



FUB

IGES

WOHNEN
IMMOBILIEN
UMWELT

Qualifizierte Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh 2024

Dokumentation

Hamburg, Juni 2024

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	1
2	ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	4
3	DATENSCHUTZ	5
4	WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT	7
4.1	Art des Mietobjekts	7
4.2	Größe	8
4.3	Ausstattung	8
4.4	Beschaffenheit	9
4.5	Lage des Mietobjekts	10
5	DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG	11
5.1	Datenerhebung	11
5.2	Erhebungsunterlagen	11
5.3	Rücklauf der Datenerhebung	12
5.3.1	Datenrücklauf und Bereinigung auf Objektebene	12
5.3.2	Datenrücklauf und Bereinigung auf Wohnungsebene	14
6	DATENAUSWERTUNG	17
6.1	Gewichtung nach Eigentümergruppen	17
6.2	Ausreißerbereinigung	18
6.3	Festlegung der Mietkennwerte	19
6.4	Definition der Wohnlagen	19
6.5	Mietspiegeltabellen	20
6.5.1	Festlegung der Baualtersklassen	20
6.5.2	Feldbesetzung	21
6.5.3	Mietspiegeltabelle	24
6.6	Berücksichtigung der Mietpreisspannen	27
	ANLAGE Mietspiegeltabellen	30
	Mietspiegeltabelle Gütersloh	31
	Mietspiegeltabelle Rheda-Wiedenbrück	31
	Mietspiegeltabelle Borgholzhausen	32
	Mietspiegeltabelle Halle (Westf.)	32
	Mietspiegeltabelle Harsewinkel	33
	Mietspiegeltabelle Herzebrock-Clarholz	33
	Mietspiegeltabelle Langenberg	34

Mietspiegeltabelle Rietberg _____	34
Mietspiegeltabelle Schloß Holte-Stukenbrock _____	35
Mietspiegeltabelle Steinhagen _____	35
Mietspiegeltabelle Verl _____	36
Mietspiegeltabelle Versmold _____	36
Mietspiegeltabelle Werther _____	37
ANLAGE Befragungsunterlagen _____	38

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Übersicht Datenrücklauf auf Objektebene gesamt und nach Kommune _____	12
Tab. 5.2 Rückmeldungen auf Objektebene durch Hotline und E-Mail-Postfach _____	13
Tab. 5.3 Datenplausibilisierung auf Wohnungsebene _____	15
Tab. 6.1 Gewichtung nach Vermietungstyp _____	18
Tab. 6.2 Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung aller Kommunen (ungewichtet) _____	21
Tab. 6.3 Mietspiegel Gütersloh Feldbesetzung _____	22
Tab. 6.4 Mietspiegel Rheda-Wiedenbrück Feldbesetzung _____	22
Tab. 6.5 Mietspiegel übrige 11 Kommunen Feldbesetzung _____	23
Tab. 6.6 Mietspiegel übrige 11 Kommunen - Feldbesetzung nach Baualtersklassen _____	23
Tab. 6.7 Mietspiegeltabelle Gütersloh _____	24
Tab. 6.8 Mietspiegeltabelle Rheda-Wiedenbrück _____	25
Tab. 6.9 Mietspiegeltabelle der übrigen 11 Kommunen _____	25
Tab. 6.10 Ab- und Zuschlagsfaktoren nach Baualtersklassen für die übrigen 11 Kommunen _____	26

1 VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel für die 13 Städte und Kommunen im Kreis Gütersloh 2024 wurde im Auftrag des Kreises Gütersloh (Koordinationsstelle) und dem Arbeitskreis Mietspiegel (Mietspiegelersteller, siehe Kapitel 2) – durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg erstellt. Die Mietspiegel 2024 sind nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellte „qualifizierte Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Die 13 Mietspiegel im Kreis Gütersloh wurden durch die Vertreter des Arbeitskreises Mietspiegel (Mietspiegelersteller) anerkannt, der aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des BGB für die Anerkennung entspricht. An der Erstellung der 13 Mietspiegel im Kreis Gütersloh waren mehrere Akteure beteiligt, die die einzelnen Arbeitsschritte bearbeitet haben. Die Stichprobenziehung und die Datenerhebung erfolgten durch des Kreis Gütersloh. Das Institut FUB IGES führte die statistische Auswertung und fachliche Beratung durch, die als Grundlage für die Festlegung der in den qualifizierten Mietspiegeln ausgewiesenen Mietkennwerte durch den Arbeitskreis Mietspiegel dienen.

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung für einzelne Städte im Kreis Gütersloh, da für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern die Mietspiegelerstellung Pflicht wurde (§ 558c BGB, 2. Satz).

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in den 13 Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh am 1. Januar 2024, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegeln nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB Betriebskostenänderung. Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Die Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit; in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter können anhand der Mietspiegel unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Datenbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat die Vermieterin oder der Vermieter diese Angabe auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 ändern sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung, z. B.:

- § 558c BGB wird nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- § 558c Satz 3 BGB wird geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermeldedaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.
- Artikel 238 § 2 EGBGB schreibt die Auskunftspflicht für Mieter*innen und Vermieter*innen von Wohnraum vor. Ein Verstoß stellt eine bußgeldbehaftete Ordnungswidrigkeit dar (entspricht Artikel 238 § 4 EGBGB).
- Für Gemeinden, in denen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen. (Artikel 229 § 62 EGBGB)
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungsstichtag.

Bei den 13 Mietspiegeln der Städte und Gemeinden im Kreises Gütersloh 2024 handelt es sich um eine Neuerstellung auf Basis einer Vollerhebung mit dem Erhebungstichtag 1. Januar 2024.

Die qualifizierten Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh stellen nach Auffassung der Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel ein verlässliches Instrument bei der Begründung von Mieterhöhungen dar.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung der qualifizierten Mietspiegels der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh 2024.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. In diesem wirkten außer den Vertretern von FUB IGES, Vertreter folgender Organisationen mit:

- Kreisverwaltung Gütersloh: Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen; Abteilung Soziales; Fachbereich Jobcenter, Abteilung Materielle Hilfen; Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh
- Vertreter der Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
- Verband der Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer Ostwestfalen und Lippe e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümerverschein Gütersloh e.V.
- Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V.
- Gütersloher Maklerverschein e.V.
- Gemeinnütziger Bauverein Gütersloh eG
- FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von Vertretern der Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen des Kreises Gütersloh geleitet.

Die 13 Mietspiegel der Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh 2024 wurden von den stimmberechtigten Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel – Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. und Verband der Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer Ostwestfalen und Lippe e.V. – am 4. Juni 2024 anerkannt.

3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von FUB IGES bei der Erstellung der qualifizierten Mietspiegel im Kreis Gütersloh strikt eingehalten und in einem Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung (AV-Vertrag) festgelegt, welcher mit dem Datenschutzbeauftragten des Kreises Gütersloh abgestimmt wurde. Die Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG neu) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 23. Januar 2024 zwischen dem Kreis Gütersloh und FUB IGES wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB IGES und der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im AV-Vertrag wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende, beschrieben. Des Weiteren sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die von FUB IGES garantiert werden. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von FUB IGES durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Mietspiegels des Kreises Gütersloh betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch definierte Benutzerrechte.
- Bei FUB IGES erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die zur Identifizierung der oder des Befragten generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei auf Basis einer objektbezogenen Eigentümer- bzw. Vermieterdatei wurde von dem Kreis Gütersloh vorgenommen.

Der Versand der Erhebungsunterlagen wurde durch die Verwaltung des Kreises Gütersloh durchgeführt.

4 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT

Die im BGB genannten Wohnwertmerkmale dienen als Grundraster für die 13 Mietspiegel im Kreises Gütersloh.

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundannahme, dass für einigemaßen gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Dieses System gibt Vermietenden den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mietenden soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit dem 01.09.2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage¹.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelerstellenden überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt².

4.1 Art des Mietobjekts

Die Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden im Kreises Gütersloh gelten grundsätzlich für alle vermieteten Wohnungen, die bis zum 31.12.2023 bezugsfertig waren. Dazu zählen sowohl Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Souterrain- und Maisonettewohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen vermietete Einzelzimmer, d. h. Zimmer innerhalb einer Wohnung, z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft sowie Wohnungen/Häuser mit unter 20 m² oder über 250 m² Wohnfläche. Weiterhin ausgeschlossen sind möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie Wohnungen, für die mehrere Mietverträge bestehen. Die Wohnungen müssen zudem über ein Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung verfügen. Des Weiteren sind Wohnungen ausgeschlossen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch (unter 1 Jahr) vermietet sind oder Wohnraum, das Teil eines Wohnheims oder sonstigen heimähnlichen Unterkunft ist. Auch Wohnungen, die gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzt

¹ Seit einer Entscheidung des OLG Hamm (zit. in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1983, S. 108) wird allgemein die Auffassung vertreten, dass die genannten fünf Merkmale als abschließende Liste zu interpretieren sind, also keine weiteren Merkmale zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen (z. B. Vermietungsdauer, Art des Vermieters). Vgl. Börstinghaus/Clar: Mietspiegel. Beck-Verlag München 1997, Rdn 170f.

² Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 82 ff.

sind, sowie Wohnungen, für die eine ermäßigte Miete gezahlt wird, sind nicht im Geltungsbereich des Mietspiegels. Auch öffentlich geförderte Wohnungen, die derzeit noch einer Preisbindung unterliegen, werden nicht betrachtet.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung so weit wie möglich zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

4.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Die Wohnungsgröße umfasst dabei die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage.

In den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden im Kreises Gütersloh werden fünf Größenklassen abgebildet:

- 25 m² bis 50 m²
- über 50 m² bis 65 m²
- über 65 m² bis 80 m²
- über 80 m² bis 95 m²
- über 95 m²

4.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung in den Mietspiegeln ist die vom Vermietenden gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung.

