



Dokumentation

-

Fortschreibung und Neuaufstellung Mietspiegel 2022



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 €)

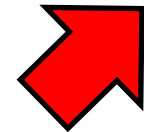
maximaler Wert: $8,35 \text{ €/m}^2 \times 1,158 = 9,65 \text{ €/m}^2$ (1,30 €)



Mietspiegel der Gemeinde Ascheberg (alt/neu)

2020

Mietspiegel Ascheberg										Stand: 01.12.2020 €/m² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit												
Wohn- fläche (m²)	1950 – 1974			1975 – 1994			1995 – 2009			2010 – 2019		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
25-50			6,45			6,65			7,05			8,45
	5,50	5,95		5,75	6,20		5,95	6,50		6,65	7,55	
51-100			5,80			6,00			6,45			7,95
	5,25	5,55		5,50	5,75		5,70	6,05		6,35	7,15	
101-130			5,80			6,00			6,35			7,85
	4,95	5,40		5,25	5,60		5,45	5,90		6,15	7,00	
	U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert					



2022

Mietspiegel Ascheberg										Stand: 01.12.2022 €/m² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit												
Wohn- fläche (m²)	1950 – 1974			1975 – 1994			1995 – 2009			2010 – 2019		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
25-50			7,45			7,70			8,15			9,80
	6,35	6,90		6,65	7,20		6,90	7,55		7,70	8,75	
51-100			6,70			6,95			7,45			9,20
	6,10	6,45		6,35	6,65		6,60	7,00		7,35	8,30	
101-130			6,70			6,95			7,35			9,10
	5,75	6,25		6,10	6,50		6,30	6,85		7,10	8,10	
	U = Unterer Wert			M = Mittelwert				O = Oberer Wert				

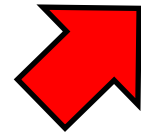
+ 1,00 €



Mietspiegel der Stadt Coesfeld (alt/neu)

2020

Mietspiegel Stadt Coesfeld															01.12.2020					
Jahr der Bezugsfertigkeit																		€/m² Wohnfläche / mtl.		
Wohn- fläche m²	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		
		5,85			6,05			6,20			6,60			6,95			7,70			
	5,35			5,80			5,85			6,30			6,60			7,35				
51-75			6,15			6,10			6,30			6,65			7,10			7,80		
		5,65			5,90			6,00			6,40			6,75			7,50			
	5,15			5,65			5,70			6,20			6,45			7,20				
76-100			5,90			5,85			6,10			6,40			6,85			7,60		
		5,40			5,65			5,80			6,20			6,50			7,25			
	4,95			5,40			5,50			5,95			6,20			6,95				
101-130			5,75			5,80			6,00			6,35			6,70			7,45		
		5,20			5,40			5,55			5,95			6,30			7,05			
	4,65			5,05			5,15			5,60			5,90			6,65				
U = Unterer Wert						M = Mittelwert						O = Oberer Wert								



2022

Mietspiegel Stadt Coesfeld															01.12.2022 €/m² Wohnfläche / mtl.			
Jahr der Bezugsfertigkeit																		
Wohn- fläche m²	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 €

2020



2022

Mietspiegel Gemeinde <u>Havixbeck</u>										Stand: 01.12.2022 €/m² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit												
Wohnfläche	1950 – 1979			1980 – 1999			2000 – 2009			2010 - 2019		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
25 – 60 m²			8,00			8,20			8,55			9,80
	6,95	7,45		7,20	7,70		7,00	7,80		8,45	9,15	
61 – 100 m²			7,60			7,85			8,20			9,50
	6,85	7,25		7,05	7,45		6,90	7,55		8,30	8,90	
101 – 140 m²			7,45			7,70			8,00			9,30
	6,30	6,90		6,60	7,10		6,50	7,25		7,80	8,55	

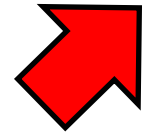
U = Unterer Wert M = Mittelwert O = Oberer Wert



