



# **Dokumentation**

-

# **Fortschreibung und Neuaufstellung Mietspiegel 2022**

Arbeitskreis  
Mietspiegel



Fortschreibung der  
bestehenden Mietspiegel



Gemeinde Sanden

Neuaufstellung der  
Mietspiegel



**Lüdinghausen.**

Das Stadtportal im Internet!



## Fortschreibung der Mietspiegel in der Stadt Coesfeld und den Gemeinden Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden mittels Verbraucherpreisindex (VPI)

Aufgestellt zum: 01.12.2020  
Fortschreibung -planmäßig- zum: 01.12.2022  
Anwendung des VPI (Bund): Dez. 2020: **105,5** Okt. 2020: **122,2**

=>  $122,2 / 105,5 = + 15,8 \%$

=> durchschnittliche Anpassung um:

+ **0,85 €** in Rosendahl  
+ **0,95 - 1,00 €** in Ascheberg, Coesfeld und Nordkirchen  
+ **1,05 - 1,10 €** in Havixbeck, Nottuln und Senden

minimaler Wert:  $4,10 \text{ €/m}^2 \times 1,158 = 4,75 \text{ €/m}^2$  (0,65 €)

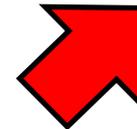
maximaler Wert:  $8,35 \text{ €/m}^2 \times 1,158 = 9,65 \text{ €/m}^2$  (1,30 €)



## Mietspiegel der Gemeinde Ascheberg (alt/neu)

2020

Mietspiegel Ascheberg										Stand: 01.12.2020 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugfertigkeit												
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	1950 – 1974			1975 – 1994			1995 – 2009			2010 – 2019		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
25-50	5,50	5,95	6,45	5,75	6,20	6,65	5,95	6,50	7,05	6,65	7,55	8,45
51-100	5,25	5,55	5,80	5,50	5,75	6,00	5,70	6,05	6,45	6,35	7,15	7,95
101-130	4,95	5,40	5,80	5,25	5,60	6,00	5,45	5,90	6,35	6,15	7,00	7,85
			U = Unterer Wert				M = Mittelwert			O = Oberer Wert		



2022

Mietspiegel Ascheberg										Stand: 01.12.2022 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugfertigkeit												
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	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		

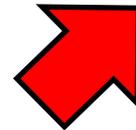
+ 1,00 €



## Mietspiegel der Stadt Coesfeld (alt/neu)

2020

Mietspiegel Stadt Coesfeld																01.12.2020		
																€/m <sup>2</sup> Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit																		
Wohn- fläche m <sup>2</sup>	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			6,35			6,35			6,55			6,90			7,30			8,05
	5,35	5,85		5,80	6,05		5,85	6,20		6,30	6,60		6,60	6,95		7,35	7,70	
51-75			6,15			6,10			6,30			6,65			7,10			7,80
	5,15	5,65		5,65	5,90		5,70	6,00		6,20	6,40		6,45	6,75		7,20	7,50	
76-100			5,90			5,85			6,10			6,40			6,85			7,60
	4,95	5,40		5,40	5,65		5,50	5,80		5,95	6,20		6,20	6,50		6,95	7,25	
101-130			5,75			5,80			6,00			6,35			6,70			7,45
	4,65	5,20		5,05	5,40		5,15	5,55		5,60	5,95		5,90	6,30		6,65	7,05	
U = Unterer Wert						M = Mittelwert						O = Oberer Wert						



2022

Mietspiegel Stadt Coesfeld																01.12.2022		
																€/m <sup>2</sup> Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit																		
Wohn- fläche m <sup>2</sup>	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			7,35			7,35			7,60			8,00			8,45			9,30
	6,20	6,75		6,70	7,00		6,75	7,20		7,30	7,65		7,65	8,05		8,50	8,90	
51-75			7,10			7,05			7,30			7,70			8,20			9,05
	5,95	6,55		6,55	6,85		6,60	6,95		7,20	7,40		7,45	7,80		8,35	8,70	
76-100			6,85			6,75			7,05			7,40			7,95			8,80
	5,75	6,25		6,25	6,55		6,35	6,70		6,90	7,20		7,20	7,55		8,05	8,40	
101-130			6,65			6,70			6,95			7,35			7,75			8,65
	5,40	6,00		5,85	6,25		5,95	6,45		6,50	6,90		6,85	7,30		7,70	8,15	
U = Unterer Wert						M = Mittelwert						O = Oberer Wert						

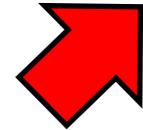
+ 1,00 €



## Mietspiegel der Gemeinde Havixbeck (alt/neu)

2020

Mietspiegel Gemeinde <u>Havixbeck</u>										Stand: 01.12.2020 €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>			6,90			7,10			7,40			8,45		
		6,45			6,65			6,75			7,90			
	6,00			6,20			6,05			7,30				
61 - 100 m <sup>2</sup>			6,55			6,80			7,10			8,20		
		6,25			6,45			6,50			7,70			
	5,90			6,10			5,95			7,15				
101 - 140 m <sup>2</sup>			6,45			6,65			6,90			8,05		
		5,95			6,15			6,25			7,40			
	5,45			5,70			5,60			6,75				
U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert								



+ 1,05 €

2022

Mietspiegel Gemeinde <u>Havixbeck</u>										Stand: 01.12.2022 €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>			8,00			8,20			8,55			9,80		
		7,45			7,70			7,80			9,15			
	6,95			7,20			7,00			8,45				
61 - 100 m <sup>2</sup>			7,60			7,85			8,20			9,50		
		7,25			7,45			7,55			8,90			
	6,85			7,05			6,90			8,30				
101 - 140 m <sup>2</sup>			7,45			7,70			8,00			9,30		
		6,90			7,10			7,25			8,55			
	6,30			6,60			6,50			7,80				
U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert								

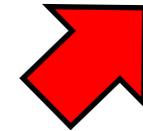
**Arbeitskreis  
Mietspiegel**



**Mietspiegel der Gemeinde Nordkirchen (alt/neu)**

2020

Mietspiegel Gemeinde Nordkirchen											Stand: 01.12.2020 €/m² 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 m²			6,15			6,35			6,50			7,60	
	5,50	5,85		5,75	6,05		5,85	6,20		6,70	7,15		
80 – 120 m²			5,80			5,95			6,10			7,20	
	5,20	5,50		5,40	5,70		5,20	5,80		6,35	6,75		
U = Unterer Wert                      M = Mittelwert                      O = Oberer Wert													



2022

Mietspiegel Gemeinde Nordkirchen											Stand: 01.12.2022 €/m² 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 m²			7,10			7,35			7,55			8,80	
	6,35	6,75		6,65	7,00		6,75	7,20		7,75	8,30		
80 – 120 m²			6,70			6,90			7,05			8,35	
	6,00	6,35		6,25	6,60		6,00	6,70		7,35	7,80		
U = Unterer Wert                      M = Mittelwert                      O = Oberer Wert													

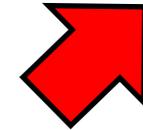
**+ 0,95 €**



## Mietspiegel der Gemeinde Nottuln (alt/neu)

2020

Mietspiegel Gemeinde <u>Nottuln</u>													Stand: 01.12.2020 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugfertigkeit															
Wohnfläche m <sup>2</sup>	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			6,90			7,20			7,45			7,85			9,15
	5,45	6,20		6,05	6,65		6,20	6,80		6,30	7,05		7,55	8,35	
51-70			6,30			6,60			6,75			7,25			8,55
	5,25	5,75		5,80	6,20		6,00	6,40		6,00	6,65		7,35	7,95	
71-100			6,00			6,35			6,50			6,95			8,30
	5,05	5,50		5,55	5,95		5,80	6,15		5,80	6,40		7,10	7,70	
101-130			6,00			6,35			6,50			6,90			8,25
	4,75	5,35		5,30	5,80		5,50	6,00		5,60	6,25		6,85	7,55	



