



Mietwertübersicht **2024**

für den Kreis Höxter

mit den Städten:

Bad Driburg
Beverungen
Borgentreich
Brakel
Höxter
Marienmünster
Nieheim
Steinheim
Warburg
Willebadessen



Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Höxter

Geschäftsstelle

Moltkestraße 12

37671 Höxter

Telefon: (05271) 965 5301

Fax: (05271) 965 85399

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-hoexter.de

Internet: www.kreis-hoexter.de

www.gars.nrw.de

Druck

Hausdruckerei des Kreises Höxter

Lizenz

Für die Mietwertübersicht gilt die „*Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0*“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen Stand 01.01.2024

Stadt	Mietwert in €/m² Wohnfläche						
	in den Zentralorten (Kernstädte- mittlere Wohnlage)						
	Baujahr- bzw. Jahr der Kernmodernisierung						
	bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2019	ab 2020
Bad Driburg	5,15 4,80 - 5,50	5,60 5,25 - 5,90	6,00 5,65 - 6,30	6,40 6,05 - 6,70	6,80 6,50 - 7,15	7,25 6,90 - 7,55	7,65 7,30 - 8,00
Beverungen	4,80 4,50 - 5,15	5,20 4,90 - 5,55	5,65 5,35 - 5,65	6,10 5,75 - 6,45	6,50 6,15 - 6,90	6,95 6,60 - 7,30	7,35 7,10 - 7,55
Borgentreich	4,50 4,20 - 4,80	4,90 4,60 - 5,25	5,30 5,00 - 5,65	5,75 5,45 - 6,00	6,10 5,75 - 5,45	6,50 6,20 - 6,80	6,90 6,65 - 7,15
Brakel	4,95 4,60 - 5,25	5,35 5,00 - 5,65	5,75 5,30 - 6,10	6,20 5,85 - 6,65	6,65 6,30 - 7,00	7,10 6,75 - 7,45	7,45 7,20 - 7,70
Höxter	5,05 4,75 - 5,35	5,50 5,15 - 5,80	5,90 5,55 - 6,20	6,30 6,00 - 6,65	6,75 5,90 - 7,10	7,20 6,90 - 7,50	7,60 7,15 - 8,10
Marienmünster (Vörden)	4,40 4,10 - 4,75	4,80 4,50 - 5,15	5,25 4,90 - 5,55	5,65 5,30 - 6,00	6,00 5,65 - 6,40	6,45 6,05 - 6,80	6,80 6,60 - 7,05
Nieheim	4,45 4,15 - 4,80	4,85 4,55 - 5,20	5,25 4,90 - 5,60	5,70 5,35 - 6,00	6,05 5,70 - 6,40	6,45 6,20 - 6,75	6,85 6,60 - 7,10
Steinheim	4,90 4,55 - 5,20	5,30 5,00 - 5,60	5,75 5,40 - 6,05	6,15 5,85 - 6,50	6,60 6,25 - 6,95	7,00 6,65 - 7,35	7,40 7,15 - 7,60
Warburg	5,10 4,80 - 5,45	5,55 5,20 - 5,85	5,95 5,65 - 6,30	6,40 6,00 - 6,75	6,85 6,50 - 7,20	7,25 6,95 - 7,60	7,65 7,30 - 8,10
Willebadessen	4,55 4,20 - 4,85	5,00 4,70 - 5,30	5,35 5,10 - 5,70	5,75 5,50 - 6,05	6,15 5,80 - 6,50	6,55 6,25 - 6,85	6,95 6,70 - 7,20

Tabelle 1

Hinweise zur Mietwertübersicht

Die vorstehende Mietwertübersicht wurde auf Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter geführten Mietdatei erstellt. **Die Mietwertübersicht stellt eine Orientierungshilfe dar. Sie ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.**

Die in der Übersicht angegebenen Mietwerte gelten auch für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 100 m² bis 160 m².

Die in der Übersicht angegebenen Mietwerte gelten nicht für öffentlich geförderte Wohnungen.

Bei Neubauten/Erstbezug liegen die Mieten in den Mietangaben der letzten Spalte (ab 2020).

