



Mietspiegel

für nicht preisgebundene
Wohnungen
in der Stadt Rheine zum 01.07.2024

Der Rheine Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen
in der Stadt Rheine
Stand: 1. Juli 2024
(Nettokaltmiete)

Die kommunale Bewertungsstelle der Stadtverwaltung Rheine hat auf der Grundlage einer repräsentativen Umfrage bei Vermietern von nicht preisgebundenen Wohnungen zum 01. Juli 2024 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.
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 2024 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,
- 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

Das BGB schließt eine Kündigung von Mietverhältnissen über Wohnraum zur Erhöhung der Miete ausdrücklich aus (§ 573 Absatz 1). Zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit sollen jedoch marktorientierte und kostenbedingte Mieterhöhungen möglich sein. Hieraus ergibt sich der Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung.

Vermieterinnen und Vermieter können nach § 558 BGB die Zustimmung zur Mieterhöhung 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/m², die dem Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen entnommen wurden (Datenerfassung 2023/2024)

Grundsteuer	(0,22)
Wasser inkl. Abwasser	(0,30)
Heizung inkl. Warmwasser	(0,98)
Aufzug	(0,19)
Straßenreinigung	(0,04)
Müllbeseitigung	(0,18)
Gebäudereinigung	(0,21)
Gartenpflege	(0,16)
Beleuchtung	(0,05)
Schornsteinreinigung	(0,03)
Versicherung	(0,29)
Hauswart	(0,20)
Antenne/Kabel	(0,12)
Sonstige	(0,08)

5. Datengrundlage

Die Stadt Rheine hat im Jahr 2024 mittels einer Datenerhebung der ortsüblichen Wohnraummieten in Rheine ca. 6.150 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 2024. Dies war erforderlich, da bei Wohnungen, die bis 1959 errichtet wurden, der Bodenrichtwert keinen Einfluss auf den Mietwert hat, das Vorhandensein eines Energieausweises hingegen schon.

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 mittleren Standards nach Baujahresklasse sind in Kapitel 6.6 auf Seite 15 beschrieben.

Abweichungen zu den dort beschriebenen Standards können durch die Verwendung der Formel zur Berechnung der Vergleichsmiete 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 16) für folgende Wohnungstypen:

Baujahr:	Originalerrichtungsjahr
Wohnfläche:	Wohnfläche nach WoFIV (Wohnflächen-Verordnung)
Lagewert (ab 1960):	mittlerer Lagewert 330 €/m²
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (Gebäundefaktor = 1,0)
Ausstattung:	mittlere Wohnungsausstattung der Baujahresklasse (s. 6.6 auf Seite 15)
Modernisierung:	ortsüblicher mittlerer Modernisierungsgrad der Baujahresklasse (s. 6.6 auf Seite 15)
Energieausweis (vor 1960):	nicht vorhanden
Baujahreszuschlag:	ab Baujahr 2020 wird für Mehrfamilienhäuser ein Zuschlag von 10 % auf den ermittelten Mietrichtwert angebracht (Baujahreszuschlag).

Mietwerttabelle

Baujahr	Wohnfläche (qm)	Unterer Wert (U) in €/qm	Mittelwert (M) in €/qm	Oberer Wert (O) in €/qm
1930	60	6,01	6,13	6,25
	80	5,65	5,77	5,90
	100	5,27	5,42	5,57
	120	4,86	5,06	5,25
1950	60	5,39	5,47	5,56
	80	5,00	5,11	5,22
	100	4,60	4,76	4,92
	120	4,19	4,41	4,63
1960	60	5,37	5,44	5,50
	80	5,02	5,09	5,15
	100	4,65	4,74	4,83
	120	4,26	4,39	4,53
1970	60	5,86	5,91	5,96
	80	5,51	5,56	5,61
	100	5,12	5,21	5,30
	120	4,74	4,86	4,99
1980	60	6,48	6,52	6,57
	80	6,13	6,18	6,22
	100	5,75	5,83	5,91
	120	5,36	5,48	5,60
1990	60	7,03	7,07	7,12
	80	6,68	6,73	6,77
	100	6,30	6,38	6,46
	120	5,90	6,03	6,16
2000	60	7,53	7,58	7,64
	80	7,18	7,24	7,29
	100	6,80	6,89	6,98
	120	6,41	6,54	6,67
2010	60	8,09	8,15	8,21
	80	7,74	7,80	7,86
	100	7,37	7,45	7,54
	120	6,98	7,10	7,23
2020	60	9,56	9,64	9,72
	80	9,18	9,25	9,33
	100	8,77	8,87	8,97
	120	8,63	8,49	8,35
2024	60	9,79	9,88	9,97
	80	9,41	9,50	9,58
	100	9,01	9,11	9,22
	120	8,58	8,73	8,88

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.**

6.1. Wohnungsgröße

Die Ermittlung der Wohnfläche (**Wohnungsgröße**) richtet sich nach den §§ 1 - 5 Wohnflächenverordnung – WoFIV 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.