+ 1,05 €

2022

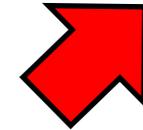
Mietspiegel Gemeinde <u>Nottuln</u>													Stand: 01.12.2022 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugfertigkeit															
Wohnfläche m <sup>2</sup>	1950-1974			1975-1989			1990-1999			2000-2009			2010-2019		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
30-50			8,00			8,35			8,65			9,10			10,60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



## Mietspiegel der Gemeinde Rosendahl (alt/neu)

2020

Mietspiegel Gemeinde Rosendahl							Stand: 01.12.2020 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugstauglichkeit									
Wohnfläche	1950 – 1979			1980 – 1999			2000 – 2019		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O
30 – 70 m <sup>2</sup>	4,80	5,35	5,85	5,15	5,75	6,40	5,70	6,45	7,15
71 – 90 m <sup>2</sup>	4,45	4,90	5,40	4,75	5,35	5,90	5,35	6,00	6,65
91 – 120 m <sup>2</sup>	4,10	4,70	5,30	4,45	5,10	5,75	5,05	5,80	6,55
U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert			



+ 0,85 €

2022

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



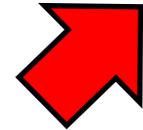
## Mietspiegel der Gemeinde Senden (alt/neu)

2020

Mietspiegel Gemeinde Senden										Stand: 01.12.2020 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche / mtl.				
Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Jahr der Bezugsfertigkeit													
	1950 - 1974			1975 - 1995			1995 - 2004			2005 - 2019				
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O		
25 - 50	7,10	7,60	8,10	7,20	7,70	8,15	7,35	7,85	8,40	8,15	8,80	9,50		
51 - 80	6,05	6,45	6,85	6,15	6,55	6,90	6,30	6,70	7,10	7,05	7,65	8,25		
81 - 100	5,80	6,15	6,55	5,90	6,25	6,65	6,00	6,45	6,85	6,80	7,40	8,00		
101 - 140	5,35	5,95	6,50	5,50	6,05	6,55	5,65	6,20	6,75	6,45	7,15	7,85		
			U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert					

2022

Mietspiegel Gemeinde Senden										Stand: 01.12.2022 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche / mtl.				
Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Jahr der Bezugsfertigkeit													
	1950 - 1974			1975 - 1995			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					



+ 1,10 €



## **Fortschreibung der Mietspiegel in der Stadt Coesfeld und den Gemeinden Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden 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 angemessen Entgelte**



## **Neuaufstellung des Mietspiegels in den Städten Billerbeck, Dülmen, Lüdinghausen und Olfen**

- Neuaufstellung der bestehenden Mietspiegel in 2018
- Fortschreibung der Mietspiegel in 2020 mittels Index mit +1,6 %

=> Neuaufstellung zum 01.12.2022



## Ergebnisübersicht

Ergebnis durch Einsetzen der Mittelwerte der Baujahrs- und Wohnflächenklassen der Mietspiegel aus dem Jahr 2020 in die aktuelle Regressionsgleichung:

Billerbeck: **alle Werte steigen**  
Steigung bei „alt und klein“ am größten (+1,60 €, +33 %)  
**im Mittel: +20 %**

Dülmen: **alle Werte steigen**  
Steigerung in allen Klassen nahezu identisch  
**im Mittel: +17 %**

Lüdinghausen: **alle Werte steigen**  
„alt“ (+17 %) etwas mehr als „neu“ (14 %)  
**im Mittel: +15 %**

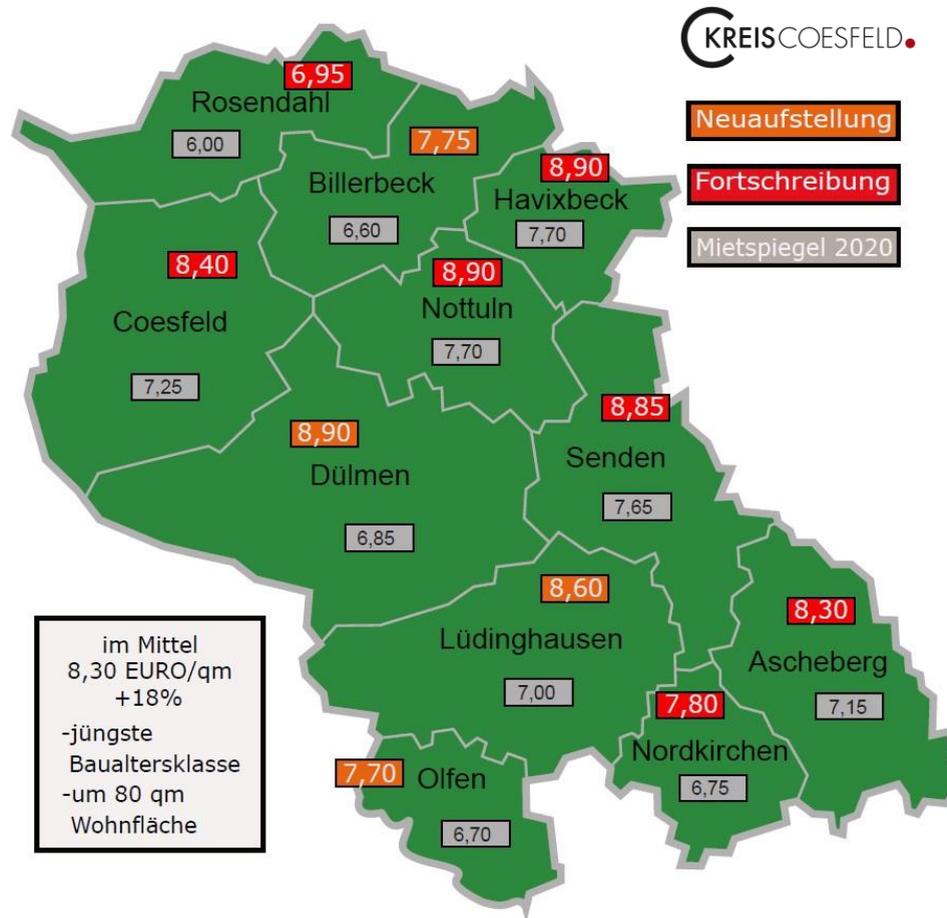
Olfen: **alle Werte steigen**  
„groß“ (+14 %) mehr als „klein“ (+8 %)  
**im Mittel: +11 %**

### Zusammenfassung:

<b>Billerbeck:</b>	<b>+ 20 %</b>
<b>Dülmen:</b>	<b>+ 17 %</b>
<b>Lüdinghausen:</b>	<b>+ 15 %</b>
<b>Olfen:</b>	<b>+ 11 %</b>
<b>im Mittel:</b>	<b>+ 16 %</b>



## Ergebnisübersicht – Mieten (jüngste Baujahresklasse)





## **Datenerhebung**

- Abgleich der Einwohnermeldedaten mit dem Eigentümerverzeichnis des Liegenschaftskatasters
- Druck und Kuvertierung des Fragebogens
- Versand von 7.583 Fragebögen sowie 474 Erinnerungen
- Intensive Pressearbeit durch Pressemitteilungen der Städte und Gemeinden
- Einpflegen der Datensätze durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



## Datenerhebung – Rücklaufquote

versendete Fragebögen:	7.583 (2018: 6.683)
keine Miete/ Eigenbedarf/ etc.:	-1.349 (rd. 18 %)
Rücklauf:	4.157
vorläufige Rücklaufquote:	67 %
versendete Erinnerungsschreiben:	474
zusätzlicher Rücklauf nach Erinnerung:	207
gesamter Rücklauf:	4.364 (2018: 2.138)
davon Online-Rücklauf:	813 (18,6 %)
<b>Rücklaufquote gesamt:</b>	<b>70 % (2018: 38 %)</b>



## Datenerhebung – Rücklaufquote Fragebogen

	Rücklauf	Rücklaufquote
<b>Billerbeck :</b>	595	72 %
<b>Dülmen:</b>	1.788	65 %
<b>Lüdinghausen:</b>	1.205	61 %
<b>Olfen:</b>	776	81 %
<b>gesamt:</b>	4.364	70 %



## Datenerhebung - Mietinformationen

### Anzahl der geeigneten Mietinformationen

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

Mietinformationen: 3.548 (2018: 2.228)

Erhebliche Steigerung:

- durch höheren Rücklauf (Pflicht der Vermieter)
- Ausweitung des Erfassungszeitraums von 4 auf 6 Jahre.