Nettokaltmiete

Die in der Tabelle angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung - BetrKV.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören:

-
- Grundsteuer
 - Kosten der Wasserversorgung
 - Kosten der Entwässerung
 - Kosten des Betriebs der Heizungsanlage
 - Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage
 - Kosten des Betriebs des Personenaufzugs
 - Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr
 - Kosten der Hausreinigung
 - Kosten der Gartenpflege
 - Kosten der Beleuchtung
 - Kosten der Schornsteinreinigung
 - Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
 - Kosten für den Hauswart
 - Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage/des Breitbandkabels
 - Sonstige Betriebskosten

Wohnfläche

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung – WoFIV anzuwenden. Die Mietwertübersicht unterstellt abgeschlossene Wohnungen.

Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen

Die Beschaffenheit eines Mietwohnhauses bzw. einer Wohnung wird in der Mietwertübersicht durch das Baujahr bzw. das Jahr der Bezugsfertigkeit ausgedrückt. Die Beschaffenheit einer Wohnung wird wesentlich durch den Baustil der entsprechenden Bauepoche geprägt. Bei totalsanierten Mietshäusern ist für die Baujahresbestimmung das Jahr der Totalsanierung anzusetzen. Bei teilmodernisierten Gebäuden können mit Hilfe der nachfolgenden Tabellen zunächst der Modernisierungsgrad und anschließend das fiktive Baujahr bestimmt werden:

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 2

Aus der Summe der Punkte ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselement	Maßnahme liegt ca. Jahre zurück			
	ca. 5	ca. 10	ca. 15	ca. 25
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2 grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Hinweis: DG-Ausbau gehört nicht dazu			

Tabelle 3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad		
0 bis 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

Tabelle 4

Je nach erreichter Punktzahl ergibt sich dann das fiktive Baujahr zu:

tats. Baujahr	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	fiktives Baujahr																				
2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2014	2014	2014
2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2013	2013	2013	2013