Die Untersuchung stützt sich im Wesentlichen auf die Auswertung von Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohneinheiten, die mit über 3.100 ausgewerteten Objekten die Grundlage für den Mietspiegel liefern.

Die Datenbasis für Objekte des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ist deutlich geringer und hat in der aktuellen Auswertung für die Stadt Rheine folgende **Gebäudefaktoren** ergeben:

Mehrfamilienhäuser	1,00
Gemischt genutzte Gebäude	1,03
Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	1,05
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	1,10
freistehende Einfamilienhäuser Baujahr bis 1959	1,11
freistehende Einfamilienhäuser Baujahr ab 1960	1,24

Außergewöhnliche Objektmerkmale können durch Zu- oder Abschläge angepasst werden.

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).

Diese Faktoren sind auch bei der Bildung der zonalen Richtwerte eingeflossen. Bei der statistischen Untersuchung wurde ein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen der Bodenrichtwertzone und der Miethöhe untersucht. Der Einfluss der Lage wird durch die Verwendung des Bodenrichtwertes berücksichtigt. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 wird als Lagewert eingeführt.

Die Lagewerte 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: 01.01.2024**) 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

Lagewert zur Anwendung der Regressionsfunktion

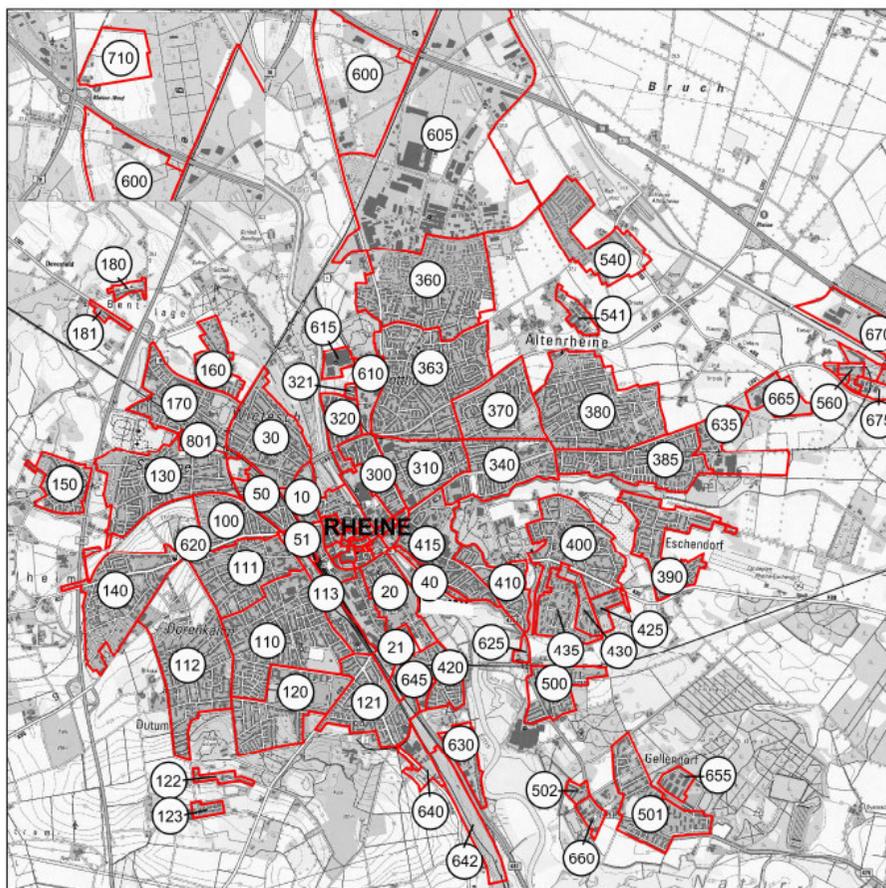
Nr.	Richtwertgebiet	Lagewert
10	Zentrum-West	500 €/m ²
20	Hörstkamp-Nord	500 €/m ²
21	Hovestraße	215 €/m ²
30	Wietesch	500 €/m ²
40	Timmermannufer	500 €/m ²
50	Bannewiese	380 €/m ²
51	Friedensstraße (Im Winkel)	240 €/m ²
100	Thieberg-Ost	350 €/m ²
110	Dutum/Doren- kamp	400 €/m ²
111	Mathias-Spital	500 €/m ²
112	Wohnpark Dutum	310 €/m ²
113	Lindenstraße	220 €/m ²
120	Waldhügel-Nord (Liegnitzer Weg)	270 €/m ²
121	Märchenviertel	175 €/m ²
122	Darbrook (Gold- bergstraße)	195 €/m ²
123	Darbrook (Am Sternbusch)	195 €/m ²
130	Schleupe (Ochtru- per Straße)	340 €/m ²
140	Thieberg-West (Landersumer Weg)	270 €/m ²
150	Wadelheim (Glo- ckenweg)	290 €/m ²
160	Ellinghorst-Tier- park (Salinen- straße)	230 €/m ²
170	Unland-Emsland- stadion (Unland- straße)	220 €/m ²