Entsprechend der Abstimmung im Arbeitskreis erfolgt die Ausweisung in den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden im Kreises Gütersloh nur für Wohnungen, die ein vermierterseitig gestelltes Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung aufweisen. Wohnungen mit einer Minderausstattung werden nicht in den Mietspiegeln ausgewiesen, auch nicht über einen Abschlag.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

- **Ausstattungsmerkmal Bad:**
Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verste-

hen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einer ausreichenden Warmwasserversorgung ausgestattet ist (zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer, ausreichend großer Warmwasserspeicher) Das Badezimmer kann ein WC enthalten, wenn nicht ein gesondertes WC innerhalb der Wohnung vorhanden ist.

- **Ausstattungsmerkmal Innen-WC:**
 Unter einem WC ist ein in der Wohnung befindliches WC gemeint, welches entweder Bestandteil eines Bades oder ein gesonderter Raum ist.
- **Ausstattungsmerkmal Sammelheizung:**
 Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Zusätzliche vom Vermietenden gestellte Ausstattungsmerkmale finden in den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh in den Preisspannen Berücksichtigung.

4.4 Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ zumeist über den Indikator Baualter abgebildet. Grundsätzlich ist mit diesem Merkmal „... *der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile sowie Art und Gestaltung der Umgebung gemeint sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad*“³. Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss des mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ über das Baualter in den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh berücksichtigt. Die Baualtersklasseneinteilung wurde von den im Arbeitskreis Beteiligten diskutiert und nachfolgend vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt.

Daraus ergeben sich für die 13 Mietspiegel 2024 acht Baualtersklassen:

- bis 1960
- 1961 bis 1967
- 1968 bis 1977

³ Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 132.

- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2002
- 2003 bis 2012
- 2013 bis 2019
- 2020 bis 2023

4.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts ist nach herrschender Meinung sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Gemeinde gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der Gemeinde erfasst, da die Lage im Haus – wenn überhaupt – nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen mittels Zu- oder Abschlägen auf die Mietspiegelwerte berücksichtigt wird, d. h. der Mietspiegel repräsentiert grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wird in den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh die Wohnlage im Rahmen der Preisspanne berücksichtigt.

Die in den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh ausgewiesene Wohnlagendefinition sind als Empfehlung zu sehen. In Grenzfällen, z. B. unterschiedliche Lageklassen in einer Straße, bei Grundstücken, die unmittelbar an eine andere Wohnlage angrenzen oder bei Änderungen des Wohnumfeldes, ist im Einzelfall eine abweichende Zuordnung möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnlage in erheblichem Maße einer subjektiven Beurteilung aufgrund der persönlichen oder familiären Situation unterliegt.

5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Datenerhebung wurde vom Kreis Gütersloh durchgeführt und betreut. Die Fragebogen wurden von den Befragten an FUB IGES gesendet, dort erfasst und zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst. Die institutionellen Großvermieter wurden durch FUB IGES angeschrieben und die zurückgesendeten Daten in die Datenbank integriert.

5.1 Datenerhebung

Die Datenerhebung der notwendigen Daten für die Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh 2024 erfolgte auf Basis einer Vollerhebung der Vermieter bzw. Eigentümer von Wohnraum (im folgenden Vermieter genannt) im Kreis Gütersloh. Den gesamten Prozess der Versendung der Befragungsunterlagen führte der Kreis Gütersloh eigenständig durch. Der Versand erfolgte im Januar 2024 in mehreren Wellen je nach Kommune. Die Befragten sendeten die ausgefüllten Fragebogen an FUB IGES zurück. Gemeinsam mit den Befragungsunterlagen wurde der Grundsteuerbescheid versendet.

Die Befragungsgrundgesamtheit von insgesamt 55.746 Personen im gesamten Kreis Gütersloh stand für die Befragung zur Verfügung.

Die Befragung der Vermieterinnen und Vermieter erfolgt auf Objektebene, d. h. die Vermieterinnen und Vermieter erhielten im Anschreiben eine oder mehrere postalische Adressen genannt, zu denen sie Angaben für alle in ihrem Besitz befindlichen Wohnungen an dieser Adresse machen sollten. Aufgrund doppelt vorhandener Straßennamen wurde auch jeweils die Postleitzahl (PLZ) angegeben.

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den privaten Vermietern von Wohnraum in dem Kreis Gütersloh wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden aus einem

- Anschreiben im Namen des Bürgermeisters der entsprechenden Kommune und des Kreises Gütersloh
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung

- Online-Version des Fragebogens
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieterinnen und Vermieter

Das Anschreiben und der Fragebogen sind im Anhang beigefügt. Bei den Online-Versionen sowie der Excel-Tabelle handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen der Papierfragebogen.

5.3 Rücklauf der Datenerhebung

Während der Befragungsphase wurden die Rückläufer der privaten (Einzel-)Eigentümer laufend überprüft. Es wurde eine Sichtprüfung vorgenommen und Fragebögen ohne mietspiegelrelevante Angaben sofort als Ausfall erfasst. Weiterhin wurden alle Rückmeldungen, die telefonisch, per E-Mail oder auch postalisch gemacht wurden, registriert, um die Teilnahme der Befragten zu dokumentieren.

5.3.1 Datenrücklauf und Bereinigung auf Objektebene

Von den insgesamt 55.746 befragten Vermieterinnen und Vermietern haben sich insgesamt 17.527 zurückgemeldet, was 31,4 % der Grundgesamtheit entspricht (vgl. Tab. 5.1).

Tab. 5.1 Übersicht Datenrücklauf auf Objektebene gesamt und nach Kommune

Kommune	Grundgesamtheit	Rücklauf	in Prozent
Schloß Holte-Stukenbrock	4.178	1.258	30,1
Steinhagen	3.455	1.244	36,0
Versmold	3.255	1.024	31,5
Gütersloh	16.720	5.721	34,2
Borgholzhausen	1.362	372	27,3
Halle (Westf.)	3.235	930	28,7
Harsewinkel	3.598	1.071	29,8
Herzebrock-Clarholz	2.254	590	26,2
Langenberg	1.239	298	24,1
Rheda-Wiedenbrück	7.660	2.251	29,4
Rietberg	4.487	1.225	27,3
Werther	1.806	576	31,9
Verl	2.497	967	38,7
gesamt	55.746	17.527	31,4

Die Analyse der Rückläufer und Ausfälle basiert auf der im Rahmen der Erhebung definierten Objektebene, welche sich aus der Adresse und dem Eigentümer zusammensetzt. In Adressen einer Wohneigentümergeinschaft kann die Anzahl der Objekte größer als 1 sein. Das bedeutet für die Erfassung der Rückläufer, dass alle Fragebögen, die Angaben zu wenigstens einer mietspiegelrelevanten Wohnung enthielten im Gesamtdatensatz erfasst wurden.

Durch Rückmeldungen der Hotline und des E-Mail-Postfaches kam ein Ausfall von gesamt 3.649 Objekten zusammen. Der häufigste Ausfallgrund waren selbstnutzende Eigentümer mit 2.414 Objekten, was 66,2 % entspricht (vgl. Tab. 5.2)

Tab. 5.2 Rückmeldungen auf Objektebene durch Hotline und E-Mail-Postfach

Ausfallgrund	Anzahl	in Prozent
Selbstnutzender Eigentümer	2.414	66,2
Verwandter/ Angehöriger	461	12,6
Leerstand	175	4,8
möblierte Wohnung	127	3,5
gewerbliche Nutzung	90	2,5
Leerstand	70	1,9
Wohnheim	58	1,6
Fragebogen leer, unvollständig	58	1,6
Sonstiges	54	1,5
nicht abgeschlossene Wohnung	43	1,2
Mehrere Mietverträge	35	1,0
Werks-/Dienstwohnung	27	0,7
keine Wohnnutzung, Garage etc.	15	0,4
6-Jahres-Regel	12	0,3
Haus/Whg. verkauft	6	0,2
Mieter unbekannt	2	0,1
Vermietung für kurzen Zeitraum (weniger als 6 Monate)	1	0,0
Verweigerung	1	0,0
Gesamt	3.649	100,0

5.3.2 Datenrücklauf und Bereinigung auf Wohnungsebene

Auf Basis der erfassten Wohneinheiten erfolgte anschließend eine Überprüfung der vorliegenden Daten unter Berücksichtigung des durch den Arbeitskreis festgelegten mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands. Dabei orientiert sich die Mietspiegelrelevanz an den in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ detailliert dargelegten Ausschlusskriterien. Bei den Ausschlusskriterien handelte es sich um:

- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen ganz oder teilweise genutzt werden,
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden,
- Wohnungen, die an gewerbliche Zwischenvermieter vermietet wurden,
- Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, d. h. über keine eigene Wohnungstür verfügen,
- Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z. B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern, Dienstverhältnisse von Mietern (Hausmeistertätigkeit, Gartenpflege usw.) oder wie bei Werkwohnungen,
- Wohnungen, die zu einem Heim oder Wohnheim gehören (Studenten- oder Jugendheim, betreutes Wohnen usw.),
- möblierte Wohnungen, d. h. Wohnungen, die mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle bzw. Einbauküche vermietet wurden (sogenannte teilmöblierte oder möblierte Wohnungen),
- Wohnungen, die am Stichtag 1. Januar 2024 nicht vermietet waren.

Neben den aufgeführten Ausfallgründen erfolgte eine Überprüfung auf Vollständigkeit der Fragebogen, d. h. ob alle für die Erstellung der Mietspiegel relevanten Daten vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um folgende Daten:

- Angaben zur Baufertigstellung,
- Angaben zur Wohnfläche,
- Angaben zur Netto-Kaltmiete,
- Vertragsangaben

In den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh werden nach Festlegung des Arbeitskreises Mietspiegel nur Wohnungen mit einem Mindeststandard ausgewiesen. D. h. Wohnungen, die kein WC und/oder kein Bad aufweisen, sogenannte „Substandard- oder Schlichtwohnungen“ werden aus der weiteren Datenauswertung ausgeschlossen.