	Geeignete Mietinformationen
Billerbeck	404
Dülmen	1.613
Lüdinghausen	998
Olfen	533
<b>gesamt</b>	<b>3.548</b>



## Auswertung - Auswertestrategie

### Grundsatz:

**Die Auswertung erfolgt unter Verwendung des wissenschaftlichen Verfahrens der Regressions- und Kovarianzanalyse**

1. Auswertung über den gesamten Datenbestand zur Bestimmung der Wohnwertmerkmale, zudem Vorauswertung zur Gewichtung der Ausstattungsmerkmale
2. Auswertung über den normierten Datenbestand der einzelnen Gemeinden zur Bestimmung der Mietwerttabellen. Die Normierung erfolgt anhand der unter 1. abgeleiteten Wohnwertmerkmale.



## Auswertung - Mietinformationen

### 1. Zur Bestimmung der Wohnwertmerkmale:

	geeignet	Ausreißer	für die Auswertung verwendet
Billerbeck	404	-28	376
Dülmen	1.613	-92	1.521
Lüdinghausen	998	-76	922
Olfen	533	-29	504
<b>gesamt</b>	<b>3.548</b>	<b>-226</b>	<b>3.322</b>

**Stichprobe:**  
**3.322 Datensätzen**

**Bestimmtheitsmaß:**  
**54 %**

### 2. Zur Bestimmung der Mietwerttabellen:

	geeignet	Ausreißer	für die Auswertung verwendet
Billerbeck	404	-33	371
Dülmen	1.613	-110	1.503
Lüdinghausen	998	-93	905
Olfen	533	-37	496
<b>gesamt</b>	<b>3.548</b>	<b>-270</b>	<b>3.275</b>



## **Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale**

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



## Vorauswertung - Ausstattungsmerkmale

- Einführung eines Punktemodells für das Wohnwertmerkmal „Ausstattung“ im Jahr 2018
- Modifikation 2022 => Prüfung, ob gewisse Ausstattungsmerkmale ggf. höher zu gewichten sind
- Folgende Ausstattungsmerkmale kommen einer höheren Gewichtung zu:
  - positiv:**
    - moderne Heizungsanlage
  - negativ:**
    - gefangene Räume



## Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Ausstattung

gewichtetes Punktemodell:

Ausstattungs-element	Punkt(e)	
moderne Heizungssysteme (z.B. Wärmepumpe, Solarthermie)	2	je Ausstattungsmerkmal
Dreifachverglasung, elektr. Rollläden, ebenerdige Dusche, Gäste-WC, Fußbodenheizung, hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett, Naturstein), Einbaumöbel, Einbauküche, Barrierefrei nach DIN 18040-2, Aufzug, Gegensprechanlage, Klimaanlage, Sicherheitstechnische Anlagen, BUS-System, Lüftungssystem, Boden- oder Abstellraum, Terrasse oder Balkon, je Stellplatz (Garage, Carport oder einfacher Stellplatz), abschließbarer Fahrradstellplatz, Garten oder Gartenanteil (zur Alleinnutzung)	1	je Ausstattungsmerkmal
Isolierverglasung, manuelle Rollläden, Zentralheizung, kombiniert Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung nur im Bad, zusätzlicher Kaminofen, separate Dusche, Einbauwanne, Klimaanlage, normaler Bodenbelag, Breitbandanschluss	0	je Ausstattungsmerkmal
Einfacher Bodenbelag (z.B. PVC), Einfachverglasung, keine Rollläden, nicht zeitgemäße Heizungsanlage (z.B. Etagenheizung, Einzelöfen, Nachstromspeicheröfen), innenliegendes Bad, Durchlauferhitzer, nicht abgeschlossene Wohnung, kein eigener Wasch- und Trockenraum, Elektro-, Gas-, Wasserinstallation auf Putz	-1	je Ausstattungsmerkmal
gefangene Räume	-2	je Ausstattungsmerkmal

Für jedes Ausstattungsmerkmal erfolgt die Einordnung in das aufgeführte Punkteschema. Aus der Summe der Punkte erfolgt die Zuordnung zur jeweiligen Ausstattungsstufe.

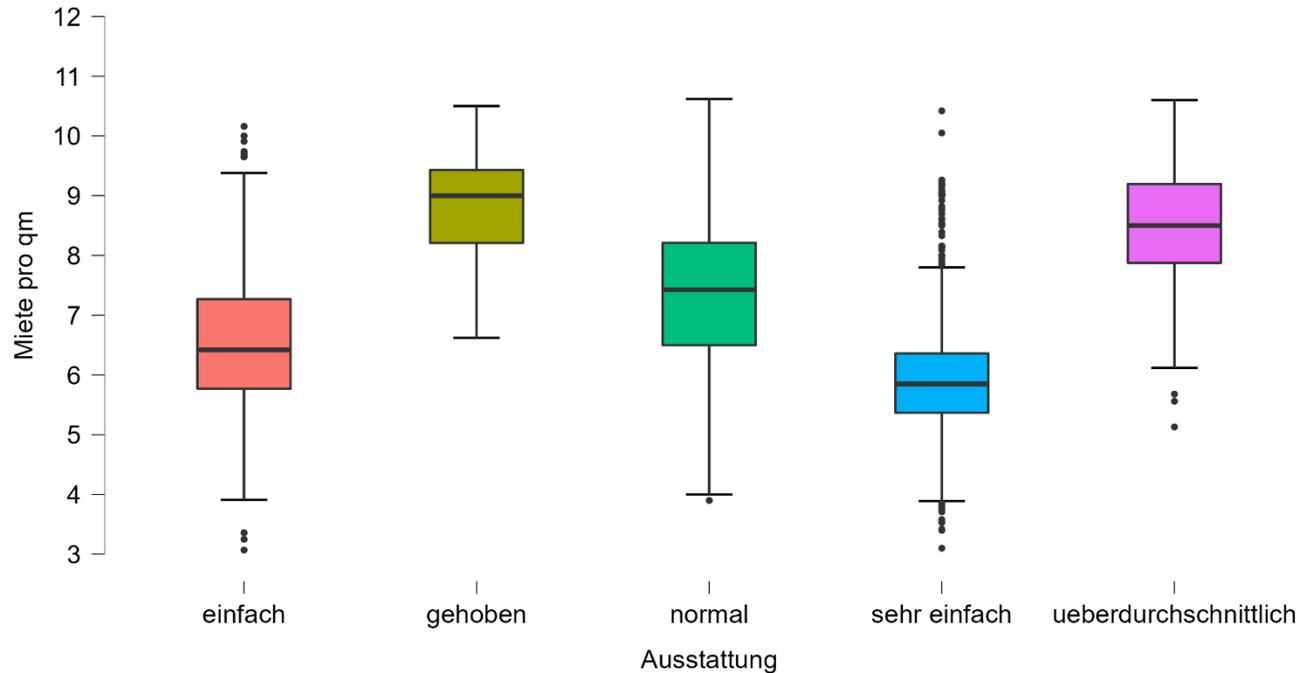


## Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Ausstattung

Ausstattung	Zu-/Abschlag 2022	Zu-/Abschlag 2018
Sehr einfache Ausstattung (bis 1 Punkt)	-13 %	-
Einfache Ausstattung (2-5 Punkte)	-6 %	-2 %
Normale Ausstattung (6-11 Punkte)	0 %	0 %
Überdurchschnittliche Ausstattung (12-14 Punkte)	+7 %	+3 %
Gehobene Ausstattung (ab 15 Punkte)	+10 %	+8 %