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												

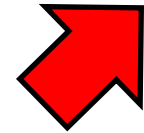
+ 0,95 €



Mietspiegel der Gemeinde Nottuln (alt/neu)

2020

Mietspiegel Gemeinde <u>Nottuln</u>												Stand: 01.12.2020 €/m² Wohnfläche / mtl.			
Jahr der Bezugsfertigkeit															
Wohnflä- che m²	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 €/m² Wohnfläche / mtl.			
Jahr der Bezugsfertigkeit															
Wohnflä- che m²	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 Gemeinde Senden										Stand: 01.12.2020 €/m² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit												
Wohnfläche m²	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



Mietspiegel Gemeinde Senden										Stand: 01.12.2022 €/m² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit												
Wohn- fläche m²	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

2022



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 %

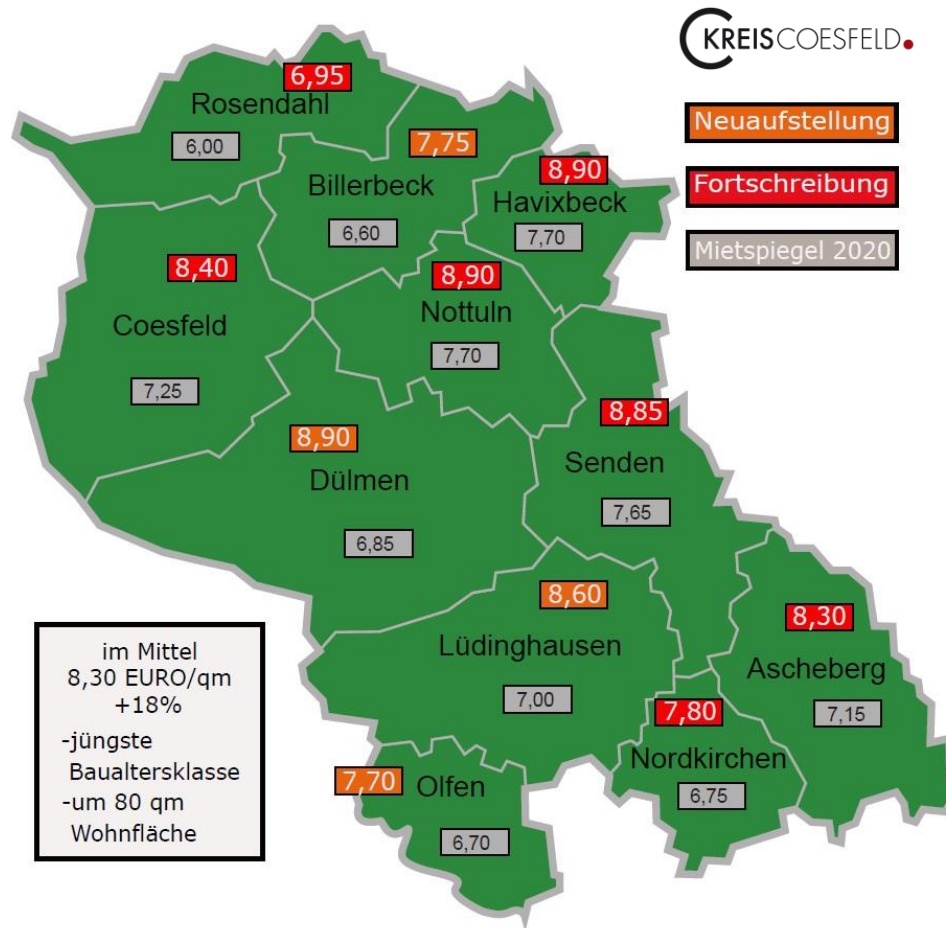
Olfen: **alle Werte steigen**
„groß“ (+14 %) mehr als „klein“ (+8 %)
im Mittel: +11 %

Zusammenfassung:

Billerbeck:	+ 20 %
Dülmen:	+ 17 %
Lüdinghausen:	+ 15 %
Olfen:	+ 11 %
im Mittel:	+ 16 %



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 %)
Rücklaufquote gesamt:	70 % (2018: 38 %)



Datenerhebung – Rücklaufquote Fragebogen

	Rücklauf	Rücklaufquote
Billerbeck :	595	72 %
Dülmen:	1.788	65 %
Lüdinghausen:	1.205	61 %
Olfen:	776	81 %
gesamt:	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
gesamt	3.548



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
gesamt	3.548	-226	3.322

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
gesamt	3.548	-270	3.275



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.

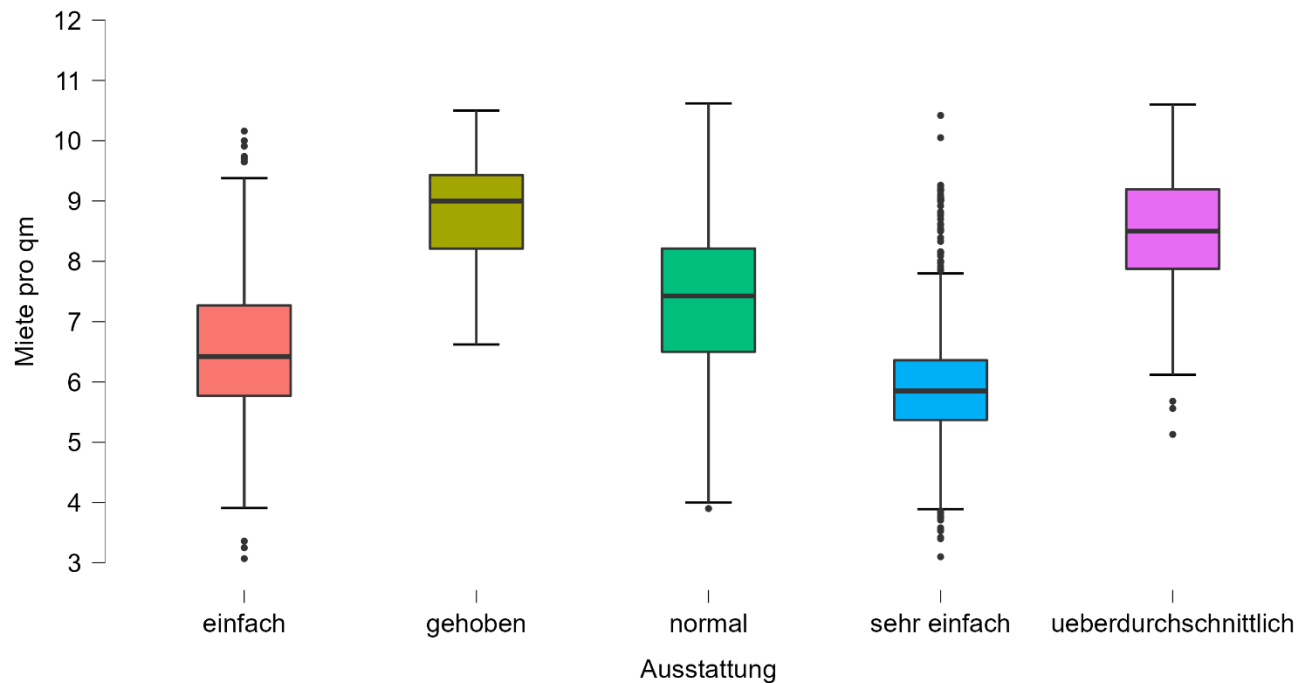


Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Ausstattung

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 %



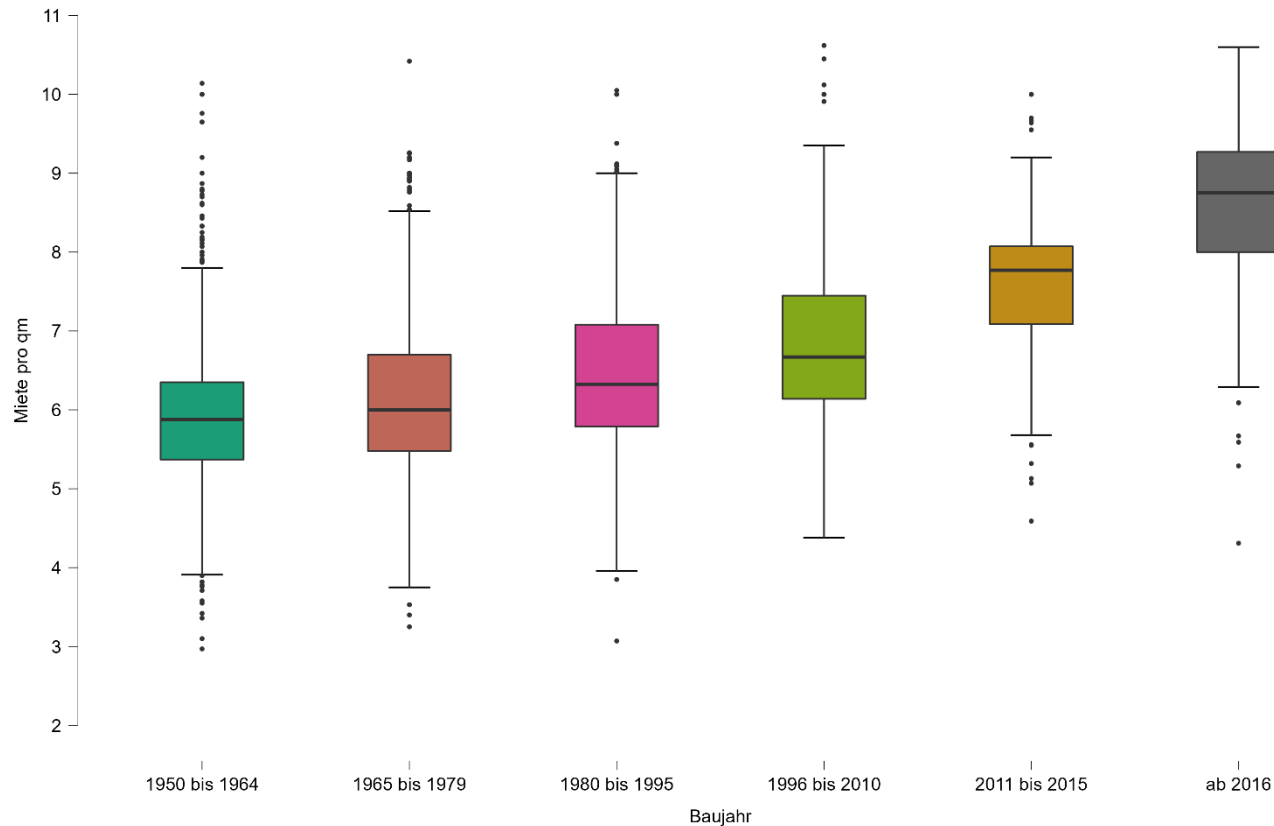
Auswertung – Bestimmung Wohnwertmerkmale hier: Ausstattung



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

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
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	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 (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 ²	-5 %	-5 %
141-160 m ²	-11 % (141 - 180 m²)	-11 %
161-180 m ²		-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