Daneben wurden in den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh durch den Arbeitskreis Mietspiegel auch Wohnflächenstandards definiert.

Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 25 m² oder mit mehr als 250 m² Wohnfläche werden, im Mietspiegel des Kreises Gütersloh nicht ausgewiesen und daher aus dem Datensatz entfernt.

Tab. 5.3 Datenplausibilisierung auf Wohnungsebene

erfasste Datensätze auf Wohnungsebene	39.849	100 %
Mietspiegelrelevante Wohnungen	22.269	→ 55,9 % 100,0 %
Dublette	140	0,8 %
keine Angaben	270	1,5 %
selbstnutzende Eigentümer	2.789	15,9 %
Angehöriger	961	5,5 %
Förderwohnung	3.672	20,9 %
mehrere Verträge	60	0,3 %
Wohnheim o.ä.	73	0,4 %
Werkwohnung	64	0,4 %
gewerbliche Nutzung	154	0,9 %
möblierte Wohnung.	237	1,3 %
nicht abgeschlossene Wohnung	19	0,1 %
Kurzzeitvermietung	4	0,0 %
Leerstand	553	3,1 %
kein Baujahr angegeben	1.022	5,8 %
keine Wohnfläche angegeben	321	1,8 %
keine Nettokaltmiete angegeben	189	1,1 %
NKM/m ² <2,50 € oder NKM/m ² >25,00 €	165	0,9 %
kein Bad, WC	29	0,2 %
keine Sammelheizung	925	5,3 %
keine Vertragsdaten angegeben	201	1,1 %
6-Jahresregel	5.732	32,6 %
Ausfall insgesamt	17.580	→ 44,1 %

Von besonderer Bedeutung für die Mietspiegelrelevanz ist die Länge des Vertragsverhältnisses bzw. der Zeitpunkt der letzten Mietänderung. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB nur Wohnungen im Mietspiegel berücksichtigt werden, deren Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (sogenannte Neuvertragsmieten) oder innerhalb der letzten sechs Jahre, von Veränderungen der Betriebskosten gemäß § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (sogenannte Bestandsmietveränderungen).

Insgesamt ergibt sich nach allen Datenbereinigungen ein mietspiegelrelevanter Datenbestand von 22.269 Wohnungsdatensätzen (55,9 % des erfassten Datenrücklaufs) (vgl. Tab. 5.3).

Der bedeutendste Ausfallgrund ist die 6-Jahresregel, d. h. der Mietvertrag wurde nicht nach dem 1. Januar 2018 neu vereinbart oder es lag keine Mietänderung der Nettokaltmiete vor. Insgesamt mussten durch diese gesetzliche Vorgabe 5.732 Wohnungsdatensätze aus der Datenauswertung zum qualifizierten Mietspiegel des Kreises Gütersloh 2024 entfernt werden, was rund 32,6 % aller Datenausfälle entspricht.

Ein weiterer Grund für nicht verwertbare Datensätze sind die Grundlagen für die Datenerhebung. Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen können nicht alle Ausfallgründe im Vorwege der Datenerhebung in der Befragungs-Grundgesamtheit berücksichtigt werden. Daneben erfolgt die Befragung objektbezogen, weshalb sich hier auch ein höherer Ausfall an selbstnutzenden Eigentümern ergibt (15,9 % aller Ausfälle). Einige private Eigentümer verfügen über ein Mehrfamilienhaus, in dem sie selbst wohnen und die restlichen Wohnungen vermieten.

Mit 5,8 % ergibt sich auch ein hoher Ausfall aufgrund der fehlenden Angabe des Baualters. Daneben gibt es einen hohen Ausfall durch öffentlich geförderte Wohnungen, mit 20,9 %.

6 DATENAUSWERTUNG

Nach der durchgeführten Datenbereinigung erfolgte die Datenauswertung der erhobenen Wohnungsdaten für die Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh 2024.

6.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen

Das im Kreis Gütersloh angewendete Erhebungsdesign umfasst in der Befragung alle Eigentümergruppen. Aufgrund der Teilnahmebereitschaft der unterschiedlichen Eigentümergruppen und des zu erwartenden unterschiedlichen Vermietungsverhaltens (z. B. Miethöhe und Mietänderungsverhalten), weicht die Eigentümerstruktur in den erhobenen Daten erheblich von der Eigentümerstruktur der Befragungsgrundgesamtheit ab. Um die sich daraus ergebenden Verzerrungen zu bereinigen, muss eine entsprechende Datengewichtung erfolgen.

Die Datenerhebung basiert auf einer Vollerhebung aus der Grundsteuerdateien der einzelnen Kommunen. Für die Ermittlung der Gewichtungskoeffizienten für die Herstellung der entsprechenden Strukturen im erhobenen Datensatz wurden von dem Kreis Gütersloh Grundlagen zur Verfügung gestellt.

Neben der Eigentümerstruktur ist insbesondere das Vermietungsverhalten der unterschiedlichen Eigentümer entscheidend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Entsprechende Datengrundlagen für die Berücksichtigung der 6-Jahresregel bei der Gewichtung stehen nicht zur Verfügung. Aus den zugänglichen öffentlichen Datengrundlagen kann nicht die Zahl der in den letzten sechs Jahren neu vermieteten Wohnungen oder die Zahl der Wohnungen, in denen in den letzten sechs Jahren die Miete geändert wurde, ermittelt werden.

Die Gewichtung der Daten erfolgt auf der Ebene der Befragungsfälle/Objekte differenziert nach den einzelnen Kommunen, da dieses die Grundlage für die Datenerhebung gewesen ist.

Tab. 6.1 Gewichtung nach Vermietungstyp

Kommune	Gewichtungskoeffizient	
	private Vermieter	institutionelle Vermieter
Schloß Holte-Stukenbrock	1,018242	0,301101
Steinhagen	1,031862	0,360058
Versmold	1,030043	0,314593
Gütersloh	1,089925	0,342165
Borgholzhausen	1,022148	0,273128
Halle (Westf.)	1,043922	0,287481
Harsewinkel	1,026542	0,297665
Herzebrock-Clarholz	1,010148	0,261757
Langenberg	1,034643	0,240517
Rheda-Wiedenbrück	1,046474	0,293864
Rietberg	1,025174	0,273011
Werther	1,032196	0,318937
Verl	1,028515	0,387265

6.2 Ausreißerbereinigung

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegel Tabellen und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte eine tabellenfeldbezogene Bereinigung um sogenannte Ausreißer, d. h. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind. Wobei eine Differenzierung nach Baualters- und Größenklassen gewählt wurde, da sonst eher Wohnungen aus dem Neubau als Ausreißer identifiziert worden wären.

Dabei wurde für die qualifizierten Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh ein gängiges Verfahren unter Verwendung des Interquartilsabstandes angewendet. Dafür wurde zunächst für jedes Tabellenfeld das untere und das obere Quartil berechnet. Die Datensätze der einzelnen Tabellenfelder wurden der Größe nach sortiert und der Median gebildet. Vom Median ausgehend wurden bei 25 % der Datensätze nach unten sowie nach oben Grenzen gesetzt. Damit werden zwischen diesen Grenzen 50 % der Datensätze definiert, also die Differenz zwischen

dem oberen und dem unteren Quartil (Interquartilsabstand). Der Interquartilsabstand ($IQR = \text{interquartile range}$) bezeichnet die Differenz aus unterem und oberem Quartil:

$$IQR = x_{0,75} - x_{0,25}$$

Nach der Boxplot-Methode werden die Mieten aus den einzelnen Feldern ausgeschlossen, die um mehr als das Anderthalbfache des IQR unterhalb des unteren Quartils bzw. oberhalb des oberen Quartils liegen. Die untere Grenze der gültigen Spannweite liegt somit bei

$$x_{0,25} - 1,5 (x_{0,75} - x_{0,25})$$

Die obere Grenze der gültigen Spannweite liegt entsprechend bei:

$$x_{0,75} + 1,5 (x_{0,75} - x_{0,25})$$

Bei dieser Art der Ausreißerbereinigung handelt es sich um eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern. Im Gegensatz zu anderen Verfahren wird hier besonders berücksichtigt, dass die Mieten in einem Mietspiegel normalerweise nicht gleichmäßig verteilt sind. Der Faktor 1,5 beim Interquartilsabstand ist üblich für die Bestimmung von Ausreißern. Die Tabelle nach der Ausreißerbereinigung zeigt die Tabelle 6.2.

6.3 Festlegung der Mietkennwerte

In den qualifizierten Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh wird die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche differenziert nach acht Baualtersklassen ausgewiesen. Als zusätzlicher Mietkennwert wird zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ausstattungen der Wohnungen eine Mietpreisspanne angegeben. Hierbei einigte sich der Arbeitskreis Mietspiegel auf die Ausweisung einer 2/3-Spanne, d. h. die mittleren 2/3 der gewichteten Mietverteilung.

6.4 Definition der Wohnlagen

Im Rahmen der qualifizierten Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh kann die Wohnlage im Rahmen der Mietpreisspanne berücksichtigt werden.

Für die Einstufungen müssen, die bei den jeweiligen Wohnlagen genannten oder vergleichbare Merkmale überwiegend zutreffen.

- **Mittlere Wohnlage**
Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohn-

gebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

- Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit großen Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an den Straßen/Vorgärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verkehrsverbindungen. Wohnungen, auf die diese Merkmale im Einzelfall zutreffen finden sich in der Regel im oberen Bereich der ausgewiesenen Mietpreisspanne.

6.5 Mietspiegeltabellen

Im Rahmen der qualifizierten Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh 2024 wird für die Standardtabelle aller Kommunen des Kreises Gütersloh in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel eine Standardwohnung definiert (vgl. Kapitel 4.3).