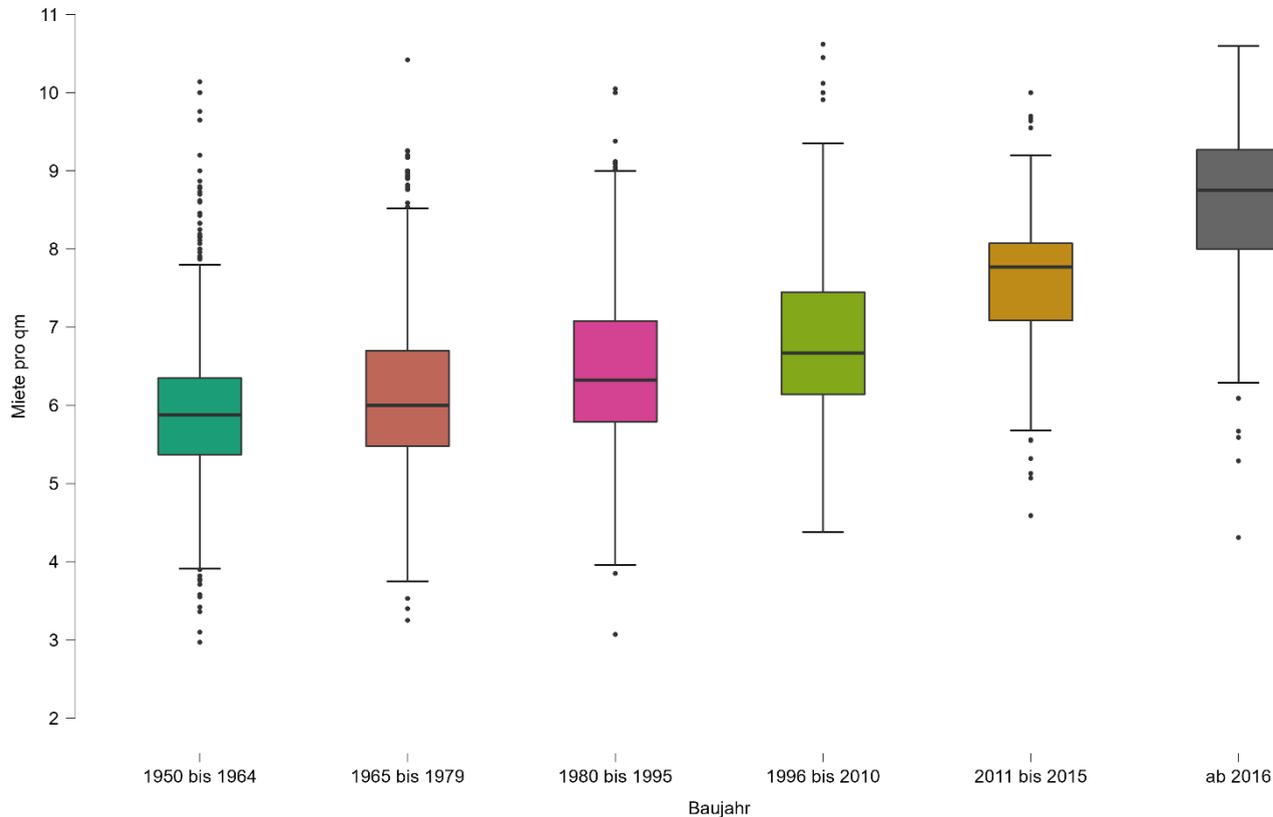
## Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Ausstattung



Ausstattung	€ / qm
sehr einfach	6,00
einfach	6,55
normal	7,45
überdurchschnittlich	8,50
gehoben	8,90



## Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Beschaffenheit (Baujahresklassen)



Baujahr	€ / qm
1950 bis 1964	5,95
1965 bis 1979	6,15
1980 bis 1995	6,45
1996 bis 2010	6,85
2011 bis 2015	7,70
ab 2016	8,60

Für Wohneinheiten in Gebäuden mit dem Baujahr 1900-1950 ist ein Abschlag auf die Miete der untersten Baujahresklasse von -2 % vorzunehmen.



## **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**

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	
<b>Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen</b>		
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
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 1999)**

Modernisierungsgrad	Punkte	Zuschlag 2022	Zuschlag 2018
nicht modernisiert	0 – 1	0%	0 %
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5	0%	0 %
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10	+2%	+4 %
überwiegend modernisiert	11 – 17	+9%	+10 %
umfassend modernisiert	18 - 20	<b>Tabellenwert im Jahr der Modernisierung abzüglich 5 %</b>	Tabellenwert im Jahr der Modernisierung abzüglich 5 %

**Die bedingt durch Modernisierungsmaßnahmen angepassten Mieten dürfen die Tabellenwerte der  
jüngsten Baujahresklasse (2011-2021, 2017-2021 bzw. 2018-2021) abzüglich 5 % nicht überschreiten!**



## Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Größe

Anpassung der Miete bei Anwendung des Mietspiegels für übergroße Wohneinheiten:

Übergroße	Abschlag 2022	Abschlag 2018
121-140 m <sup>2</sup>	-5 %	-5 %
141-160 m <sup>2</sup>	-11 % (141 - 180 m <sup>2</sup> )	-11 %
161-180 m <sup>2</sup>		-16 %



## Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Art

### Übersicht Gebäudearten (gesamter Datenbestand)

	Art des Mietobjekts – Anzahl (in Klammern: 2018)							
Gemeinde	Mehrfamilienhaus	Wohn- und Geschäftshaus	Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus	Einliegerwohnung	Eigentumswohnung	Doppelhaushälfte	Reihenhaus
Gesamt	1724 (1347)	218 (161)	362 (231)	103 (116)	50 (22)	535	254 (131)	76 (82)
Billerbeck	145 (106)	40 (19)	51 (41)	30 (11)	10 (7)	67	25 (10)	8 (5)
Dülmen	851 (769)	90 (92)	128 (99)	33 (17)	12 (5)	293	78 (59)	36 (71)
Lüdinghausen	489 (360)	68 (35)	91 (60)	20 (12)	14 (6)	129	88 (48)	23 (3)
Olfen	239 (112)	20 (15)	92 (31)	20 (6)	14 (4)	46	63 (14)	9 (3)



## Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Art

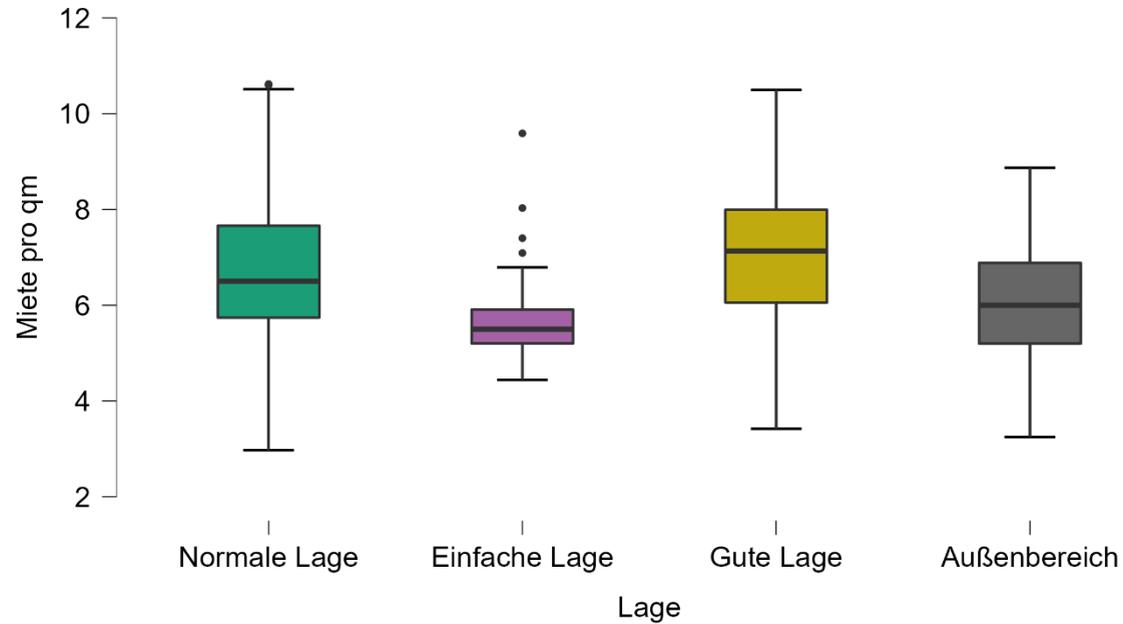
Die Mietspiegel gelten für Wohnungen in Mehrfamilien- und Zweifamilienhäusern sowie für Einliegerwohnungen

Zuschläge für andere Gebäudetypen:

Gebäudetyp	Zuschlag 2022	Zu-/Abschlag 2018
freistehendes Einfamilienhaus	+10 %	+11 %
Doppelhaushälfte/Reihenhaus	+3 %	+5 % (RMH: +2 %)
Eigentumswohnung	+3 %	n. untersucht
Einliegerwohnung	0 %	-6 %
Wohn- und Geschäftshäuser	0 %	0%



## Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Lage





## Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Lage

Lage	Zu-/Abschlag 2022	Zu-/Abschlag 2018
Einfache Lage	-5 %	n. signifikant
Gute Lage	+2 %	n. signifikant
Außenbereich	-7 %	n. untersucht

Grundsätzlich sind Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Lagen zulässig. Vorhandene **Immissionen** begründen die einfache Lage.

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

- **zentral**
- **ruhig**
- **günstig erreichbare Infrastruktur**
- **aufgelockerte Bauweise**



## Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale Regression

Anzahl		Koeffizienten	p	U	O
3322	(Intercept)	6,0537	< ,001	5,8811	6,2262
535	Dummy_ETW (1)	0,1338	0,0043	0,0421	0,2255
330	Dummy_DHH (1)	0,1939	0,0055	0,0571	0,3306
103	Dummy_EFH (1)	0,5721	< ,001	0,3726	0,7716
2354	Dummy_MFH (1)	0,0000		0,0000	0,0000
753	Dummy_Baujahr_1950 bis 1964 (1)	0,0000		0,0000	0,0000
646	Dummy_Baujahr_1965 bis_1979 (1)	0,2479	< ,001	0,1431	0,3528
588	Dummy_Baujahr_1980 bis_1995 (1)	0,5643	< ,001	0,4494	0,6792
602	Dummy_Baujahr_1996 bis_2010 (1)	0,8749	< ,001	0,7548	0,9951
224	Dummy_Baujahr_2011 bis_2015 (1)	1,3269	< ,001	1,1558	1,4979
509	Dummy_Baujahr ab 2016 (1)	2,3289	< ,001	2,1861	2,4716
2889	Dummy_nicht_und_kleine_Modernisierungen (1)	0,0000		0,0000	0,0000
321	Dummy_mittlere Modernisierungen (1)	0,1161	0,0436	0,0033	0,2289
95	Dummy_ueberwiegend_modernisiert (1)	0,5492	< ,001	0,3537	0,7447
17	Dummy_umfassend_modernisiert (1)	1,6205	< ,001	1,1731	2,0679
438	Dummy_Wohnflaeche_bis_50 (1)	0,8503	< ,001	0,6987	1,0019
698	Dummy_Wohnflaeche_51_bis_65 (1)	0,5779	< ,001	0,4435	0,7123
844	Dummy_Wohnflaeche_66_bis_80 (1)	0,3678	< ,001	0,2381	0,4976
747	Dummy_Wohnflaeche_81_bis_100 (1)	0,1606	0,0135	0,0332	0,2881
333	Dummy_Wohnflaeche_101_bis_120 (1)	0,0000		0,0000	0,0000
180	Dummy_Wohnflaeche_121_bis_140 (1)	-0,3175	< ,001	-0,4895	-0,1456
82	Dummy_Wohnflaeche ab 141 (1)	-0,6302	< ,001	-0,8582	-0,4021
939	Dummy_Ausstattung_sehr_einfach (1)	-0,7489	< ,001	-0,8697	-0,6282
1315	Dummy_Ausstattung_einfach (1)	-0,3493	< ,001	-0,4471	-0,2515
820	Dummy_Ausstattung_normal (1)	0,0000		0,0000	0,0000
203	Dummy_Ausstattung_ueberdurchschnittlich (1)	0,4224	< ,001	0,2712	0,5736
45	Dummy_Ausstattung_gehoben (1)	0,5806	< ,001	0,2930	0,8682
211	Dummy_Lage_gut (1)	0,1395	0,0385	0,0074	0,2715
2998	Dummy_Lage_normal (1)	0,0000		0,0000	0,0000
49	Dummy_Lage_schlecht (1)	-0,2680	0,0451	-0,5302	-0,0058
64	Dummy_Lage_Aussenbereich (1)	-0,4094	< ,001	-0,6421	-0,1766
376	Gruppe_Billerbeck (1)	-0,1816	0,0022	-0,2978	-0,0654
1252	Gruppe_Duelmen (1)	-0,0836	0,0523	-0,1681	0,0008
147	Buldern (1)	-0,2692	0,0013	-0,4330	-0,1054
25	Hiddingsel (1)	-0,6528	< ,001	-1,0210	-0,2846
25	Merfeld (1)	-0,4342	0,0209	-0,8026	-0,0658
44	Rorup (1)	-0,2769	0,0533	-0,5577	0,0040
28	Hausduelmen (1)	-0,6044	< ,001	-0,9511	-0,2576
23	Vinum (1)	-0,7825	< ,001	-1,1653	-0,3998
165	Seppenrade (1)	-0,3896	< ,001	-0,5466	-0,2325
480	Gruppe_Olfen (1)	-0,2713	< ,001	-0,3784	-0,1643
757	Gruppe_Luedinghausen (1)	0,0000		0,0000	0,0000



## **Auswertung - Mietspiegel**

### **Mietspiegeltabellen:**

- teilweise sind auf Grund der vorliegenden Daten Anpassungen der Mietspiegelstruktur (Baujahresklassen, Mietspiegelklassen) erforderlich
- grundsätzlich wurde versucht, die jüngste Baujahresklasse von 2011-2021 zu fassen
- aufgrund des Anstiegs der Miete in dieser Baujahresklasse in Dülmen und Lüdinghausen statt dessen Baujahresklasse 2011 – 2017 und 2018 -2021 gebildet



## Mietspiegel der Stadt Billerbeck (alt/neu)

2020

Mietspiegel Stadt Billerbeck													Stand: 01.12.2020 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche /mtl.				
Jahr der Bezugsfertigkeit																	
Wohnfläche	1949 – 1969			1970 – 1984			1985 – 1994			1995 – 2004			2005 - 2017				
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O		
35 – 79 m <sup>2</sup>			5,50			6,15			6,60			7,00			7,40		
		4,85			5,50			5,95			6,30			6,75			
	4,10			4,85			5,30			5,65			6,05				
80 – 120 m <sup>2</sup>			5,40			6,05			6,50			6,85			7,30		
		4,70			5,40			5,80			6,20			6,60			
	3,95			4,70			5,15			5,50			5,95				
			U = Unterer Wert						M = Mittlerer Wert			O = Oberer Wert					