Nr.	Richtwertgebiet	Lagewert
385	Rodder Damm	240 €/m ²
390	Kiebitzheide (Mei- senstraße)	250 €/m ²
400	Eschendorf-West (Aloysiusstraße)	270 €/m ²
410	Stadtpark-Süd (Südeschstraße)	220 €/m ²
415	Stadtpark-Süd- west (Hohen- kampstraße)	340 €/m ²
420	Malerviertel (Dürerweg)	270 €/m ²
425	Eschendorfer Aue (kommunaler Markt)	175 €/m ²
430	Eschendorfer Aue Schorlemer Straße	220 €/m ²
435	Eschendorfer Aue West	230 €/m ²
500	Gellendorf-Nord	230 €/m ²
501	Gellendorf-Südost	180 €/m ²
502	Gellendorf Süd- west	130 €/m ²
510	Mesum-Dorf	230 €/m ²
511	Mesum-Feld	195 €/m ²
513	Mesum-Hasen- höhle (Sandhaar)	115 €/m ²
515	Mesum (Bürger- straße)	105 €/m ²
516	Mesum (Industrie- straße/Tiefer Weg)	100 €/m ²
517	Mesum (Industrie- straße)	115 €/m ²
518	Mesum Industrie- str. / Im Nien- grund	100 €/m ²
520	Hauenhorst	190 €/m ²
521	Hauenhorst (Ei- senbahnstraße)	115 €/m ²

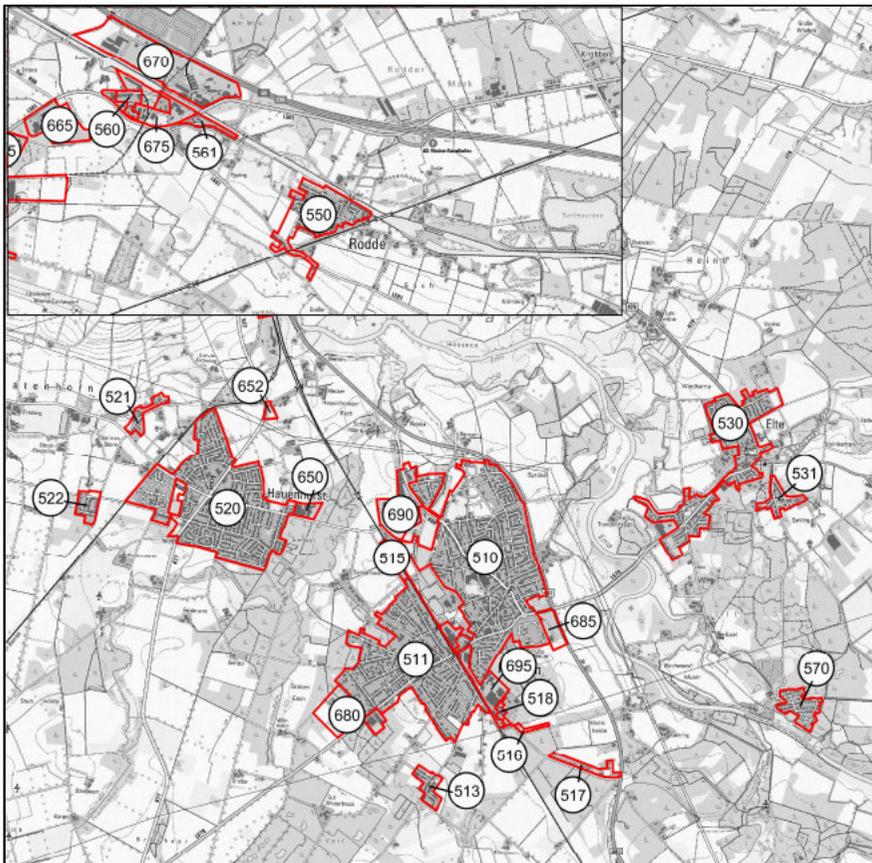
Nr.	Richtwertgebiet	Lagewert
180	Bentlage (Kreuzherrenweg)	190 €/m ²
181	Bentlage (In der Friede)	190 €/m ²
300	Kreyenesch-Süd	300 €/m ²
310	Stadtberg-West (Stadtbergstraße)	370 €/m ²
320	Kreyenesch-Nord	350 €/m ²
321	Bextenstraße/Hel-schenweg	175 €/m ²
340	Stadtspark-Nord	340 €/m ²
360	Schotthock-Nord	250 €/m ²
363	Schotthock-Süd	320 €/m ²
370	Stadtberg-Ost	300 €/m ²
380	Altenrheine-Süd (Oststraße)	260 €/m ²

