wohnflaeche_qm} * -0,013 + \text{Bj_bis_1949} * -0,822 + \text{Bj_zwischen_1950_1974} * -0,829 \\
 & + \text{Bj_zwischen_1975_1989} * -0,247 + \text{Bj_zwischen_1990_1999} * 0,000 \\
 & + \text{Bj_zwischen_2000_2009} * 0,440 + \text{Bj_zwischen_2010_2019} * 1,044 \\
 & + \text{Bj_ab_2020} * 2,321 + \text{Ortsteile (Coesfeld)} * 0,000 + \text{Ortsteil (Lette)} * -0,281
 \end{aligned}$$

Arbeitskreis Mietspiegel



Mietspiegel der Gemeinde Havixbeck (alt/neu)

2022

Mietspiegel Gemeinde Havixbeck										Stand: 01.12.2022 €/m ² Wohnfläche / mtl.				
Jahr der Bezugfertigkeit														
Wohnfläche	1950 - 1979			1980 - 1999			2000 - 2009			2010 - 2019				
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O		
25 - 60 m ²	6,95	7,45	8,00	7,20	7,70	8,20	7,00	7,80	8,55	8,45	9,15	9,80		
61 - 100 m ²	6,85	7,25	7,60	7,05	7,45	7,85	6,90	7,55	8,20	8,30	8,90	9,50		
101 - 140 m ²	6,30	6,90	7,45	6,60	7,10	7,70	6,50	7,25	8,00	7,80	8,55	9,30		
U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert								

2024

Mietspiegel Gemeinde Havixbeck										Stand: 01.12.2024 €/m ² Wohnfläche / mtl.					
Jahr der Bezugfertigkeit															
Wohnfläche	1950 - 1979			1980 - 1999			2000 - 2009			2010 - 2019			2020 - 2023		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O			
25 - 60 m ²	6,75	7,70	8,70	7,15	8,15	9,15	7,95	8,55	9,20	8,05	9,05	10,15	8,60	9,85	11,15
61 - 100 m ²	6,25	7,30	8,50	6,65	7,75	8,90	7,45	8,15	8,95	7,55	8,70	9,90	8,10	9,50	10,95
101 - 140 m ²	5,70	6,90	8,25	6,15	7,35	8,70	6,95	7,75	8,70	7,05	8,30	9,65	7,60	9,10	10,70
U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert									



Mietspiegel der Gemeinde Havixbeck

- Anpassung von 4 auf 5 Baujahresklassen
 - neue Baujahresklasse 2020 bis 2023 eingeführt
- Wohnflächenklassen bleiben unverändert
- Wohnflächen zwischen 25 – 140 m²
- Stichprobe: 540 Datensätze

Ergebnis:

Steigerung in fast allen Klassen (Baujahresklasse 2010 bis 2019 sinkt um 2 %)

Mieten von kleinen Wohnungen steigen um + 0,35 € (+4 %)

Mieten von großen Wohnungen steigen um + 0,15 € (+2 %)

Anstieg im Mittel: + 3 %

Wohnwertmerkmal Ortsteilslage	
Hohenholte	kein Nachweis



Mietspiegel der Gemeinde Havixbeck

	1950 - 1979				1980 - 1999				2000 - 2009				2010 - 2019			
	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024
25 - 60 m ²	0,25	3%	7,45	7,70	0,45	6%	7,7	8,15	0,75	10%	7,8	8,55	-0,1	-1%	9,15	9,05
61 - 100 m ²	0,05	1%	7,25	7,30	0,3	4%	7,45	7,75	0,6	8%	7,55	8,15	-0,2	-2%	8,9	8,70
101 - 140 m ²	0	0%	6,9	6,90	0,25	4%	7,1	7,35	0,5	7%	7,25	7,75	-0,25	-3%	8,55	8,30

Vergleich der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2022 mit den aktuellen Werten.