6.5.1 Festlegung der Baualtersklassen

Im Rahmen der Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh erfolgte keine Veränderung der bestehenden Baualtersklassen. Die Baualtersklassen orientieren sich in ihrer Struktur an den unterschiedlichen Bauphasen. In den jeweiligen Bauphasen wurden Bauvorschriften durch den Gesetzgeber definiert, die dann auch bei Neubauten der jeweiligen Bauperioden einzuhalten waren und somit die Beschaffenheit der Gebäude widerspiegelt. Damit entspricht die neue Baualtersklasse den gesetzlichen Vorschriften des § 558 BGB, in denen eines der fünf Wohnwertmerkmale die Beschaffenheit ist.

Nach dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel werden die folgenden acht Baualtersklassen in den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh 2024 ausgewiesen:

- bis 1960
- 1961 bis 1967
- 1968 bis 1977
- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2002
- 2003 bis 2012
- 2013 bis 2019
- 2020 bis 2023

6.5.2 Feldbesetzung

Nach den Plausibilitätskontrollen und der Bereinigung um Ausreißer verblieben 21.760 Datensätze für die weiteren Auswertungen. Insgesamt konnten für alle Tabellenfelder Mietdaten erhoben werden (vgl. Tab. 6.2 bis 6.5).

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel und der Berücksichtigung der Empfehlungen wurde festgelegt, dass Felder nicht ausgewiesen werden, die eine Feldbesetzung von unter 10 Mietdaten aufweisen. Felder, die eine Datengrundlage von 10 bis unter 29 Datensätze aufzeigen weisen eine bedingte Aussagekraft auf und werden grau hinterlegt.

Tab. 6.2 Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung aller Kommunen (ungewichtet)

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
Größenklasse								
25 m ² bis 50 m ²	527	345	434	402	224	93	55	62
Über 50 m ² bis 65 m ²	1.241	842	774	943	677	287	368	215
Über 65 m ² bis 80 m ²	930	1.277	1.091	1.141	808	284	436	235
Über 80 m ² bis 95 m ²	364	467	795	887	569	247	475	248
Über 95 m ²	588	246	615	808	571	455	489	245
Insgesamt	3.650	3.177	3.709	4.181	2.849	1.366	1.823	1.005

Für die beiden größten Städte des Kreises Gütersloh, Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück, wurde die Feldbesetzung zusätzlich einzeln berechnet. Für die Stadt Gütersloh sind die Fallzahlen nach Baujahr und Wohnungsgröße dargestellt. In 39 von 40 Tabellenfelder konnte eine ausreichende Anzahl an Daten erhoben werden. Nur ein Tabellenfeld weist eine bedingte Aussagekraft aus, was auf eine Datenmenge von 10 bis 29 Daten hinweist. Dieses Feld wurde grau hinterlegt.

Tab. 6.3 Mietspiegel Gütersloh Feldbesetzung

Baualter- klasse Größenklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	305	169	147	121	73	35	15	30
über 50 m ² bis 65 m ²	765	447	368	331	175	124	154	70
über 65 m ² bis 80 m ²	536	621	443	432	216	110	176	84
über 80 m ² bis 95 m ²	177	217	305	339	157	85	159	50
über 95 m ²	177	87	182	221	103	154	148	68

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Für Rheda-Wiedenbrück sind ebenfalls die Fallzahlen nach Baujahr und Wohnungsgröße abgebildet. In 31 von 40 Tabellenfeldern konnte eine Fallzahl von mindestens 30 Datensätzen erhoben werden. In 7 Tabellenfeldern konnten zwischen 10 und 29 Fallzahlen gesammelt werden (grau hinterlegt), welche eine bedingte Aussagekraft aufzeigen. In zwei Tabellenfeldern gab es hier unter 10 Fallzahlen, diese sind rot hinterlegt, denn sie weisen eine zu geringe Aussagekraft aus.

Tab. 6.4 Mietspiegel Rheda-Wiedenbrück Feldbesetzung

Baualter- klasse Größenklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	109	13	60	57	30	15	8	7
über 50 m ² bis 65 m ²	195	129	94	154	92	25	48	28
über 65 m ² bis 80 m ²	82	114	89	117	122	26	58	34
über 80 m ² bis 95 m ²	51	50	69	102	70	22	64	39
über 95 m ²	78	17	51	100	71	38	72	45

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

rote Felder ohne Ausweisung (unter 10 Datensätze)

Der gemeinsame Mietspiegel von Borgholzhausen, Halle (Westfalen), Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Langenberg, Rietberg, Schloß Holte-Stukenbrock, Steinhagen, Verl, Vermold und Werther weist in 39 von 40 Tabellenfeldern Fallzahlen von mehr als 29 auf. Lediglich ein Feld ist bedingt aussagekräftig.

Tab. 6.5 Mietspiegel übrige 11 Kommunen Feldbesetzung

Baualter- klasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
Größenklasse								
25 m ² bis 50 m ²	113	163	227	224	121	43	32	25
über 50 m ² bis 65 m ²	281	266	312	458	410	138	166	117
über 65 m ² bis 80 m ²	312	542	559	592	470	148	202	117
über 80 m ² bis 95 m ²	136	200	421	446	342	140	252	159
über 95 m ²	333	142	382	487	397	263	269	132

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tab. 6.6 Mietspiegel übrige 11 Kommunen - Feldbesetzung nach Baualterklassen

Baualter- klasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
Kommune								
Borgholzhausen	74	62	30	59	62	15	33	30
Halle (Westfl.)	189	234	224	175	201	84	31	20
Harsewinkel	69	206	215	197	180	88	94	44
Herzebrock- Clarholz	60	51	54	181	119	37	26	24
Langenberg	22	20	57	66	19	28	74	13
Rietberg	141	89	179	385	207	117	177	118
Schloß Holte- Stukenbrock	111	60	229	241	184	89	112	77
Steinhagen	142	217	381	265	199	69	65	52
Verl	79	54	190	224	269	101	160	88
Versmold	196	219	228	270	206	76	107	73
Werther	92	101	114	144	94	28	42	11

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

6.5.3 Mietspiegeltabelle

Nach der Festlegung des Tabellenraster und der auszuweisenden Mietkennwerte für jede einzelne Kommune des Kreises Gütersloh, werden auf Basis der erhobenen, bereinigten und gewichteten Daten, die Mietkennwerte berechnet.

Im Folgenden sind die Mietspiegeltabellen für die Städte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück, sowie der gemeinsame Mietspiegel für die 11 weiteren Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh aufgeführt (vgl. Tab. 6.7, 6.8, 6.9). Die einzelnen Mietspiegel für die Städte und Gemeinden Borgholzhausen, Halle (Westf.), Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Langenberg, Rietberg, Schloß Holte-Stukenbrock, Steinhagen, Verl, Versmold und Werther ergeben sich aus der Berechnung von Zu- und Abschlagsfaktoren differenziert nach den Baualtersklassen (Mietspiegeltabellen der 11 Städte und Gemeinden siehe Anlage).

Tab. 6.7 Mietspiegeltabelle Gütersloh

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
Größenklasse								
25 m² bis 50 m²	7,06	7,31	6,94	7,49	7,77	8,01	8,97	10,15
Spanne	6,17 - 8,25	6,11 - 8,33	5,80 - 8,11	6,62 - 8,66	6,80 - 8,80	6,38 - 9,00	7,00 - 10,25	8,51 - 11,95
über 50 m² bis 65 m²	6,63	6,62	6,53	7,16	7,33	7,98	9,42	10,08
Spanne	5,79 - 7,50	5,92 - 7,09	5,52 - 7,58	6,29 - 8,08	6,60 - 8,36	7,00 - 9,00	8,73 - 10,33	8,75 - 11,46
über 65 m² bis 80 m²	6,47	6,37	6,51	6,87	7,17	7,74	9,21	10,07
Spanne	5,71 - 7,44	5,60 - 7,10	5,44 - 7,83	6,00 - 7,64	6,34 - 8,00	6,47 - 8,94	8,33 - 10,00	9,47 - 11,00
über 80 m² bis 95 m²	6,71	6,62	6,21	6,74	7,11	7,87	9,20	9,95
Spanne	5,51 - 8,00	5,85 - 7,49	5,29 - 7,22	5,86 - 7,89	6,50 - 7,86	5,96 - 9,30	8,33 - 10,22	8,98 - 11,00
über 95 m²	6,33	6,40	6,39	6,75	7,24	7,93	9,08	9,92
Spanne	4,80 - 7,79	5,30 - 7,50	5,34 - 7,50	5,70 - 7,92	6,25 - 8,40	6,63 - 9,07	7,91 - 10,36	9,06 - 10,89

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tab. 6.8 Mietspiegeltabelle Rheda-Wiedenbrück

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	7,10	7,28	7,48	7,46	7,98	6,86		
Spanne	5,64 - 8,25	7,00 - 8,60	6,40 - 8,87	6,40 - 8,90	6,92 - 9,27	6,32 - 7,11		
über 50 m² bis 65 m²	6,86	6,32	6,97	7,04	7,32	7,76	9,08	9,89
Spanne	5,69 - 8,06	4,60 - 7,72	5,65 - 8,44	6,27 - 8,00	6,45 - 8,43	6,55 - 8,71	8,01 - 10,00	9,00 - 11,18
über 65 m² bis 80 m²	6,14	6,37	6,84	7,18	7,04	8,01	9,05	9,60
Spanne	5,07 - 7,44	5,63 - 7,50	5,70 - 8,31	6,25 - 8,00	6,15 - 7,75	7,50 - 8,85	8,09 - 9,98	8,50 - 10,59
über 80 m² bis 95 m²	6,41	6,38	6,45	6,94	7,14	7,11	9,16	9,58
Spanne	5,22 - 7,78	5,49 - 7,53	5,33 - 7,78	6,10 - 7,83	6,18 - 8,14	6,32 - 7,68	7,95 - 10,85	8,50 - 10,66
über 95 m²	5,77	6,55	6,58	6,88	7,03	7,55	8,87	9,88
Spanne	4,13 - 7,06	4,75 - 8,38	5,48 - 7,77	5,54 - 7,92	5,95 - 8,02	6,30 - 9,50	7,88 - 10,00	8,90 - 11,01