2022

Mietspiegel Stadt Billerbeck												Stand: 01.12.2022 €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>			7,10			7,65			7,95			8,75					
		6,65			6,95			7,25			8,00						
	6,25			6,25			6,50			7,30							
80 – 120 m <sup>2</sup>			6,60			7,15			7,45			8,25					
		6,35			6,65			6,95			7,75						
	6,15			6,15			6,45			7,25							
			U = Unterer Wert						M = Mittlerer Wert			O = Oberer Wert					



## Mietspiegel der Stadt Billerbeck

- Anpassung von 5 auf 4 Baujahresklassen
- Wohnflächenklassen erfahren Anpassung
- Wohnflächen zwischen 30 – 120 m<sup>2</sup>
- Stichprobe: 371 Datensätze
- Bestimmtheitsmaß: 30 %

### Ergebnis:

#### Steigerung in allen Klassen

Mieten von alten und kleinen Wohnungen steigen um + 1,60 € (+33 %)

Mieten von neueren und großen Wohnungen steigen um + 0,70 € (+11 %)

Anstieg im Mittel: + 20 %



## Mietspiegel der Stadt Billerbeck

	1949 - 1969				1970 - 1984				1985 - 1994				1995 - 2004				2005 - 2017			
	Differenz		2020	2022																
35 - 79 m <sup>2</sup>	1,60	33%	4,85	6,45	1,45	26%	5,50	6,95	1,35	23%	5,95	7,30	1,30	21%	6,30	7,60	1,15	17%	6,75	7,90
80 - 120 m <sup>2</sup>	1,20	26%	4,70	5,90	1,00	19%	5,40	6,40	0,95	16%	5,80	6,75	0,80	13%	6,20	7,00	0,70	11%	6,60	7,30

Ergebnis durch Einsetzen der Mittelwerte der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2020 in die aktuelle Regressionsgleichung.

**im Mittel: +20 %**



## Mietspiegel der Stadt Billerbeck - Regression

	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
(Intercept)	6,3687	< ,001	6,1387	6,5987
Dummy_Baujahr_1950 bis 1974 (1)	0,0000		0,0000	0,0000
Dummy_Baujahr_1975 bis 1995 (1)	0,2876	0,0335	0,0226	0,5527
Dummy_Baujahr_1996 bis 2010 (1)	0,5697	< ,001	0,2962	0,8431
Dummy_Baujahr_ab 2011 (1)	1,3672	< ,001	1,0939	1,6406
Dummy_Wohnflaeche_bis_79 (1)	0,2880	0,0051	0,0872	0,4887
Dummy_Wohnflaeche_80 bis 120 (1)	0,0000		0,0000	0,0000

### Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned} \text{Miete pro m}^2 = & 6,3687 + \text{Dummy\_Baujahr\_1950 bis 1974 (1)} * 0,000 + \text{Dummy\_Baujahr\_1975 bis 1995 (1)} * 0,2876 \\ & + \text{Dummy\_Baujahr\_1996 bis 2010 (1)} * 0,5697 + \text{Dummy\_Baujahr\_ab 2011 (1)} * 1,3672 \\ & + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_bis\_79 (1)} * 0,2880 + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_80 bis 120 (1)} * 0,000 \end{aligned}$$

# Arbeitskreis Mietspiegel



## Mietspiegel der Stadt Dülmen (alt/neu)

2020

Mietspiegel Stadt Dülmen																Stand: 01.12.2020 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche /mtl.		
Jahr der Bezugfertigkeit																		
Wohnfläche	1949 – 1959			1960 – 1969			1970 – 1984			1985 – 1994			1995 – 2004			2005 - 2017		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
30 – 60 m <sup>2</sup>			5,55			6,45			6,85			7,20			7,55			7,95
	4,90	5,50		5,25	5,85		5,65	6,25		6,00	6,60		6,35	6,95		6,70	7,30	
61 – 90 m <sup>2</sup>			5,70			6,05			6,40			6,80			7,10			7,50
	4,45	5,10		4,80	5,40		5,20	5,80		5,60	6,20		5,90	6,50		6,25	6,85	
91 – 120 m <sup>2</sup>			5,30			5,60			6,00			6,40			6,70			7,05
	4,05	4,70		4,35	5,00		4,80	5,40		5,20	5,80		5,50	6,10		5,85	6,45	

U = Unterer Wert

M = Mittlerer Wert

O = Oberer Wert

2022

Mietspiegel Stadt Dülmen																Stand: 01.12.2022 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche /mtl.		
Jahr der Bezugfertigkeit																		
Wohnfläche	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			
24 – 50 m <sup>2</sup>			7,00			7,70			7,95			8,70			9,85			
	6,20	6,60		6,70	7,20		6,95	7,45		7,60	8,15		8,80	9,30				
51 – 65 m <sup>2</sup>			6,90			7,60			7,90			8,65			9,80			
	6,15	6,55		6,65	7,10		6,90	7,40		7,55	8,10		8,75	9,25				
66 – 80 m <sup>2</sup>			6,75			7,45			7,75			8,50			9,60			
	6,00	6,40		6,45	6,95		6,75	7,25		7,40	7,95		8,60	9,10				
81 – 100 m <sup>2</sup>			6,55			7,25			7,50			8,25			9,40			
	5,80	6,15		6,25	6,75		6,50	7,00		7,20	7,70		8,35	8,90				
101 – 120 m <sup>2</sup>			6,20			6,90			7,20			7,95			9,05			
	5,85	6,00		6,30	6,60		6,55	6,85		7,25	7,60		8,40	8,75				

U = Unterer Wert

M = Mittlerer Wert

O = Oberer Wert



## Mietspiegel der Stadt Dülmen

- Anpassung von 6 auf 5 Baujahresklassen
- Anpassung von 3 auf 5 Wohnflächenklassen
- Wohnflächen zwischen 24-120 m<sup>2</sup>
- umfangreiche Stichprobe von 1.504 Datensätzen
- Bestimmtheitsmaß: 51 %

### Ergebnis:

**Steigerung in allen Klassen nahezu identisch**  
**Anstieg im Mittel: +17 %**

Wohnwertmerkmal Ortsteilslage	
Buldern	-5 %
Hiddingsel	-5 %
Merfeld	-5 %
Rorup	-5 %
Hausdülmen	-5 %



## Mietspiegel der Stadt Dülmen

	1949 - 1959				1960 - 1969				1970 - 1984				1985 - 1994				1995 - 2004				2005 - 2017			
	Differenz		2020	2022																				
30 - 60 m <sup>2</sup>	0,95	17%	5,50	6,45	0,95	16%	5,85	6,80	1,00	16%	6,25	7,25	1,10	17%	6,60	7,70	1,10	16%	6,95	8,05	1,10	15%	7,30	8,40
61 - 90 m <sup>2</sup>	0,90	18%	5,10	6,00	1,00	19%	5,40	6,40	1,00	17%	5,80	6,80	1,05	17%	6,20	7,25	1,10	17%	6,50	7,60	1,10	16%	6,85	7,95
91 - 120 m <sup>2</sup>	0,90	19%	4,70	5,60	0,95	19%	5,00	5,95	1,00	19%	5,40	6,40	1,05	18%	5,80	6,85	1,10	18%	6,10	7,20	1,10	17%	6,45	7,55

Ergebnis durch Einsetzen der Mittelwerte der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2020 in die aktuelle Regressionsgleichung.