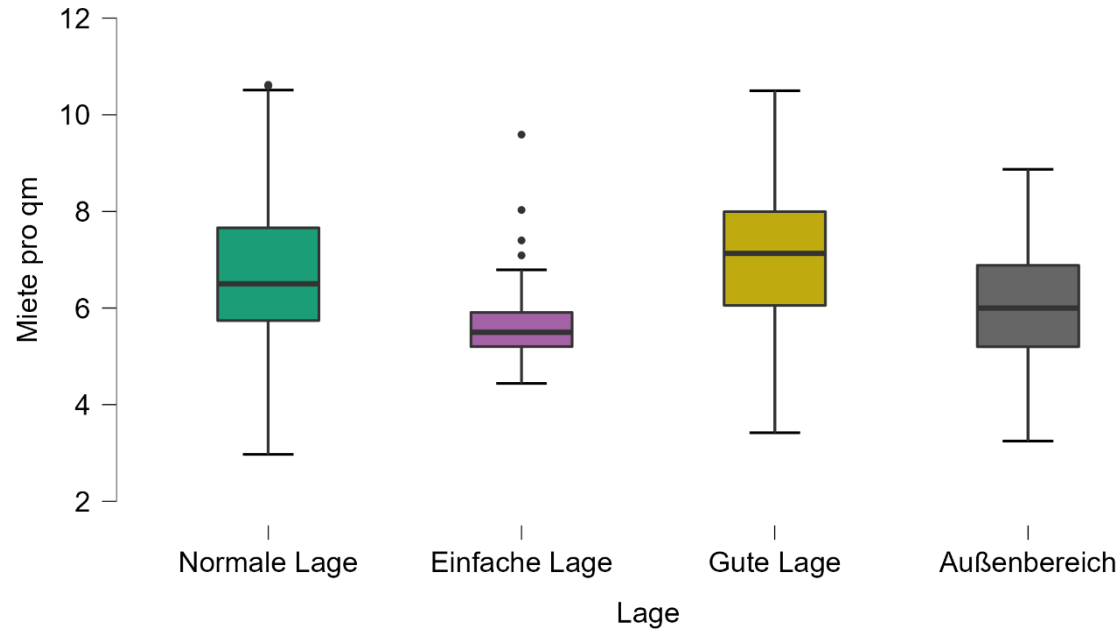
Die Mietspiegel gelten für Wohnungen in Mehrfamilien- und Zweifamilienhäusern sowie für Einliegerwohnungen

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_Offen (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 €/m² 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 m²			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 m²			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 €/m² 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 m²			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 m²			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												



Mietspiegel der Stadt Billerbeck

- Anpassung von 5 auf 4 Baujahresklassen
- Wohnflächenklassen erfahren Anpassung
- Wohnflächen zwischen 30 – 120 m²
- 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	Differenz		2020	2022	Differenz		2020	2022	Differenz		2020	2022	Differenz		2020	2022
35 - 79 m²	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 m²	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:

$$\begin{aligned} \text{Miete pro m}^2 = & 6,3687 + \text{Dummy_Baujahr_1950 bis 1974 (1)} * 0,000 + \text{Dummy_Baujahr_1975 bis 1995 (1)} * 0,2876 \\ & + \text{Dummy_Baujahr_1996 bis 2010 (1)} * 0,5697 + \text{Dummy_Baujahr_ab 2011 (1)} * 1,3672 \\ & + \text{Dummy_Wohnflaeche_bis_79 (1)} * 0,2880 + \text{Dummy_Wohnflaeche_80 bis 120 (1)} * 0,000 \end{aligned}$$

2020

2022

Mietspiegel Stadt Dülmen												Stand: 01.12.2022 €/m² Wohnfläche /mtl.			
Jahr der Bezugsfertigkeit															
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 m²			7,00			7,70			7,95			8,70			9,85
		6,60			7,20			7,45			8,15		9,30		
	6,20			6,70			6,95			7,60			8,80		
51 – 65 m²			6,90			7,60			7,90			8,65			9,80
		6,55			7,10			7,40			8,10		9,25		
	6,15			6,65			6,90			7,55			8,75		
66 – 80 m²			6,75			7,45			7,75			8,50			9,60
		6,40			6,95			7,25			7,95		9,10		
	6,00			6,45			6,75			7,40			8,60		
81 – 100 m²			6,55			7,25			7,50			8,25			9,40
		6,15			6,75			7,00			7,70		8,90		
	5,80			6,25			6,50			7,20			8,35		
101 – 120 m²			6,20			6,90			7,20			7,95			9,05
		6,00			6,60			6,85			7,60		8,75		
	5,85			6,30			6,55			7,25			8,40		
U = Unterer Wert															