Nr.	Richtwertgebiet	Lagewert
522	Hauenhorst (Winkelstraße)	115 €/m ²
530	Elte	160 €/m ²
531	Elte (Flödertstraße)	115 €/m ²
540	Altenrheine	250 €/m ²
541	Altenrheine (Canisiusstraße)	135 €/m ²
550	Rodde	110 €/m ²
560	Kanalhafen (Hafenstraße)	85 €/m ²
561	Kanalhafen (Auf dem Brink)	80 €/m ²
570	Elte-Wochenendh.	75 €/m ²
580	Außenbereich	100 €/m ²

Übersicht Stadtgebiet



Übersicht Stadtgebiet



6.4. Ausstattung

Die Ausstattung wird in der Formel zur Berechnung der Vergleichsmiete (siehe Seite 16) über die Summe der Ausstattungspunkte berücksichtigt.

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

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 (Vermietereigentum)	1 Punkt
barrierefreier Zugang zur Wohnung	1 Punkt
behindertengerechte Ausstattung	1 Punkt
Hausnotruf	1 Punkt
Wohnung nicht abgeschlossen	- 1 Punkt
aneinandergereihte Räume	- 1 Punkt
mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume	- 1 Punkt

Energetische Einrichtungen

Photovoltaik	1 Punkt
Solarthermie	1 Punkt
Fernwärme	1 Punkt
Mieterstrom	1 Punkt
Wärmepumpe	1 Punkt

Heizung/Warmwasser

Zentral-/Etagenheizung	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

Fenster

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

Böden

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

Sanitäranlagen

Bad mit Dusche **oder** Badewanne und WC
Bad mit separatem WC
Bad mit Dusche **und** Badewanne
zusätzliches WC

1 Punkt
1 Punkt
1 Punkt
1 Punkt

Hinweis: Bei dem Ausstattungsmerkmal „Bad mit Dusche **und** Badewanne“ ist zusätzlich der Punkt für „Bad mit Dusche **oder** Badewanne und WC“ zu geben. Somit wird die Ausstattung mit Dusche und Wanne in der Summe mit 2 Punkten berücksichtigt.

6.5. Modernisierung

Die **Beschaffenheit** modernisierter Wohnungen ist sehr unterschiedlich; tlw. behalten sie ihren ursprünglichen Charakter, tlw. bieten sie den Komfort neuzeitlicher Wohnungen. Im Einzelfall ist zu ermitteln, in welchem Umfang durch Modernisierungsmaßnahmen von der jeweiligen Standardwohnung abgewichen wurde. Die Punkte werden in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Modernisierung wie folgt vergeben:

Wärmedämmung	ab 2018	2013-2017	2009-2012	1998-2008
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 2018	2013-2017	2009-2012	1998-2008
Brenner	1	1	0,5	0
Kessel	0,5	0,5	0,25	0
Thermostate	0,5	0,5	0,25	0

	ab 2018	2013-2017	2009-2012	1998-2008
Fenster	2	2	1	0

	ab 2018	2013-2017	2009-2012	1998-2008
Sanitärräume	2	1	0	0

	ab 2018	2013-2017	2009-2012	1998-2008
Fußboden	2	2	2	1

	ab 2018	2013-2017	2009-2012	1998-2008
Elektroleitungen	2	2	2	1

6.6. Durchschnittswerte für Ausstattung und Modernisierung nach Baualterklassen

Für Wohnungen mit mittlerer Standardausstattung und mittlerer Modernisierung können je nach Baualterklasse folgende Faktoren angesetzt werden.