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tab. 6.9 Mietspiegeltabelle der übrigen 11 Kommunen

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	6,67	6,05	6,71	7,32	7,62	7,45	8,73	9,50
Spanne	5,25 - 8,40	4,70 - 7,27	5,00 - 8,33	6,14 - 8,57	6,60 - 8,60	6,25 - 8,70	7,50 - 9,94	8,00 - 11,11
über 50 m² bis 65 m²	6,22	5,92	6,19	6,74	6,92	7,58	8,06	9,70
Spanne	5,16 - 7,17	4,91 - 7,00	5,04 - 7,26	5,75 - 7,69	6,00 - 7,92	6,56 - 8,50	7,07 - 8,92	8,30 - 11,06
über 65 m² bis 80 m²	5,98	5,96	5,97	6,51	6,74	7,29	7,95	8,86
Spanne	4,86 - 7,35	5,00 - 6,97	4,90 - 7,00	5,68 - 7,32	5,96 - 7,50	6,25 - 8,32	7,14 - 8,71	7,92 - 9,87
über 80 m² bis 95 m²	6,12	5,91	6,04	6,41	6,65	7,25	8,17	9,28
Spanne	5,00 - 7,14	5,00 - 6,82	5,01 - 7,19	5,47 - 7,33	5,79 - 7,56	6,47 - 8,07	7,13 - 9,34	8,33 - 10,51
über 95 m²	5,63	6,18	5,98	6,18	6,48	7,10	7,68	9,00
Spanne	4,35 - 6,82	4,72 - 7,50	4,85 - 7,13	5,15 - 7,17	5,53 - 7,32	5,88 - 8,33	6,43 - 9,00	7,50 - 10,10

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Die Berechnung der Zu- und Abschlagsfaktoren erfolgt durch die Differenzen zwischen Mittelwerten der einzelnen Kommunen und des gemeinsamen Mietspiegels, unter Berücksichtigung des Baualters (vgl. Tab. 6.10). Die Mietspiegeltabellen der einzelnen Städte und Gemeinden finden sich im Anhang.

Tab. 6.10 Ab- und Zuschlagsfaktoren nach Baualtersklassen für die übrigen 11 Kommunen

Baualters- klasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
Kommune								
Borgholzhausen	-0,77	0,04	-0,41	-0,65	-0,54	-0,46	-0,87	-0,71
Halle (Westfl.)	0,10	-0,26	0,13	-0,05	0,32	-0,01	-0,56	0,87
Harsewinkel	0,64	0,23	-0,12	-0,15	-0,10	-0,13	0,06	-0,34
Herzebrock- Clarholz	-0,13	0,11	-0,13	-0,15	-0,26	-0,74	-0,07	-0,84
Langenberg	0,52	0,66	0,16	-0,19	-0,70	-0,54	-0,75	-0,28
Rietberg	-0,02	0,27	-0,07	0,01	0,02	0,00	-0,11	-0,21
Schloß Holte- Stukenbrock	0,39	-0,06	0,43	0,14	0,29	0,45	0,33	0,10
Steinhagen	-0,20	-0,18	-0,30	0,16	0,05	0,23	0,03	1,10
Verl	0,39	0,67	0,36	0,52	0,27	0,44	0,86	0,47
Versmold	-0,45	-0,32	-0,37	-0,45	-0,52	-0,54	-0,26	-0,45
Werther	0,19	-0,13	0,14	0,31	0,07	0,10	-0,11	-0,99

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

6.6 Berücksichtigung der Mietpreisspannen

In den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh werden neben dem arithmetischen Mittel auch noch Mietpreisspannen berücksichtigt. Dabei wird die in der Broschüre des Bundesministeriums zur Erstellung von Mietspiegeln aufgeführte 2/3-Spanne angewendet.

Dabei kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der so ermittelten Mietpreisspannen nach oben oder unten gerechtfertigt sein. Entscheidende Kriterien sind hierbei:

- wenn in Bezug auf die Ausstattung von der jeweiligen durchschnittlichen Qualität und dem durchschnittlichen Umfang erheblich abgewichen wird,
- wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die aufgeführten Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind,
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung.

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermieter gestellt wurde. Vom Miethaushalt auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Weitergehende besondere wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspanne gewürdigt werden. Die Miete einer Standardwohnung entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend im mittleren Bereich der Spanne liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren Bereich, eine besser ausgestattete Wohnung (auch modernisierte Wohnung) im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein. Nachfolgend sind abweichend von der Standardwohnung wesentliche Merkmale einer schlechteren und besseren Ausstattung aufgeführt, wobei diese Aufzählung nicht abschließend ist. Dabei handelt es sich um eine nicht abschließende Aufzählung, welche nicht Bestandteil der qualifizierten Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh ist.

Sanitärausstattung

- positiv:
 - zusätzliches WC in der Wohnung
 - zusätzliches Bad bzw. Dusche in der Wohnung
 - moderne und zeitgemäße Badausstattung
 - Fußbodenheizung
- negativ:
 - Dielenfußboden im Bad
 - keine ausreichende Warmwasserversorgung
 - kein ausreichender Spritzwasserschutz

- Badezimmer und/oder WC nicht beheizbar

Küche

- positiv:
 - Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
 - zusätzliche Elektrogeräte (z. B. Kühlschrank, Geschirrspüler)
- negativ:
 - Kochnische in Wohnungen mit mehr als einem Raum
 - keine ausreichende Warmwasserversorgung
 - Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
 - Küche nicht beheizbar

Allgemeine Wohnungsausstattung

- positiv:
 - großzügige Grundrissgestaltung
 - hochwertiger Parkettfußboden o.ä. in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
 - überwiegend Fußbodenheizung
 - Wärme-/Schallschutzfenster
 - modernisierte Elektroinstallationen
 - Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung

negativ:

- schlechter Wohnungszuschnitt (z. B. Vorhandensein von gefangenen Zimmern)
- Fußboden ohne Bodenbelag
- Fußboden ohne ausreichende Trittschalldämmung
- Einfachverglasung
- unzureichende Elektroinstallation
- kein Balkon, keine Loggia, keine (Dach-)Terrasse

Gebäude und Wohnumfeld

- positiv:
 - gute Wohnlage
 - abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
 - Personenaufzug bei Gebäuden mit weniger als fünf Obergeschossen

- zusätzliche und im angemessenen Umfang nutzbare zusätzliche Räume außerhalb der Wohnung (z. B. Partyraum, Gästewohnung)
- Wohnungen mit überwiegender Südausrichtung der Wohnräume
- Garten zur alleinigen Nutzung der Mieter bzw. der Wohnung ohne zusätzliches Entgelt zugehöriger Garten (gilt nicht für Einfamilienhäuser)
- negativ:
 - ungepflegte und offene Müllstandsflächen
 - Wohnungen im Souterrain
 - kein der Wohnung zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (im Keller oder Dach)
 - Wohnungen mit überwiegender Nordausrichtung der Wohnräume

ANLAGE Mietspiegeltabellen

Mietspiegel Gütersloh

Mietspiegel Rheda-Wiedenbrück

Mietspiegel Borgholzhausen

Mietspiegel Halle (Westf.)

Mietspiegel Harsewinkel

Mietspiegel Herzebrock-Clarholz

Mietspiegel Langenberg

Mietspiegel Rietberg

Mietspiegel Schloß Holte-Stukenbrock

Mietspiegel Steinhagen

Mietspiegel Verl

Mietspiegel Versmold

Mietspiegel Werther

Mietspiegeltabelle Gütersloh

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	7,06	7,31	6,94	7,49	7,77	8,01	8,97	10,15
Spanne	6,17 - 8,25	6,11 - 8,33	5,80 - 8,11	6,62 - 8,66	6,80 - 8,80	6,38 - 9,00	7,00 - 10,25	8,51 - 11,95
über 50 m² bis 65 m²	6,63	6,62	6,53	7,16	7,33	7,98	9,42	10,08
Spanne	5,79 - 7,50	5,92 - 7,09	5,52 - 7,58	6,29 - 8,08	6,60 - 8,36	7,00 - 9,00	8,73 - 10,33	8,75 - 11,46
über 65 m² bis 80 m²	6,47	6,37	6,51	6,87	7,17	7,74	9,21	10,07
Spanne	5,71 - 7,44	5,60 - 7,10	5,44 - 7,83	6,00 - 7,64	6,34 - 8,00	6,47 - 8,94	8,33 - 10,00	9,47 - 11,00
über 80 m² bis 95 m²	6,71	6,62	6,21	6,74	7,11	7,87	9,20	9,95
Spanne	5,51 - 8,00	5,85 - 7,49	5,29 - 7,22	5,86 - 7,89	6,50 - 7,86	5,96 - 9,30	8,33 - 10,22	8,98 - 11,00
über 95 m²	6,33	6,40	6,39	6,75	7,24	7,93	9,08	9,92
Spanne	4,80 - 7,79	5,30 - 7,50	5,34 - 7,50	5,70 - 7,92	6,25 - 8,40	6,63 - 9,07	7,91 - 10,36	9,06 - 10,89

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Mietspiegeltabelle Rheda-Wiedenbrück