im Mittel: +17 %



## Mietspiegel der Stadt Dülmen - Regression

	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
(Intercept)	6,0193	< ,001	5,8377	6,2009
Dummy_Baujahr_1950 bis 1974 (1)	0,0000		0,0000	0,0000
Dummy_Baujahr_1975_bis_1995 (1)	0,5895	< ,001	0,4657	0,7134
Dummy_Baujahr_1996_bis_2010 (1)	0,8502	< ,001	0,7205	0,9799
Dummy_Baujahr_2011_bis_2017 (1)	1,5642	< ,001	1,3987	1,7297
Dummy_Baujahr_ab 2018 (1)	2,7240	< ,001	2,5759	2,8721
Dummy_Wohnflaeche_bis_50 (1)	0,5774	< ,001	0,3725	0,7822
Dummy_Wohnflaeche_51_bis_65 (1)	0,5142	< ,001	0,3226	0,7057
Dummy_Wohnflaeche_66_bis_80 (1)	0,3568	< ,001	0,1670	0,5465
Dummy_Wohnflaeche_81_bis_100 (1)	0,1369	0,1678	-0,0577	0,3315
Dummy_Wohnflaeche_101_bis_120 (1)	0,0000		0,0000	0,0000
Buldern (1)	-0,2418	0,0016	-0,3921	-0,0914
Hiddingsel (1)	-0,6535	< ,001	-1,0030	-0,3039
Merfeld (1)	-0,3531	0,0437	-0,6963	-0,0100
Rorup (1)	-0,3731	0,0054	-0,6356	-0,1105
Hausduelmen (1)	-0,2917	0,0829	-0,6214	0,0380
Gruppe_Duelmen (1)	0,0000		0,0000	0,0000

### Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned}
 \text{Miete pro m}^2 = & 6,0193 + \text{Dummy\_Baujahr\_1950 bis 1974 (1)} * 0,000 + \text{Dummy\_Baujahr\_1975\_bis\_1995 (1)} * 0,5895 \\
 & + \text{Dummy\_Baujahr\_1996\_bis\_2010 (1)} * 0,8502 + \text{Dummy\_Baujahr\_2011\_bis\_2017 (1)} * 1,5642 \\
 & + \text{Dummy\_Baujahr\_ab 2018 (1)} * 2,7240 + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_bis\_50 (1)} * 0,5774 \\
 & + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_51\_bis\_65 (1)} * 0,5142 + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_66\_bis\_80 (1)} * 0,3568 \\
 & + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_81\_bis\_100 (1)} * 0,1369 + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_101\_bis\_120 (1)} * 0,0000
 \end{aligned}$$

Die verschiedenen Ortsteile wurden sachverständig festgelegt. Sie liegen rund 5% unter dem Mittelwert.

# Arbeitskreis Mietspiegel



## Mietspiegel der Stadt Lüdinghausen (alt/neu)

2020

Mietspiegel Stadt Lüdinghausen															Stand: 01.12.2020 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche /mtl.		
Jahr der Bezugfertigkeit																	
Wohnfläche	1949 – 1969			1970 – 1979			1980 – 1994			1995 – 2004			2005 - 2017				
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O		
35 – 60 m <sup>2</sup>			6,35			6,85			7,20			7,60			8,00		
		5,90			6,35			6,75			7,10			7,45			
	5,40			5,85			6,25			6,60			6,95				
61 – 85 m <sup>2</sup>			5,95			6,40			6,80			7,15			7,50		
		5,45			5,90			6,30			6,65			7,00			
	4,95			5,40			5,80			6,15			6,50				
86 – 120 m <sup>2</sup>			5,40			5,85			6,25			6,65			7,00		
		4,90			5,40			5,75			6,15			6,50			
	4,35			4,90			5,25			5,65			6,00				
U = Unterer Wert			M = Mittlerer Wert						O = Oberer Wert								

2022

Mietspiegel Stadt Lüdinghausen															Stand: 01.12.2022 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche /mtl.			
Jahr der Bezugfertigkeit																		
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 <sup>2</sup>			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 <sup>2</sup>			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			8,55		
66 – 85 m <sup>2</sup>			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			8,10		
86 – 120 m <sup>2</sup>			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									



## Mietspiegel der Stadt Lüdinghausen

- Anpassung von 5 auf 6 Baujahresklassen
- Anpassung von 3 auf 4 Wohnflächenklassen
- Wohnflächen zwischen 25-120 m<sup>2</sup>
- Stichprobe: 905 Datensätzen
- Bestimmtheitsmaß: 45 %

### Wohnwertmerkmal Lage

Seppenrade	- 6 %
------------	-------

### Ergebnis:

#### Steigerung in allen Klassen

Mieten von alten Wohnungen steigen um 17 %

Mieten von neueren Wohnungen steigen um 14 %

Anstieg im Mittel: +15 %



## Mietspiegel der Stadt Lüdinghausen

	1949 - 1969				1970 - 1979				1980 - 1994				1995 - 2004				2005 - 2017			
	Differenz		2020	2022																
35 - 60 m <sup>2</sup>	1,00	17%	5,90	6,90	1,05	17%	6,35	7,40	1,00	15%	6,75	7,75	1,05	15%	7,10	8,15	1,05	14%	7,45	8,50
61 - 85 m <sup>2</sup>	0,90	17%	5,45	6,35	0,95	16%	5,90	6,85	0,90	14%	6,30	7,20	1,00	15%	6,65	7,65	0,95	14%	7,00	7,95
86 - 120 m <sup>2</sup>	0,80	16%	4,90	5,70	0,80	15%	5,40	6,20	0,85	15%	5,75	6,60	0,85	14%	6,15	7,00	0,85	13%	6,50	7,35

Ergebnis durch Einsetzen der Mittelwerte der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2020 in die aktuelle Regressionsgleichung.

im Mittel: +15 %



## Mietspiegel der Stadt Lüdinghausen - Regression

	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
(Intercept)	5,9580	< ,001	5,7873	6,1288
Dummy_Baujahr_1950 bis 1964 (1)	0,0000		0,0000	0,0000
Dummy_Baujahr_1965 bis 1979 (1)	0,2098	0,0183	0,0356	0,3840
Dummy_Baujahr_1980 bis 1995 (1)	0,5154	< ,001	0,3322	0,6986
Dummy_Baujahr_1996 bis 2008 (1)	0,8954	< ,001	0,7004	1,0904
Dummy_Baujahr_2009 bis 2016 (1)	1,4469	< ,001	1,2362	1,6576
Dummy_Baujahr_ab 2017 (1)	2,3135	< ,001	2,1032	2,5238
Dummy_Wohnflaeche_bis_50 (1)	1,1911	< ,001	0,9885	1,3937
Dummy_Wohnflaeche_51 bis 65 (1)	0,8173	< ,001	0,6410	0,9936
Dummy_Wohnflaeche_66 bis 85 (1)	0,3525	< ,001	0,2069	0,4980
Dummy_Wohnflaeche_86 bis 120 (1)	0,0000		0,0000	0,0000
Seppenrade (1)	-0,3619	< ,001	-0,5118	-0,2120
Gruppe_Luedinghausen (1)	0,0000		0,0000	0,0000

### Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned}
 \text{Miete pro m}^2 = & 5,9580 + \text{Dummy\_Baujahr\_1950 bis 1974 (1)} * 0,000 + \text{Dummy\_Baujahr\_1975 bis 1979 (1)} * 0,2098 \\
 & + \text{Dummy\_Baujahr\_1980 bis 1995 (1)} * 0,5154 + \text{Dummy\_Baujahr\_1996 bis 2008 (1)} * 0,8954 \\
 & + \text{Dummy\_Baujahr\_2009 bis 2016 (1)} * 1,4469 + \text{Dummy\_Baujahr\_ab 2017 (1)} * 2,3135 \\
 & + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_bis 50 (1)} * 1,1911 + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_51 bis 65 (1)} * 0,8173 \\
 & + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_66 bis 85 (1)} * 0,3525 + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_86 bis 120 (1)} * 0,0000 \\
 & + \text{Seppenrade (1)} * (-0,3619) + \text{Gruppe\_Luedinghausen (1)} * 0,000
 \end{aligned}$$