Baualterklasse	Mittlere Ausstattung	Mittlere Modernisierung
1900-1909	10	5
1910-1919*	10	5
1920-1929	10	4,25
1930-1939	9	5,75
1940-1949	10	3
1950-1959	7	2,5
1960-1969	10	3
1970-1979	10	2
1980-1989	11	2
1990-1999	11	2
2000-2009	11	1,5
2010-2019	13	0
Ab 2020	14	0

* aufgrund geringer Fallzahlen mit Baualterklasse 1900-1909 zusammengefasst

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 WoFIV (Wohnflächenverordnung)
Lagewert:	Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2024 (s. Karten und Listen ab Seite 8)
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (Gebäudedefaktor = 1,0)
Ausstattung:	Wohnungsausstattung Standardwohnung
Modernisierung:	ortsüblicher mittlerer Modernisierungsgrad

können nach den Abschnitten 6.1 bis 6.6 ermittelt werden.

Ab Baujahr 2020 wird für Mehrfamilienhäuser der Baujahreszuschlag auf den ermittelten Mietrichtwert angebracht:

Baujahr ab 2020 Baujahreszuschlag: 1,1

Nach statistischer Auswertung ergeben sich zum Stichtag 01.07.2024 folgende Formelgleichungen:

Baujahre bis 1959

Energieausweis vorhanden:

Vergleichsmiete in €/m² =
(25,0441
- (0,0103 x Baujahr)
- (0,0177 x Wohnfläche)
+ (0,2237 x Ausstattung)
+(0,0017 x Modernisierung)
+ 0,9219))
x Gebäudedefaktor

Energieausweis nicht vorhanden:

Vergleichsmiete in €/m² =
(25,0441
- (0,0103 x Baujahr)
- (0,0177 x Wohnfläche)
+ (0,2237 x Ausstattung)
+(0,0017 x Modernisierung))
x Gebäudedefaktor

Baujahre ab 1960

Vergleichsmiete in €/m² =
((0,0550 x Baujahr)
- (0,0174 x Wohnfläche)
+ (0,0033 x Lagewert)
+ (0,0651 x Ausstattung)
+ (0,0791 x Modernisierung)
- 103,2954))
x Gebäudedefaktor
x Baujahreszuschlag

Mietrichtwerte- Beispielsrechnungen (ortübliche Vergleichsmiete – netto kalt)

Eingangsgrößen für Beispielrechnung Baujahr bis 1959:

Baujahr =	1938
Wohnfläche =	80 m ²
Ausstattung =	8 Punkte (Balkon, Keller, Kabelanschluss, Zentralheizung, Durchlauferhitzer, Wasseruhr, Isolierverglasung, Rollläden, Teppichboden, Bad mit Dusche)
Modernisierung =	5,75 Punkte (mittlere Modernisierung für Baujahr 1930-1939)
Gebäundefaktor =	1,0 (Mehrfamilienhaus)
Kein Energieausweis vorhanden	

Beispiel:

$$\begin{aligned} & (25,0441 \\ & - (0,0103 \times 1938) \\ & - (0,0177 \times 80) \\ & + (0,2237 \times 8) \\ & + (0,0017 \times 5,75)) \\ & \times 1,0 \\ & = 5,47 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Eingangsgrößen für Beispielrechnung Baujahr ab 1960:

Baujahr =	1986
Wohnfläche =	95 m ²
Lagewert =	350 €/m ²
Ausstattung =	13 Punkte (Balkon, Gegensprechanlage, Aufzug, Keller, Kabelanschluss, Zentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung, Wasseruhr, Isolierverglasung, Rollläden, Parkett, Fliesen, Bad mit Dusche)
Modernisierung =	0 Punkte (keine Modernisierung)
Gebäundefaktor =	1,0 (Mehrfamilienhaus)

Beispiel:

$$\begin{aligned} & ((0,0550 \times 1986) \\ & - (0,0174 \times 95) \\ & + 0,0033 \times 350) \\ & + (0,0651 \times 13) \\ & + (0,0791 \times 0) \\ & - 103,2954) \\ & \times 1,0 \\ & = 6,28 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

8. Bestandsschutz von Mieten

Mietentgelte, die vertraglich oder in zulässiger Weise durch Mietpreisfestsetzungen oder Mietpreisvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen dieses Rheinischer 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 2026.

Hinweis:

Die Abteilung für Grundstückswertermittlung beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Rheine, Telefon: 05971/939-401, 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.