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	7,10	7,28	7,48	7,46	7,98	6,86		
Spanne	5,64 - 8,25	7,00 - 8,60	6,40 - 8,87	6,40 - 8,90	6,92 - 9,27	6,32 - 7,11		
über 50 m² bis 65 m²	6,86	6,32	6,97	7,04	7,32	7,76	9,08	9,89
Spanne	5,69 - 8,06	4,60 - 7,72	5,65 - 8,44	6,27 - 8,00	6,45 - 8,43	6,55 - 8,71	8,01 - 10,00	9,00 - 11,18
über 65 m² bis 80 m²	6,14	6,37	6,84	7,18	7,04	8,01	9,05	9,60
Spanne	5,07 - 7,44	5,63 - 7,50	5,70 - 8,31	6,25 - 8,00	6,15 - 7,75	7,50 - 8,85	8,09 - 9,98	8,50 - 10,59
über 80 m² bis 95 m²	6,41	6,38	6,45	6,94	7,14	7,11	9,16	9,58
Spanne	5,22 - 7,78	5,49 - 7,53	5,33 - 7,78	6,10 - 7,83	6,18 - 8,14	6,32 - 7,68	7,95 - 10,85	8,50 - 10,66
über 95 m²	5,77	6,55	6,58	6,88	7,03	7,55	8,87	9,88
Spanne	4,13 - 7,06	4,75 - 8,38	5,48 - 7,77	5,54 - 7,92	5,95 - 8,02	6,30 - 9,50	7,88 - 10,00	8,90 - 11,01

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Mietspiegeltabelle Borgholzhausen

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	5,90	6,09	6,30	6,67	7,08	6,99	7,86	8,79
Spanne	4,48 - 7,63	4,74 - 7,31	4,59 - 7,92	5,49 - 7,92	6,06 - 8,06	5,79 - 8,24	6,63 - 9,07	7,29 - 10,40
über 50 m² bis 65 m²	5,45	5,96	5,78	6,09	6,38	7,12	7,19	8,99
Spanne	4,39 - 6,40	4,95 - 7,04	4,63 - 6,85	5,10 - 7,04	5,46 - 7,38	6,10 - 8,04	6,20 - 8,05	7,59 - 10,35
über 65 m² bis 80 m²	5,21	6,00	5,56	5,86	6,20	6,83	7,08	8,15
Spanne	4,09 - 6,58	5,04 - 7,01	4,49 - 6,59	5,03 - 6,67	5,42 - 6,96	5,79 - 7,86	6,27 - 7,84	7,21 - 9,16
über 80 m² bis 95 m²	5,35	5,95	5,63	5,76	6,11	6,79	7,30	8,57
Spanne	4,23 - 6,37	5,04 - 6,86	4,60 - 6,78	4,82 - 6,68	5,25 - 7,02	6,01 - 7,61	6,26 - 8,47	7,62 - 9,80
über 95 m²	4,86	6,22	5,57	5,53	5,94	6,64	6,81	8,29
Spanne	3,58 - 6,05	4,76 - 7,54	4,44 - 6,72	4,50 - 6,52	4,99 - 6,78	5,42 - 7,87	5,56 - 8,13	6,79 - 9,39

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Mietspiegeltabelle Halle (Westf.)

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	6,77	5,79	6,84	7,27	7,94	7,44	8,17	10,37
Spanne	5,35 - 8,50	4,44 - 7,01	5,13 - 8,46	6,09 - 8,52	6,92 - 8,92	6,24 - 8,69	6,94 - 9,38	8,87 - 11,98
über 50 m² bis 65 m²	6,32	5,66	6,32	6,69	7,24	7,57	7,50	10,57
Spanne	5,26 - 7,27	4,65 - 6,74	5,17 - 7,39	5,70 - 7,64	6,32 - 8,24	6,55 - 8,49	6,51 - 8,36	9,17 - 11,93
über 65 m² bis 80 m²	6,08	5,70	6,10	6,46	7,06	7,28	7,39	9,73
Spanne	4,96 - 7,45	4,74 - 6,71	5,03 - 7,13	5,63 - 7,27	6,28 - 7,82	6,24 - 8,31	6,58 - 8,15	8,79 - 10,74
über 80 m² bis 95 m²	6,22	5,65	6,17	6,36	6,97	7,24	7,61	10,15
Spanne	5,10 - 7,24	4,74 - 6,56	5,14 - 7,32	5,42 - 7,28	6,11 - 7,88	6,46 - 8,06	6,57 - 8,78	9,20 - 11,38
über 95 m²	5,73	5,92	6,11	6,13	6,80	7,09	7,12	9,87
Spanne	4,45 - 6,92	4,46 - 7,24	4,98 - 7,26	5,10 - 7,12	5,85 - 7,64	5,87 - 8,32	5,87 - 8,44	8,37 - 10,97

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Mietspiegeltabelle Harsewinkel

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	7,31	6,28	6,59	7,17	7,52	7,32	8,79	9,16
Spanne	5,89 - 9,04	4,93 - 7,50	4,88 - 8,21	5,99 - 8,42	6,50 - 8,50	6,12 - 8,57	7,56 - 10,00	7,66 - 10,77
über 50 m² bis 65 m²	6,86	6,15	6,07	6,59	6,82	7,45	8,12	9,36
Spanne	5,80 - 7,81	5,14 - 7,23	4,92 - 7,14	5,60 - 7,54	5,90 - 7,82	6,43 - 8,37	7,13 - 8,98	7,96 - 10,72
über 65 m² bis 80 m²	6,62	6,19	5,85	6,36	6,64	7,16	8,01	8,52
Spanne	5,50 - 7,99	5,23 - 7,20	4,78 - 6,88	5,53 - 7,17	5,86 - 7,40	6,12 - 8,19	7,20 - 8,77	7,58 - 9,53
über 80 m² bis 95 m²	6,76	6,14	5,92	6,26	6,55	7,12	8,23	8,94
Spanne	5,64 - 7,78	5,23 - 7,05	4,89 - 7,07	5,32 - 7,18	5,69 - 7,46	6,34 - 7,94	7,19 - 9,40	7,99 - 10,17
über 95 m²	6,27	6,41	5,86	6,03	6,38	6,97	7,74	8,66
Spanne	4,99 - 7,46	4,95 - 7,73	4,73 - 7,01	5,00 - 7,02	5,43 - 7,22	5,75 - 8,20	6,49 - 9,06	7,16 - 9,76

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Mietspiegeltabelle Herzebrock-Clarholz

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	6,54	6,16	6,58	7,17	7,36	6,71	8,66	8,66
Spanne	5,12 - 8,27	4,81 - 7,38	4,87 - 8,20	5,99 - 8,42	6,34 - 8,34	5,51 - 7,96	7,43 - 9,87	7,16 - 10,27
über 50 m² bis 65 m²	6,09	6,03	6,06	6,59	6,66	6,84	7,99	8,86
Spanne	5,03 - 7,04	5,02 - 7,11	4,91 - 7,13	5,60 - 7,54	5,74 - 7,66	5,82 - 7,76	7,00 - 8,85	7,46 - 10,22
über 65 m² bis 80 m²	5,85	6,07	5,84	6,36	6,48	6,55	7,88	8,02
Spanne	4,73 - 7,22	5,11 - 7,08	4,77 - 6,87	5,53 - 7,17	5,70 - 7,24	5,51 - 7,58	7,07 - 8,64	7,08 - 9,03
über 80 m² bis 95 m²	5,99	6,02	5,91	6,26	6,39	6,51	8,10	8,44
Spanne	4,87 - 7,01	5,11 - 6,93	4,88 - 7,06	5,32 - 7,18	5,53 - 7,30	5,73 - 7,33	7,06 - 9,27	7,49 - 9,67
über 95 m²	5,50	6,29	5,85	6,03	6,22	6,36	7,61	8,16
Spanne	4,22 - 6,69	4,83 - 7,61	4,72 - 7,00	5,00 - 7,02	5,27 - 7,06	5,14 - 7,59	6,36 - 8,93	6,66 - 9,26

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Mietspiegeltabelle Langenberg

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	7,19	6,71	6,87	7,13	6,92	6,91	7,98	9,22
Spanne	5,77 - 8,92	5,36 - 7,93	5,16 - 8,49	5,95 - 8,38	5,90 - 7,90	5,71 - 8,16	6,75 - 9,19	7,72 - 10,83
über 50 m² bis 65 m²	6,74	6,58	6,35	6,55	6,22	7,04	7,31	9,42
Spanne	5,68 - 7,69	5,57 - 7,66	5,20 - 7,42	5,56 - 7,50	5,30 - 7,22	6,02 - 7,96	6,32 - 8,17	8,02 - 10,78
über 65 m² bis 80 m²	6,50	6,62	6,13	6,32	6,04	6,75	7,20	8,58
Spanne	5,38 - 7,87	5,66 - 7,63	5,06 - 7,16	5,49 - 7,13	5,26 - 6,80	5,71 - 7,78	6,39 - 7,96	7,64 - 9,59
über 80 m² bis 95 m²	6,64	6,57	6,20	6,22	5,95	6,71	7,42	9,00
Spanne	5,52 - 7,66	5,66 - 7,48	5,17 - 7,35	5,28 - 7,14	5,09 - 6,86	5,93 - 7,53	6,38 - 8,59	8,05 - 10,23
über 95 m²	6,15	6,84	6,14	5,99	5,78	6,56	6,93	8,72
Spanne	4,87 - 7,34	5,38 - 8,16	5,01 - 7,29	4,96 - 6,98	4,83 - 6,62	5,34 - 7,79	5,68 - 8,25	7,22 - 9,82