Mietspiegel der Stadt Dülmen

- Anpassung von 6 auf 5 Baujahresklassen
- Anpassung von 3 auf 5 Wohnflächenklassen
- Wohnflächen zwischen 24-120 m²
- 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	Differenz		2020	2022	Differenz		2020	2022	Differenz		2020	2022	Differenz		2020	2022	Differenz		2020	2022
30 - 60 m²	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 m²	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 m²	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.

Mietspiegel der Stadt Lüdinghausen (alt/neu)

2020

Mietspiegel Stadt Lüdinghausen													Stand: 01.12.2021 €/m² Wohnfläche /mt		
Jahr der Bezugsfertigkeit															
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 m²			6,35			6,85			7,20			7,60			8,00
	5,40	5,90		5,85	6,35		6,25	6,75		6,60	7,10		6,95	7,45	
61 – 85 m²			5,95			6,40			6,80			7,15			7,50
	4,95	5,45		5,40	5,90		5,80	6,30		6,15	6,65		6,50	7,00	
86 – 120 m²			5,40			5,85			6,25			6,65			7,00
	4,35	4,90		4,90	5,40		5,25	5,75		5,65	6,15		6,00	6,50	
U = Unterer Wert M = Mittlerer Wert O = Oberer Wert															

2022

Mietspiegel Stadt Lüdinghausen										Stand: 01.12.2022 €/m² 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 m²		7,15	7,50		7,35	7,90		7,65	8,20		8,05	8,60		8,60	9,20		9,45	10,05
	6,80			6,80			7,10			7,50			8,00			8,90		
51 – 65 m²		6,80	7,10		7,00	7,50		7,30	7,80		7,65	8,20		8,20	8,80		9,10	9,65
	6,45			6,45			6,75			7,15			7,65			8,55		
66 – 85 m²		6,30	6,65		6,50	7,00		6,85	7,35		7,20	7,70			8,30			9,15
	6,00			6,05			6,35			6,70			7,25			8,10		
86 – 120 m²		5,95	6,15		6,15	6,50		6,45	6,85		6,85	7,20		7,80			8,25	8,65
	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 m²
- 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	Differenz		2020	2022	Differenz		2020	2022	Differenz		2020	2022	Differenz		2020	2022
35 - 60 m ²	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 ²	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 ²	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:

Miete pro m² = 5,9580 + Dummy_Baujahr_1950 bis 1974 (1) * 0,000 + Dummy_Baujahr_1975 bis 1979 (1) * 0,2098 + Dummy_Baujahr_1980 bis 1995 (1) * 0,5154 + Dummy_Baujahr_1996 bis 2008 (1) * 0,8954 + Dummy_Baujahr_2009 bis 2016 (1) * 1,4469 + Dummy_Baujahr_ab 2017 (1) * 2,3135 + Dummy_Wohnflaeche_bis_50 (1) * 1,1911 + Dummy_Wohnflaeche_51 bis 65 (1) * 0,8173 + Dummy_Wohnflaeche_66 bis 85 (1) * 0,3525 + Dummy_Wohnflaeche_86 bis 120 (1) * 0,0000 + Seppenrade (1) * (-0,3619) + Gruppe_Luedinghausen (1) * 0,000

2020

2022

Mietspiegel Stadt Olfen												Stand: 01.12.2022 €/m² Wohnfläche /mtl.			
Jahr der Bezugsfertigkeit															
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			6,75			7,40			7,60			7,95			8,80
		6,30			6,60			6,80			7,15		8,05		
	5,85			5,80			6,00			6,35			7,25		
75 – 120 m²			6,25			6,85			7,05			7,45			8,30
		5,95			6,30			6,50			6,85		7,70		
	5,70			5,70			5,90			6,25			7,15		