im Mittel: +3%



Mietspiegel der Gemeinde Havixbeck - Regression

	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
Konstante	8,974	< ,001	8,502	9,447
Wohnflaeche_qm	-0,010	< ,001	-0,013	-0,006
Bj_zwischen_1950_1979	-0,855	< ,001	-1,222	-0,487
Bj_zwischen_1980_1999	-0,419	0,030	-0,797	-0,040
Bj_zwischen_2000_2009	0,000		0,000	0,000
Bj_zwischen_2010_2019	0,521	0,015	0,100	0,942
Bj_ab_2020	1,320	< ,001	0,657	1,982

Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned} \text{Miete pro m}^2 = & 8,974 + \text{Wohnflaeche_qm} * -0,010 + \text{Bj_zwischen_1950_1979} * -0,855 \\ & + \text{Bj_zwischen_1980_1999} * -0,419 + \text{Bj_zwischen_2000_2009} * 0,000 \\ & + \text{Bj_zwischen_2010_2019} * 0,521 + \text{Bj_ab_2020} * 1,320 \end{aligned}$$

Arbeitskreis Mietspiegel



Mietspiegel der Gemeinde Nordkirchen (alt/neu)

2022

Mietspiegel Gemeinde Nordkirchen											Stand: 01.12.2022 €/m ² Wohnfläche / mtl.	
Jahr der Bezugsfertigkeit												
Wohnfläche	1950 – 1974			1975 – 1994			1995 – 2009			2010 - 2019		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
35 – 79 m ²	6,35	6,75	7,10	6,65	7,00	7,35	6,75	7,20	7,55	7,75	8,30	8,80
80 – 120 m ²	6,00	6,35	6,70	6,25	6,60	6,90	6,00	6,70	7,05	7,35	7,80	8,35
U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert						

2024

Mietspiegel Gemeinde Nordkirchen											Stand: 01.12.2024 €/m ² Wohnfläche / mtl.				
Jahr der Bezugsfertigkeit															
Wohnfläche	1950 – 1974			1975 – 1994			1995 – 2009			2010 - 2019			2020 - 2023		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
35 – 79 m ²	5,90	6,65	7,40	6,15	6,90	7,65	6,70	7,25	7,75	7,45	8,25	9,00	7,45	8,50	9,45
80 – 120 m ²	5,25	6,20	7,05	5,50	6,45	7,30	6,05	6,80	7,40	6,85	7,80	8,65	6,80	8,00	9,10
U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert									



Mietspiegel der Gemeinde Nordkirchen

- Anpassung von 4 auf 5 Baujahresklassen
 - neue Baujahresklasse 2020 bis 2023 eingeführt
- Wohnflächenklassen bleiben unverändert
- Wohnflächen zwischen 35 – 120 m²
- Stichprobe: 509 Datensätze

Wohnwertmerkmal Ortsteilslage	
Südkirchen	kein Nachweis
Capelle	- 6 %

Ergebnis:

geringer Rückgang in fast allen Klassen (Baujahresklasse 1995 bis 2009 steigt um 1%)
Rückgang im Mittel: - 1 %



Mietspiegel der Gemeinde Nordkirchen

	1950 - 1974				1975 - 1994				1995 - 2009				2010 - 2019			
	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024
35 - 79 m ²	-0,1	-1%	6,75	6,65	-0,1	-1%	7	6,90	0,05	1%	7,2	7,25	-0,05	-1%	8,3	8,25
80 - 120 m ²	-0,15	-2%	6,35	6,20	-0,15	-2%	6,6	6,45	0,1	1%	6,7	6,80	0	0%	7,8	7,80

Vergleich der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2022 mit den aktuellen Werten.

im Mittel: -1%



Mietspiegel der Gemeinde Nordkirchen - Regression

	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
Konstante	7,889	< ,001	7,565	8,213
Wohnflaeche_qm	-0,011	< ,001	-0,015	-0,008
Bj_zwischen_1950_1974	-0,604	< ,001	-0,832	-0,376
Bj_zwischen_1975_1994	-0,352	0,002	-0,579	-0,126
Bj_zwischen_1995_2009	0,000		0,000	0,000
Bj_zwischen_2010_2019	1,001	< ,001	0,764	1,239
Bj_ab_2020	1,215	< ,001	0,744	1,687
Ortsteil (Nordkirchen)	0,000		0,000	0,000
Ortsteil (Suedkirchen)	-0,072	0,476	-0,270	0,126
Ortsteil (Capelle)	-0,439	< ,001	-0,698	-0,179

Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned}
 \text{Miete pro m}^2 = & 7,889 + \text{Wohnflaeche_qm} * -0,011 + \text{Bj_zwischen_1950_1974} * -0,604 \\
 & + \text{Bj_zwischen_1975_1994} * -0,352 + \text{Bj_zwischen_1995_2009} * 0,000 \\
 & + \text{Bj_zwischen_2010_2019} * 1,001 + \text{Bj_ab_2020} * 1,215 + \text{Ortsteil (Nordkirchen)} * 0,000 \\
 & + \text{Ortsteil (Suedkirchen)} * -0,072 + \text{Ortsteil (Capelle)} * -0,439
 \end{aligned}$$

Arbeitskreis Mietspiegel



Mietspiegel der Gemeinde Nottuln (alt/neu)

2022

Mietspiegel Gemeinde Nottuln													Stand: 01.12.2022 €/m ² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit															
Wohnfläche m ²	1950-1974			1975-1989			1990-1999			2000-2009			2010-2019		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
30-50	6,30	7,20	8,00	7,00	7,70	8,35	7,20	7,85	8,65	7,30	8,15	9,10	8,75	9,65	10,60
51-70	6,10	6,65	7,30	6,70	7,20	7,65	6,95	7,40	7,80	6,95	7,70	8,40	8,50	9,20	9,90
71-100	5,85	6,35	6,95	6,45	6,90	7,35	6,70	7,10	7,55	6,70	7,40	8,05	8,20	8,90	9,60
101-130	5,50	6,20	6,95	6,15	6,70	7,35	6,35	6,95	7,55	6,50	7,25	8,00	7,95	8,75	9,55

2024

Mietspiegel Gemeinde Nottuln													Stand: 01.12.2024 €/m ² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit															
Wohnfläche m ²	1950-1984			1985-1999			2000-2009			2010-2019			2020-2023		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
30-50	7,25	7,80	8,30	7,75	8,10	8,45	7,75	8,40	9,00	8,75	9,35	9,95	9,95	10,85	11,75
51-70	6,90	7,55	8,10	7,40	7,85	8,20	7,40	8,10	8,75	8,40	9,10	9,70	9,60	10,60	11,55
71-100	6,55	7,25	7,85	7,05	7,55	7,95	7,05	7,80	8,50	8,00	8,80	9,45	9,20	10,35	11,30
101-130	6,10	6,85	7,55	6,60	7,20	7,65	6,60	7,45	8,20	7,55	8,40	9,15	8,75	9,95	11,00



Mietspiegel der Gemeinde Nottuln

- Anzahl der Baujahresklassen bleibt unverändert
 - neue Baujahresklasse 2020 bis 2023 eingeführt
 - aufgrund der vorliegenden Daten ist eine Anpassungen der Mietspiegelstruktur (Baujahresklassen) erforderlich → Die Baujahresklasse 1975 bis 1989 wurde aufgegeben und umverteilt
- Wohnflächenklassen bleiben unverändert
- Wohnflächen zwischen 30 – 130 m²
- Stichprobe: 908 Datensätze

Wohnwertmerkmal Ortsteilslage	
Appelhülsen	- 5%
Darup	- 5%
Schapdetten	- 5%

Ergebnis:

Steigerung in fast allen Klassen (geringer Rückgang von 2 % in der Baujahresklasse 2010 bis 2019)

Mieten von alten Wohnungen steigen um + 0,75 € (+12%)

Mieten von jungen Wohnungen sinken um + 0,20 € (-2%)