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Mietspiegeltabelle Rietberg

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	6,65	6,32	6,64	7,33	7,64	7,45	8,62	9,29
Spanne	5,23 - 8,38	4,97 - 7,54	4,93 - 8,26	6,15 - 8,58	6,62 - 8,62	6,25 - 8,70	7,39 - 9,83	7,79 - 10,90
über 50 m² bis 65 m²	6,20	6,19	6,12	6,75	6,94	7,58	7,95	9,49
Spanne	5,14 - 7,15	5,18 - 7,27	4,97 - 7,19	5,76 - 7,70	6,02 - 7,94	6,56 - 8,50	6,96 - 8,81	8,09 - 10,85
über 65 m² bis 80 m²	5,96	6,23	5,90	6,52	6,76	7,29	7,84	8,65
Spanne	4,84 - 7,33	5,27 - 7,24	4,83 - 6,93	5,69 - 7,33	5,98 - 7,52	6,25 - 8,32	7,03 - 8,60	7,71 - 9,66
über 80 m² bis 95 m²	6,10	6,18	5,97	6,42	6,67	7,25	8,06	9,07
Spanne	4,98 - 7,12	5,27 - 7,09	4,94 - 7,12	5,48 - 7,34	5,81 - 7,58	6,47 - 8,07	7,02 - 9,23	8,12 - 10,30
über 95 m²	5,61	6,45	5,91	6,19	6,50	7,10	7,57	8,79
Spanne	4,33 - 6,80	4,99 - 7,77	4,78 - 7,06	5,16 - 7,18	5,55 - 7,34	5,88 - 8,33	6,32 - 8,89	7,29 - 9,89

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Mietspiegeltabelle Schloß Holte-Stukenbrock

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	7,06	5,99	7,14	7,46	7,91	7,90	9,06	9,60
Spanne	5,64 - 8,79	4,64 - 7,21	5,43 - 8,76	6,28 - 8,71	6,89 - 8,89	6,70 - 9,15	7,83 - 10,27	8,10 - 11,21
über 50 m² bis 65 m²	6,61	5,86	6,62	6,88	7,21	8,03	8,39	9,80
Spanne	5,55 - 7,56	4,85 - 6,94	5,47 - 7,69	5,89 - 7,83	6,29 - 8,21	7,01 - 8,95	7,40 - 9,25	8,40 - 11,16
über 65 m² bis 80 m²	6,37	5,90	6,40	6,65	7,03	7,74	8,28	8,96
Spanne	5,25 - 7,74	4,94 - 6,91	5,33 - 7,43	5,82 - 7,46	6,25 - 7,79	6,70 - 8,77	7,47 - 9,04	8,02 - 9,97
über 80 m² bis 95 m²	6,51	5,85	6,47	6,55	6,94	7,70	8,50	9,38
Spanne	5,39 - 7,53	4,94 - 6,76	5,44 - 7,62	5,61 - 7,47	6,08 - 7,85	6,92 - 8,52	7,46 - 9,67	8,43 - 10,61
über 95 m²	6,02	6,12	6,41	6,32	6,77	7,55	8,01	9,10
Spanne	4,74 - 7,21	4,66 - 7,44	5,28 - 7,56	5,29 - 7,31	5,82 - 7,61	6,33 - 8,78	6,76 - 9,33	7,60 - 10,20

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Mietspiegeltabelle Steinhagen

Baualtersklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	6,47	5,87	6,41	7,48	7,67	7,68	8,76	10,60
Spanne	5,05 - 8,20	4,52 - 7,09	4,70 - 8,03	6,30 - 8,73	6,65 - 8,65	6,48 - 8,93	7,53 - 9,97	9,10 - 12,21
über 50 m² bis 65 m²	6,02	5,74	5,89	6,90	6,97	7,81	8,09	10,80
Spanne	4,96 - 6,97	4,73 - 6,82	4,74 - 6,96	5,91 - 7,85	6,05 - 7,97	6,79 - 8,73	7,10 - 8,95	9,40 - 12,16
über 65 m² bis 80 m²	5,78	5,78	5,67	6,67	6,79	7,52	7,98	9,96
Spanne	4,66 - 7,15	4,82 - 6,79	4,60 - 6,70	5,84 - 7,48	6,01 - 7,55	6,48 - 8,55	7,17 - 8,74	9,02 - 10,97
über 80 m² bis 95 m²	5,92	5,73	5,74	6,57	6,70	7,48	8,20	10,38
Spanne	4,80 - 6,94	4,82 - 6,64	4,71 - 6,89	5,63 - 7,49	5,84 - 7,61	6,70 - 8,30	7,16 - 9,37	9,43 - 11,61
über 95 m²	5,43	6,00	5,68	6,34	6,53	7,33	7,71	10,10
Spanne	4,15 - 6,62	4,54 - 7,32	4,55 - 6,83	5,31 - 7,33	5,58 - 7,37	6,11 - 8,56	6,46 - 9,03	8,60 - 11,20

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Mietspiegeltabelle Verl

Baualterklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	7,06	6,72	7,07	7,84	7,89	7,89	9,59	9,97
Spanne	5,64 - 8,79	5,37 - 7,94	5,36 - 8,69	6,66 - 9,09	6,87 - 8,87	6,69 - 9,14	8,36 - 10,80	8,47 - 11,58
über 50 m² bis 65 m²	6,61	6,59	6,55	7,26	7,19	8,02	8,92	10,17
Spanne	5,55 - 7,56	5,58 - 7,67	5,40 - 7,62	6,27 - 8,21	6,27 - 8,19	7,00 - 8,94	7,93 - 9,78	8,77 - 11,53
über 65 m² bis 80 m²	6,37	6,63	6,33	7,03	7,01	7,73	8,81	9,33
Spanne	5,25 - 7,74	5,67 - 7,64	5,26 - 7,36	6,20 - 7,84	6,23 - 7,77	6,69 - 8,76	8,00 - 9,57	8,39 - 10,34
über 80 m² bis 95 m²	6,51	6,58	6,40	6,93	6,92	7,69	9,03	9,75
Spanne	5,39 - 7,53	5,67 - 7,49	5,37 - 7,55	5,99 - 7,85	6,06 - 7,83	6,91 - 8,51	7,99 - 10,20	8,80 - 10,98
über 95 m²	6,02	6,85	6,34	6,70	6,75	7,54	8,54	9,47
Spanne	4,74 - 7,21	5,39 - 8,17	5,21 - 7,49	5,67 - 7,69	5,80 - 7,59	6,32 - 8,77	7,29 - 9,86	7,97 - 10,57

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Mietspiegeltabelle Versmold

Baualterklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	6,22	5,73	6,34	6,87	7,10	6,91	8,47	9,05
Spanne	4,80 - 7,95	4,38 - 6,95	4,63 - 7,96	5,69 - 8,12	6,08 - 8,08	5,71 - 8,16	7,24 - 9,68	7,55 - 10,66
über 50 m² bis 65 m²	5,77	5,60	5,82	6,29	6,40	7,04	7,80	9,25
Spanne	4,71 - 6,72	4,59 - 6,68	4,67 - 6,89	5,30 - 7,24	5,48 - 7,40	6,02 - 7,96	6,81 - 8,66	7,85 - 10,61
über 65 m² bis 80 m²	5,53	5,64	5,60	6,06	6,22	6,75	7,69	8,41
Spanne	4,41 - 6,90	4,68 - 6,65	4,53 - 6,63	5,23 - 6,87	5,44 - 6,98	5,71 - 7,78	6,88 - 8,45	7,47 - 9,42
über 80 m² bis 95 m²	5,67	5,59	5,67	5,96	6,13	6,71	7,91	8,83
Spanne	4,55 - 6,69	4,68 - 6,50	4,64 - 6,82	5,02 - 6,88	5,27 - 7,04	5,93 - 7,53	6,87 - 9,08	7,88 - 10,06
über 95 m²	5,18	5,86	5,61	5,73	5,96	6,56	7,42	8,55
Spanne	3,90 - 6,37	4,40 - 7,18	4,48 - 6,76	4,70 - 6,72	5,01 - 6,80	5,34 - 7,79	6,17 - 8,74	7,05 - 9,65

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Mietspiegeltabelle Werther

Baualterklasse	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
Größenklasse								
25 m² bis 50 m²	6,86	5,92	6,85	7,63	7,69	7,55	8,62	8,51
Spanne	5,44 - 8,59	4,57 - 7,14	5,14 - 8,47	6,45 - 8,88	6,67 - 8,67	6,35 - 8,80	7,39 - 9,83	7,01 - 10,12
über 50 m² bis 65 m²	6,41	5,79	6,33	7,05	6,99	7,68	7,95	8,71
Spanne	5,35 - 7,36	4,78 - 6,87	5,18 - 7,40	6,06 - 8,00	6,07 - 7,99	6,66 - 8,60	6,96 - 8,81	7,31 - 10,07
über 65 m² bis 80 m²	6,17	5,83	6,11	6,82	6,81	7,39	7,84	7,87
Spanne	5,05 - 7,54	4,87 - 6,84	5,04 - 7,14	5,99 - 7,63	6,03 - 7,57	6,35 - 8,42	7,03 - 8,60	6,93 - 8,88
über 80 m² bis 95 m²	6,31	5,78	6,18	6,72	6,72	7,35	8,06	8,29
Spanne	5,19 - 7,33	4,87 - 6,69	5,15 - 7,33	5,78 - 7,64	5,86 - 7,63	6,57 - 8,17	7,02 - 9,23	7,34 - 9,52
über 95 m²	5,82	6,05	6,12	6,49	6,55	7,20	7,57	8,01
Spanne	4,54 - 7,01	4,59 - 7,37	4,99 - 7,27	5,46 - 7,48	5,60 - 7,39	5,98 - 8,43	6,32 - 8,89	6,51 - 9,11

graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

ANLAGE Befragungsunterlagen

- Anschreiben des Kreises Gütersloh
- Fragebogen Vermieterbefragung

Stadt Musterstadt, Postfach 1234, 12345 Musterstadt

An alle
Vermieterinnen und Vermieter

in der Stadt Musterstadt

Fachbereich 1: Bürgerdienste

Ansprechpartner: Herr Mustermann
Zimmer: 11
Telefon: 01234 111-10
Telefax: 01234 111-10
E-Mail: max.mustermann@gt-net.de
Internet: www.musterstadt.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 2 / 50-Mietspiegel

Datum: Januar 2024

Erhebung des Mietniveaus im Kreis Gütersloh zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel und Anpassung angemessener Wohnkosten im Rahmen der Hilfen zum Lebensunterhalt zum Stichtag 01.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

als **BürgermeisterIn der Stadt Musterstadt** und als Landrat des Kreises Gütersloh wenden wir uns heute gemeinsam mit einem besonderen Anliegen an Sie als Vermieterin und Vermieter von Wohnraum: **Bitte unterstützen Sie uns durch Ihre Mitwirkung an einer Mietniveau-Erhebung für den gesamten Kreis Gütersloh.**

Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, **verpflichtend**. Nur durch eine hohe Beteiligung und Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Mietgefüges in Ihrer Kommune und im gesamten Kreis Gütersloh erst möglich.