## Mietspiegel der Stadt Olfen (alt/neu)

2020

Mietspiegel Stadt Olfen									Stand: 01.12.2020 €/m² Wohnfläche / mtl.	
Jahr der Bezugfertigkeit										
Wohnfläche m²	1955 - 1984			1985 - 2004			2005 - 2017			
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	
45 – 69 m²	5,20	5,90	6,65	5,85	6,60	7,35	6,30	7,05	7,85	
70 – 94 m²	4,80	5,55	6,30	5,50	6,25	6,95	5,95	6,70	7,40	
95 – 120 m²	4,40	5,20	5,90	5,15	5,85	6,60	5,55	6,30	7,05	
U = Unterer Wert                      M = Mittelwert                      O = Oberer Wert										

2022

Mietspiegel Stadt Olfen														Stand: 01.12.2022 €/m² 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 m²	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 m²	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 = Mittlerer Wert                      O = Oberer Wert															



## Mietspiegel der Stadt Olfen

- Anpassung von 3 auf 5 Baujahresklassen
- Anpassung von 3 auf 2 Wohnflächenklassen
- Wohnflächen zwischen 30 – 120 m<sup>2</sup>
- Stichprobe: 496 Datensätze
- Bestimmtheitsmaß: 28 %

### Wohnwertmerkmal Lage

Vinum	-8 %
-------	------

### Ergebnis:

#### Steigerung in allen Klassen

Mieten von großen Wohnungen steigen um + 0,80 € (+14 %)

Mieten von kleinen Wohnungen steigen um + 0,55 € (+8 %)

Anstieg im Mittel: + 11 %



## Mietspiegel der Stadt Olfen

	1955 - 1984				1985 - 2004				2005 - 2017			
	Differenz		2020	2022	Differenz		2020	2022	Differenz		2020	2022
45 - 69 m <sup>2</sup>	0,50	8%	5,90	6,40	0,55	8%	6,60	7,15	0,60	9%	7,05	7,65
70 -94 m <sup>2</sup>	0,60	11%	5,55	6,15	0,65	10%	6,25	6,90	0,70	10%	6,70	7,40
95 - 120 m <sup>2</sup>	0,70	13%	5,20	5,90	0,80	14%	5,85	6,65	0,85	13%	6,30	7,15

Ergebnis durch Einsetzen der Mittelwerte der Baujahrs- und Wohnflächenklassen des Mietspiegels aus dem Jahr 2020 in die aktuelle Regressionsgleichung.

**im Mittel: +11 %**



## Mietspiegel der Stadt Olfen - Regression

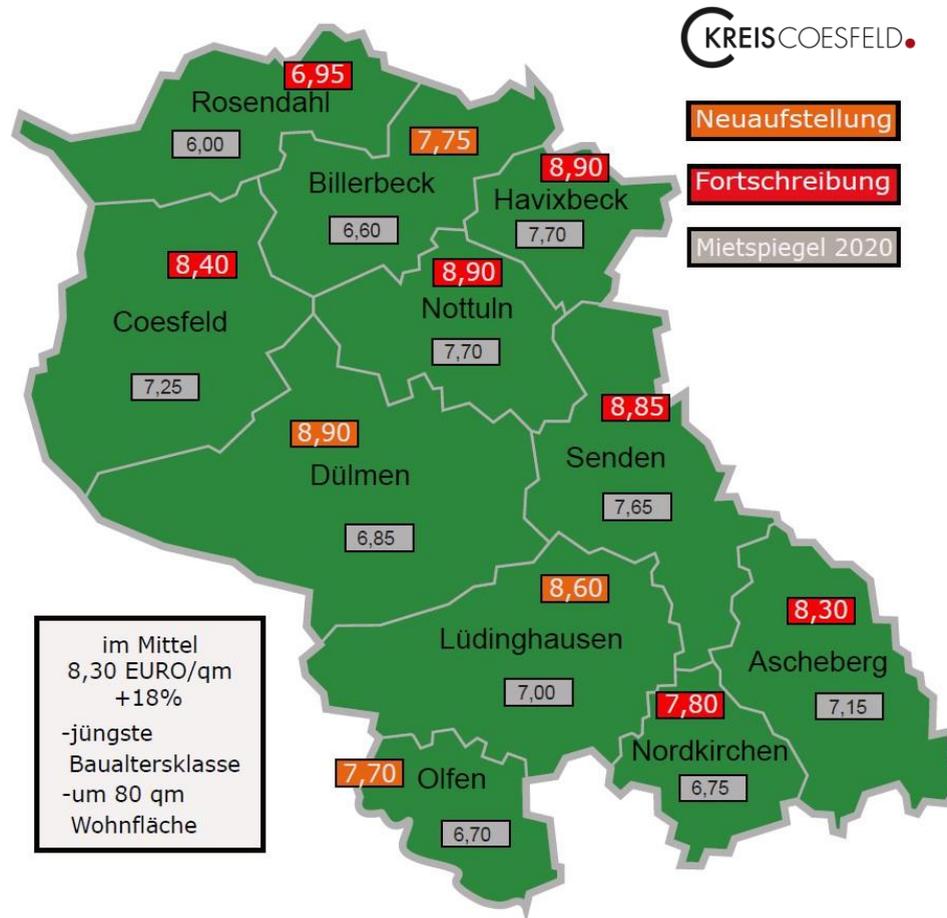
	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
(Intercept)	5,9677	< ,001	5,6926	6,2428
Dummy_Baujahr_1950 bis 1964 (1)	0,0000		0,0000	0,0000
Dummy_Baujahr_1965 bis 1979 (1)	0,3090	0,0528	-0,0038	0,6217
Dummy_Baujahr_1980 bis 1995 (1)	0,5097	0,0016	0,1946	0,8249
Dummy_Baujahr_1996 bis 2010 (1)	0,8660	< ,001	0,5447	1,1872
Dummy_Baujahr_2011 bis 2021 (1)	1,7463	< ,001	1,4346	2,0580
Dummy_Wohnflaeche_bis_74 (1)	0,3228	< ,001	0,1348	0,5109
Dummy_Wohnflaeche_75 bis 120 (1)	0,0000		0,0000	0,0000
Vinum (1)	-0,4508	0,03	-0,8576	-0,0439
Gruppe_Olfen (1)	0,0000		0,0000	0,0000

### Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned}
 \text{Miete pro m}^2 = & 5,9677 + \text{Dummy\_Baujahr\_1950 bis 1964 (1)} * 0,000 + \text{Dummy\_Baujahr\_1965 bis 1979 (1)} * 0,3090 \\
 & + \text{Dummy\_Baujahr\_1980 bis 1995 (1)} * 0,5097 + \text{Dummy\_Baujahr\_1996 bis 2010 (1)} * 0,8660 \\
 & + \text{Dummy\_Baujahr\_2011 bis 2021 (1)} * 1,7463 + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_bis\_74 (1)} * 0,3228 \\
 & + \text{Dummy\_Wohnflaeche\_75 bis 120 (1)} * 0,000 + \text{Vinum (1)} * (-0,4508) \\
 & + \text{Gruppe\_Olfen (1)} * 0,000
 \end{aligned}$$



## Ergebnisübersicht – Mieten (jüngste Baujahresklasse)





## Neuaufstellung des Mietspiegels in den Städten Billerbeck, Dülmen, Lüdinghausen und Olfen

- 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**
- **Erstellen der Dokumentation**