Anstieg im Mittel: + 4 %



Mietspiegel der Gemeinde Nottuln

	1950 - 1984 (2022: 1950 - 1974)				1985 - 1999 (2022: 1990 - 1999)				2000 - 2009				2010 - 2019			
	Differenz	2022	2024		Differenz	2022	2024		Differenz	2022	2024		Differenz	2022	2024	
35 - 50 m ²	0,35	5%	7,45	7,80	0,32	4%	7,78	8,10	0,25	3%	8,15	8,40	-0,30	-3%	9,65	9,35
51 - 70 m ²	0,63	9%	6,93	7,55	0,55	8%	7,30	7,85	0,40	5%	7,70	8,10	-0,10	-1%	9,20	9,10
71 - 100 m ²	0,63	9%	6,63	7,25	0,55	8%	7,00	7,55	0,40	5%	7,40	7,80	-0,10	-1%	8,90	8,80
101 - 130 m ²	0,40	6%	6,45	6,85	0,38	5%	6,83	7,20	0,20	3%	7,25	7,45	-0,35	-4%	8,75	8,40

Vergleich der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2022 mit den aktuellen Werten.

Aufgrund der Anpassungen der Mietspiegelstruktur (Aufteilung der Baujahresklasse 1975 – 1989) ist kein direkter Vergleich der jeweiligen Baujahresklassen (1950 – 1984 und 1985 - 1999) möglich. Die aufgegebene Klasse wurde rechnerisch berücksichtigt.

im Mittel: +4%



Mietspiegel der Gemeinde Nottuln - Regression

	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
Konstante	8,568	< ,001	8,312	8,824
Wohnflaeche_qm	-0,012	< ,001	-0,015	-0,010
Bj_zwischen_1950_1984	-0,315	< ,001	-0,494	-0,135
Bj_zwischen_1985_1999	0,000		0,000	0,000
Bj_zwischen_2000_2009	0,269	0,052	-0,003	0,540
Bj_zwischen_2010_2019	1,238	< ,001	0,992	1,485
Bj_ab_2020	2,750	< ,001	2,193	3,307
Ortsteile (Nottuln)	0,000		0,000	0,000
Ortsteile (Appelhuelsen)	-0,532	< ,001	-0,715	-0,349
Ortsteile (Darup)	-0,292	0,120	-0,662	0,077
Ortsteile (Schapdetten)	-0,365	0,022	-0,677	-0,054

Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned}
 \text{Miete pro m}^2 = & 8,568 + \text{Wohnflaeche_qm} * -0,012 + \text{Bj_zwischen_1950_1984} * -0,315 \\
 & + \text{Bj_zwischen_1985_1999} * 0,000 + \text{Bj_zwischen_2000_2009} * 0,269 \\
 & + \text{Bj_zwischen_2010_2019} * 1,238 + \text{Bj_ab_2020} * 2,750 + \text{Ortsteil (Nottuln)} * 0,000 \\
 & + \text{Ortsteil (Appelhuelsen)} * -0,532 + \text{Ortsteil (Darup)} * -0,292 \\
 & + \text{Ortsteil (Schapdetten)} * -0,365
 \end{aligned}$$

Arbeitskreis Mietspiegel



Mietspiegel der Gemeinde Rosendahl (alt/neu)

2022

Mietspiegel Gemeinde Rosendahl							Stand: 01.12.2022 €/m ² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit									
Wohnfläche	1950 – 1979			1980 – 1999			2000 – 2019		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O
30 – 70 m ²	5,55	6,20	6,75	5,95	6,65	7,40	6,60	7,45	8,30
71 – 90 m ²	5,15	5,65	6,25	5,50	6,20	6,85	6,20	6,95	7,70
91 – 120 m ²	4,75	5,45	6,15	5,15	5,90	6,65	5,85	6,70	7,60
U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert			

2024

Mietspiegel Gemeinde Rosendahl							Stand: 01.12.2024 €/m ² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit									
Wohnfläche	1950 – 1979			1980 – 1999			2000 – 2023		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O
30 – 70 m ²	5,80	6,85	7,95	6,30	7,00	7,75	6,40	7,45	8,60
71 – 90 m ²	5,30	6,45	7,70	5,80	6,60	7,55	5,90	7,05	8,35
91 – 120 m ²	4,85	6,15	7,50	5,35	6,30	7,35	5,45	6,75	8,15
U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert			