Sollten Sie nicht vermieten, bitten wir Sie, dieses Anschreiben als gegenstandslos zu betrachten und die Übersendung zu entschuldigen. Wenn Sie vermeiden wollen, bei dieser Befragung an eine Teilnahme versehentlich erinnert zu werden, kreuzen Sie bitte auf dem Fragebogen unter Frage 1 bei Wohnung 1 „Ja“ an. Anschließend übermitteln Sie den ansonsten nicht ausgefüllten Fragebogen mit der eingedruckten Kennung auf den auf Seite 2 erläuterten Wegen gerne an das Institut FUB IGES zurück.

Ziele der Erhebung

Der **qualifizierte Mietspiegel** für die Stadt Musterstadt existiert seit vielen Jahren und hat sich bewährt. Er soll in diesem Jahr aktualisiert werden. Der Zweck eines qualifizierten Mietspiegels ist es, Transparenz über das Mietgefüge in Ihrer Kommune zu schaffen. Damit trägt der Mietspiegel dazu bei, Auseinandersetzungen zwischen Vermieterinnen/Vermietern und Mieterinnen/Mietern über die angemessene Höhe einer Miete zu vermeiden.

Gleichzeitig sollen die seit dem 01.07.2022 im Kreis Gütersloh festgelegten **angemessenen Wohnkosten** für diejenigen, die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (Bürgergeld oder Sozialhilfe) erhalten, an die aktuelle Wohnungsmarktsituation angepasst werden.

Welche Daten werden erhoben?

Es werden neben dem Mietpreis auch Daten zur Größe, zu den Nebenkosten und zur Ausstattung der Wohnungen erhoben.

Wie läuft die Datenerhebung ab?

Mit der Erfassung und Auswertung der Daten hat der Kreis Gütersloh in Absprache mit den Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg beauftragt.

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag bis Freitag 08:00 – 12:30 Uhr
außerdem Donnerstag 14:30 – 18:00 Uhr

sowie nach besonderer Vereinbarung

Anschrift:

Musterstraße 15
12345 Musterstadt

Telefon: 01234 111-0
Telefax: 01234 111-99

Zusammen mit diesem Brief erhalten Sie einen Fragebogen. Wir bitten Sie, diesen Fragebogen für alle von Ihnen vermieteten Wohneinheiten im Kreis Gütersloh mit Angaben zum Stichtag 01.01.2024 auszufüllen und **bis zum 01.03.2024** zurückzusenden.

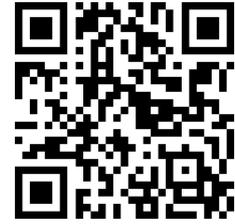
Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Vorzugsweise übermitteln Sie die Daten online. Der digitale Fragebogen steht Ihnen unter folgendem Link zur Verfügung:

<https://mietwerterhebung-kreis-guetersloh.de>

Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Als Zugangsschlüssel dient die Fragebogen-Kennung, welche Sie oben links auf dem Papierfragebogen finden.



2. Bei Verwendung des Papierfragebogens füllen Sie bitte das Formular für Ihre Wohnung(en) im Objekt aus. Für die Rücksendung liegt ein Freiumschlag bei.
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietwerterhebung.kreisguetersloh@fub.iges.com senden.
4. **Es besteht auch die Möglichkeit, den Fragebogen persönlich in Ihrem Rathaus zu den genannten Öffnungszeiten bei xy, Zimmer xy, abzugeben. Dieser wird dann von dort aus direkt an das Institut FUB IGES weitergeleitet.**

Sofern Sie Ihren Wohnungsbestand verwalten lassen, empfehlen wir, den Fragebogen an Ihre Hausverwaltung weiterzuleiten.

Hilfestellung bei der Datenerfassung

Die auf dem Erläuterungsbogen angegebenen Hinweise zu den einzelnen Fragen bieten Ihnen Hilfestellung beim Ausfüllen. Ansprechpartner für Rückfragen bei der FUB IGES unter:

Telefon: 040-280810-40 - E-Mail: mietwerterhebung.kreisguetersloh@fub.iges.com

Montag-Freitag 9 - 15 Uhr – Bitte geben Sie Ihre Fragebogen-Kennung an.

Die Mitarbeitenden dort stellen Ihnen auf Wunsch eine Excel-Datei zur Verfügung, falls Sie Angaben zu mehreren Wohneinheiten machen möchten.

Datenschutz ist garantiert!

Das gesamte Verfahren wurde im Vorfeld mit den Datenschutzbeauftragten des Kreises Gütersloh und allen Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh gemeinsam abgestimmt. Auch der Mieterbund OWL e.V. und Vertreter der Wohnungswirtschaft (Verband Haus & Grund OWL e.V., Haus & Grund Gütersloh e.V., Verband Wohneigentum e.V., Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. und der Gütersloher Maklerverein e.V.) sind in das Verfahren eingebunden und unterstützen die Datenerhebung.

Das beauftragte Unternehmen erhält keinerlei Daten von uns, es erhält lediglich den von Ihnen mit Ihren Angaben ausgefüllten Fragebogen zurück. Daten, die es dem beauftragten Unternehmen ermöglichen würden, den Fragebogen zu Ihrer Person zurückzuführen, werden nicht dorthin übermittelt. Die Daten werden ausschließlich für die Erstellung der Mietspiegel und zur Anpassung der angemessenen Wohnkosten nach den Sozialgesetzbüchern II und XII verwendet. Die Verarbeitung der Daten erfolgt in zusammengefasster Form. Nur das Ergebnis der Auswertung wird der **Stadt Musterstadt** bzw. dem Kreis Gütersloh zur Verfügung gestellt. Detailliertere Informationen finden Sie auf dem beigefügten Informationsblatt zum Datenschutz.

Anhand einer auf dem Fragebogen aufgedruckten zufällig generierten Nummer soll der Rücklauf der Fragebögen vor dem Versand eines Erinnerungsschreibens überprüft werden. Diese Nummer lässt für das beauftragte Unternehmen keine Rückschlüsse auf Ihre personenbezogenen Daten zu.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Mit freundlichen Grüßen

Sven-Georg Adenauer
Landrat

N.N.
BürgermeisterIn

Anlagen

Mietenerhebung im Kreis Gütersloh

Kennung:

Bitte füllen Sie die nachfolgenden Fragen für **alle Ihre Wohnungen in dem unten genannten Objekt** aus. Falls Sie mehr als acht Wohnungen besitzen, füllen Sie bitte einen weiteren Fragebogen aus oder nutzen Sie die im Internet zur Verfügung gestellte Tabellenvorlage zur Datenübermittlung. Nähere Erläuterungen zu den Fragen finden Sie auf dem beigefügten Erläuterungsblatt.

Anschrift des Gebäudes und Gemeinde (Bitte unbedingt ausfüllen, da der Fragebogen sonst nicht ausgewertet werden kann.)

Straße und Hausnummer										Postleitzahl										Ort	
		Whg. 1		Whg. 2		Whg. 3		Whg. 4		Whg. 5		Whg. 6		Whg. 7		Whg. 8					
Fragen		Ja	Nein																		
1	Selbstbewohnender Eigentümer	<input type="checkbox"/>																			
2	Angehöriger oder näherer Verwandter als Mieter	<input type="checkbox"/>																			
3	Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung	<input type="checkbox"/>																			
4	Mehrere Mietverträge für die Wohnung	<input type="checkbox"/>																			
5	Wohnheim oder heimähnliche Unterkunft	<input type="checkbox"/>																			
6	Werks- oder Dienstwohnung	<input type="checkbox"/>																			
7	Wohnung (teil)gewerblich genutzt (gemäß Mietvertrag)	<input type="checkbox"/>																			
8	möblierte oder teilmöblierte Wohnung (mehr als Einbauküche)	<input type="checkbox"/>																			
9	nicht abgeschlossene Wohnung/ kein eigener Wohnungseingang	<input type="checkbox"/>																			
10	Vermietung für kurzen Zeitraum (weniger als 6 Monaten)	<input type="checkbox"/>																			
11	Leerstand am 1. Januar 2024	<input type="checkbox"/>																			

Bitte wenden und mit Frage 12 fortfahren.

12	Baujahr/Bezugsfertigkeit	Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Jahr	
13	Wohnfläche	in m ²		in m ²		in m ²		in m ²		in m ²		in m ²		in m ²		in m ²	
14	Bad und WC <u>in</u> der Wohnung vorhanden <i>(auch als Bestandteil des Bades)</i>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
15	Sammel- oder Zentralheizung bzw. Etagenheizung vorhanden	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
16	Umfassende energetische Modernisierung <i>(bitte Erläuterungen beachten)</i>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
17	Mietvertragsbeginn (Monat und Jahr)	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr
18	Datum letzte Mietänderung (Monat und Jahr)	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr
19	Nettokaltmiete am 1. Januar 2024	Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat	
20	Vorauszahlung kalte Betriebskosten am 1. Januar 2024	Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat	
21	Wesentliche Betriebskostenarten enthalten?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
22	Vorauszahlung Kosten Heizung/Warmwasser am 1. Januar 2024	Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat	
23	Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?	Einfamilienhaus/DHH/RH <input type="checkbox"/>			Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/>			Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/>									

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!