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 m²
- 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 m²	0,50	8%	5,90	6,40	0,55	8%	6,60	7,15	0,60	9%	7,05	7,65
70 - 94 m²	0,60	11%	5,55	6,15	0,65	10%	6,25	6,90	0,70	10%	6,70	7,40
95 - 120 m²	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

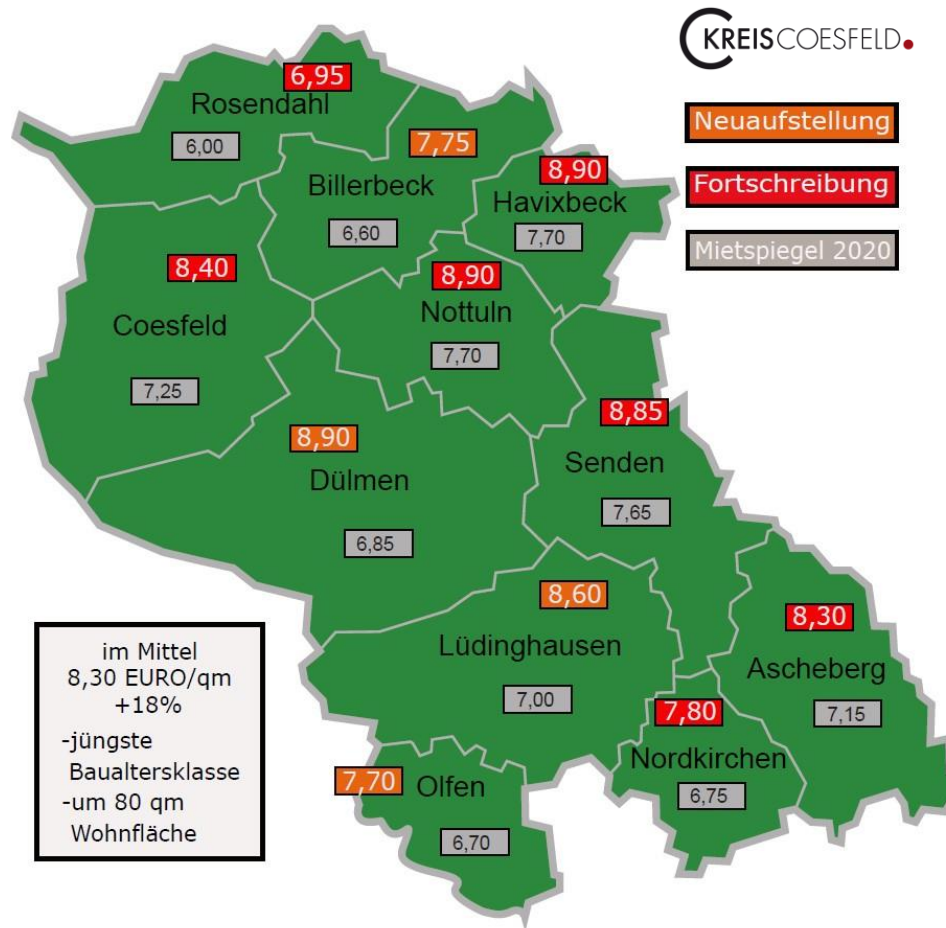
	Koeffizient	Signifikanz	Unterer Wert	Oberer Wert
(Intercept)	5,9677	< ,001	5,6926	6,2428
Dummy_Baujahr_1950 bis 1964 (1)	0,0000		0,0000	0,0000
Dummy_Baujahr_1965_bis_1979 (1)	0,3090	0,0528	-0,0038	0,6217
Dummy_Baujahr_1980_bis_1995 (1)	0,5097	0,0016	0,1946	0,8249
Dummy_Baujahr_1996_bis_2010 (1)	0,8660	< ,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**