Mietspiegel der Gemeinde Rosendahl

- Anzahl der Baujahresklassen bleibt unverändert
- Wohnflächenklassen bleiben unverändert
- Wohnflächen zwischen 30 – 120 m²
- Stichprobe: 261 Datensätze

Ergebnis:

Steigerung in allen Klassen

Mieten von alten Wohnungen steigen um + 0,70 € (+12 %)

Mieten von neueren Wohnungen bleiben konstant + 0,05 € (+1 %)

Anstieg im Mittel: + 6 %

Wohnwertmerkmal Ortsteilslage	
Holtwick	kein Nachweis
Osterwick	kein Nachweis
Darfeld	kein Nachweis



Mietspiegel der Gemeinde Rosendahl

	1950 – 1979			1980 – 1999			2000 – 2019		
	Differenz	2022	2024	Differenz	2022	2024	Differenz	2022	2024
30 - 70 m ²	0,65 10%	6,2	6,85	0,35 5%	6,65	7,00	0,00 0%	7,45	7,45
71- 90 m ²	0,80 14%	5,65	6,45	0,40 6%	6,2	6,60	0,10 1%	6,95	7,05
91- 120 m ²	0,70 13%	5,45	6,15	0,40 7%	5,9	6,30	0,05 1%	6,7	6,75

Vergleich der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2022 mit den aktuellen Werten.

im Mittel: +6%



Mietspiegel der Gemeinde Rosendahl - Regression

	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
Konstante	7,664	< ,001	7,158	8,169
Wohnflaeche_qm	-0,013	< ,001	-0,017	-0,008
Bj_zwischen_1950_1979	-0,157	0,377	-0,507	0,193
Bj_zwischen_1980_1999	0,000		0,000	0,000
Bj_zwischen_2000_2023	0,452	0,016	0,087	0,817
Ortsteil (Holtwick)	0,000		0,000	0,000
Ortsteil (Darfeld)	-0,167	0,342	-0,512	0,178
Ortsteil (Osterwick)	-0,089	0,610	-0,432	0,254

Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned} \text{Miete pro m}^2 = & 7,664 + \text{Wohnflaeche_qm} * -0,013 + \text{Bj_zwischen_1950_1979} * -0,157 \\ & + \text{Bj_zwischen_1980_1999} * 0,000 + \text{Bj_zwischen_2000_2023} * 0,452 \\ & + \text{Ortsteil (Holtwick)} * 0,000 + \text{Ortsteil (Darfeld)} * -0,167 + \text{Ortsteil (Osterwick)} * -0,089 \end{aligned}$$

Arbeitskreis Mietspiegel



Mietspiegel der Gemeinde Senden (alt/neu)

2022

Mietspiegel Gemeinde Senden											Stand: 01.12.2022 €/m ² Wohnfläche / mtl.	
Wohn- fläche m ²	Jahr der Bezugfertigkeit											
	1950 - 1974			1975 - 1994			1995 - 2004			2005 - 2019		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
25 - 50	8,20	8,80	9,40	8,35	8,90	9,45	8,50	9,10	9,75	9,45	10,20	11,00
51 - 80	7,00	7,45	7,95	7,10	7,60	8,00	7,30	7,75	8,20	8,15	8,85	9,55
81 - 100	6,70	7,10	7,60	6,85	7,25	7,70	6,95	7,45	7,95	7,85	8,55	9,25
101 - 140	6,20	6,90	7,55	6,35	7,00	7,60	6,55	7,20	7,80	7,45	8,30	9,10
U = Unterer Wert M = Mittelwert O = Oberer Wert												

2024

Mietspiegel Gemeinde Senden											Stand: 01.12.2024 €/m ² Wohnfläche / mtl.	
Wohn- fläche m ²	Jahr der Bezugfertigkeit											
	1950 - 1974			1975 - 1994			1995 - 2004			2005 - 2023		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
25 - 50	7,25	7,85	8,40	7,90	8,30	8,70	8,10	8,80	9,45	8,50	9,25	9,95
51 - 80	6,65	7,30	8,00	7,30	7,80	8,25	7,55	8,25	9,00	7,95	8,75	9,55
81 - 100	6,10	6,85	7,65	6,75	7,35	7,90	7,00	7,80	8,65	7,40	8,30	9,15
101 - 140	5,50	6,35	7,20	6,15	6,80	7,45	6,35	7,30	8,20	6,80	7,75	8,70
U = Unterer Wert M = Mittelwert O = Oberer Wert												



Mietspiegel der Gemeinde Senden

- Anzahl der Baujahresklassen bleibt unverändert
 - die jüngste Baujahresklasse wurde erweitert, da nur wenige Mietinformationen aus den Baujahren 2020 bis 2023 vorliegen
- Wohnflächenklassen bleiben unverändert
- Wohnflächen zwischen 25 – 140 m²
- Stichprobe: 952 Datensätze

Wohnwertmerkmal Ortsteilslage	
Bösensell	+ 3 %
Ottmarsbocholt	- 5 %

Ergebnis:

**Rückgang in fast allen Klassen (Baujahresklasse 1995 bis 2004 steigt um 2%)
deutlicher Rückgang bei kleinen (-8 %) und sehr großen (-4%) Wohnungen
Rückgang im Mittel: - 3 %**



Mietspiegel der Gemeinde Senden

	1950 - 1974				1975 - 1994				1995 - 2004				2005 - 2023 (2019)			
	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024	Differenz		2022	2024
25 - 50 m ²	-0,95	-11%	8,8	7,85	-0,6	-7%	8,9	8,30	-0,3	-3%	9,1	8,80	-0,95	-9%	10,2	9,25
51 - 80 m ²	-0,15	-2%	7,45	7,30	0,2	3%	7,6	7,80	0,5	6%	7,75	8,25	-0,1	-1%	8,85	8,75
81 - 100 m ²	-0,25	-4%	7,1	6,85	0,1	1%	7,25	7,35	0,35	5%	7,45	7,80	-0,25	-3%	8,55	8,30
101 - 140 m ²	-0,55	-8%	6,9	6,35	-0,2	-3%	7	6,80	0,1	1%	7,2	7,30	-0,55	-7%	8,3	7,75

Vergleich der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2022 mit den aktuellen Werten.

im Mittel: -3%



Mietspiegel der Gemeinde Senden - Regression

	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
Konstante	8,955	< ,001	8,666	9,244
Wohnflaeche_qm	-0,018	< ,001	-0,021	-0,015
Bj_zwischen_1950_1974	-0,454	< ,001	-0,648	-0,260
Bj_zwischen_1975_1994	0,000		0,000	0,000
Bj_zwischen_1995_2004	0,496	< ,001	0,239	0,753
Bj_zwischen_2005_bis_2023	0,964	< ,001	0,646	1,283
Ortsteil (Senden)	0,000		0,000	0,000
Ortsteil (Boesensell)	0,217	0,131	-0,065	0,500
Ortsteil (Ottmarsbocholt)	-0,363	0,001	-0,586	-0,141

Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned}
 \text{Miete pro m}^2 = & 8,955 + \text{Wohnflaeche_qm} * -0,018 + \text{Bj_zwischen_1950_1974} * -0,454 \\
 & + \text{Bj_zwischen_1975_1994} * 0,000 + \text{Bj_zwischen_1995_2004} * 0,496 \\
 & + \text{Bj_zwischen_2005_2023} * 0,964 + \text{Ortsteil (Senden)} * 0,000 \\
 & + \text{Ortsteil (Boesensell)} * 0,217 + \text{Ortsteil (Ottmarsbocholt)} * -0,363
 \end{aligned}$$



Neuaufstellung des Mietspiegels der Stadt Coesfeld und den Gemeinden Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden

- Zustimmung der neu aufgestellten Mietspiegel
- Nachträgliche Anerkennung durch die heute nicht anwesenden Vertreter des Arbeitskreises
- Anerkennung durch die Gemeinde gemäß Kommunalrecht
- Veröffentlichung kostenlos im Internet (ggfs. Amtsblatt, Tageszeitung, Broschüre ...)
- ggfs. Verkauf gedruckter Exemplare im Bürgerbüro gegen angemessene Entgelte