tats. Baujahr	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	fiktives Baujahr																				
2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2012	2012	2012	2013	2013	2013
2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2011	2011	2012	2012	2012	2012
2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2010	2010	2011	2012	2012	2012	2012
2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2009	2009	2009	2010	2011	2011	2012	2012	2012
2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2008	2008	2008	2009	2009	2010	2011	2011	2011	2011
2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2007	2007	2007	2008	2008	2009	2010	2010	2011	2011	2011
2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2006	2006	2007	2007	2008	2008	2009	2010	2011	2011	2011
2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2005	2005	2005	2006	2006	2007	2008	2009	2009	2010	2010	2010
2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2004	2004	2005	2005	2006	2007	2007	2008	2009	2010	2010	2010
2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2003	2003	2003	2004	2004	2005	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010	2010
2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001	2002	2002	2002	2003	2003	2004	2005	2006	2006	2007	2008	2009	2009	2009
2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2001	2001	2001	2002	2003	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2009
1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2000	2000	2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2009
1998	1998	1998	1998	1998	1998	1998	1999	1999	1999	2000	2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2008	2008
1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1998	1998	1998	1999	2000	2001	2002	2002	2004	2005	2006	2007	2008	2008	2008
1996	1996	1996	1996	1996	1996	1996	1997	1997	1998	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2008	2008	2008
1995	1995	1995	1995	1995	1995	1995	1996	1996	1997	1998	1999	2000	2000	2001	2003	2004	2005	2006	2007	2007	2007
1994	1994	1994	1994	1994	1994	1995	1995	1996	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2007	2007
1993	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1994	1995	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005	2007	2007	2007
1992	1992	1992	1992	1992	1992	1993	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2004	2005	2006	2006	2006
1991	1991	1991	1991	1991	1991	1992	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2001	2002	2003	2005	2006	2006	2006
1990	1990	1990	1990	1990	1990	1991	1992	1992	1993	1994	1995	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2006	2006	2006
1989	1989	1989	1989	1989	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	2000	2001	2003	2004	2006	2006	2006
1988	1988	1988	1988	1988	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1996	1997	1998	1999	2001	2002	2004	2005	2005	2005
1987	1987	1987	1987	1987	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1994	1995	1996	1998	1999	2001	2002	2004	2005	2005	2005
1986	1986	1986	1986	1986	1986	1987	1988	1989	1991	1992	1993	1994	1996	1997	1999	2000	2002	2003	2005	2005	2005
1985	1985	1985	1985	1985	1985	1986	1988	1989	1990	1991	1993	1994	1995	1997	1998	2000	2001	2003	2005	2005	2005
1984	1984	1984	1984	1984	1984	1986	1987	1988	1989	1991	1992	1993	1995	1996	1998	1999	2001	2003	2004	2004	2004
1983	1983	1983	1983	1983	1983	1985	1986	1987	1989	1990	1991	1993	1994	1996	1997	1999	2001	2002	2004	2004	2004
1982	1982	1982	1982	1982	1983	1984	1985	1987	1988	1989	1991	1992	1994	1995	1997	1999	2000	2002	2004	2004	2004
1981	1981	1981	1981	1981	1982	1983	1985	1986	1987	1989	1990	1992	1993	1995	1997	1998	2000	2002	2004	2004	2004
1980	1980	1980	1980	1980	1981	1982	1984	1985	1987	1988	1990	1992	1993	1995	1996	1998	2000	2002	2003	2003	2003
1979	1979	1979	1979	1979	1980	1982	1983	1985	1986	1988	1989	1991	1993	1994	1996	1998	2000	2001	2003	2003	2003
1978	1978	1978	1979	1979	1979	1981	1983	1984	1986	1987	1989	1991	1992	1994	1996	1997	1999	2001	2003	2003	2003
1977	1977	1977	1978	1978	1979	1980	1982	1984	1985	1987	1988	1990	1992	1994	1995	1997	1999	2001	2003	2003	2003
1976	1976	1976	1977	1977	1978	1980	1981	1983	1985	1986	1988	1990	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2002	2002	2002
1975	1975	1975	1976	1976	1977	1979	1981	1982	1984	1986	1988	1989	1991	1993	1995	1997	1998	2000	2002	2002	2002
1974	1974	1974	1975	1976	1976	1978	1980	1982	1984	1985	1987	1989	1991	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2002	2002
1973	1973	1973	1974	1975	1976	1978	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2002	2002
1972	1972	1972	1973	1974	1975	1977	1979	1981	1983	1984	1986	1988	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2002	2002
1971	1971	1971	1972	1973	1974	1976	1978	1980	1982	1984	1986	1988	1990	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2001	2001
1970	1970	1970	1971	1972	1974	1976	1978	1980	1982	1984	1985	1987	1989	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2001	2001
1969	1969	1969	1970	1972	1973	1975	1977	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2001	2001
1968	1968	1968	1969	1971	1973	1975	1977	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2001	2001
1967	1967	1967	1969	1970	1972	1974	1976	1978	1980	1982	1984	1986	1988	1990	1992	1994	1997	1999	2001	2001	2001
1966	1966	1966	1968	1970	1971	1974	1976	1978	1980	1982	1984	1986	1988	1990	1992	1994	1996	1998	2001	2001	2001
1965	1965	1965	1967	1969	1971	1973	1975	1977	1980	1982	1984	1986	1988	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2000	2000
1964	1964	1964	1966	1968	1970	1973	1975	1977	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1992	1994	1996	1998	2000	2000	2000
1963	1964	1964	1966	1968	1970	1972	1974	1977	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1991	1994	1996	1998	2000	2000	2000
1962	1963	1963	1965	1967	1969	1972	1974	1976	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1991	1993	1996	1998	2000	2000	2000
1961	1962	1962	1964	1967	1969	1971	1973	1976	1978	1980	1982	1985	1987	1989	1991	1993	1995	1998	2000	2000	2000

tats. Baujahr	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	fiktives Baujahr																				
1960	1961	1961	1964	1966	1968	1971	1973	1975	1978	1980	1982	1984	1986	1989	1991	1993	1995	1997	2000	2000	2000
1959	1961	1961	1963	1965	1968	1970	1973	1975	1978	1980	1982	1984	1986	1988	1991	1993	1995	1997	2000	2000	2000
1958	1960	1960	1963	1965	1968	1970	1972	1975	1977	1979	1982	1984	1986	1988	1990	1993	1995	1997	1999	1999	1999
1957	1959	1959	1962	1965	1967	1970	1972	1974	1977	1979	1981	1983	1986	1988	1990	1992	1995	1997	1999	1999	1999
1956	1959	1959	1961	1964	1967	1969	1972	1974	1977	1979	1981	1983	1985	1988	1990	1992	1995	1997	1999	1999	1999
1955	1958	1958	1961	1964	1966	1969	1971	1974	1976	1979	1981	1983	1985	1987	1990	1992	1994	1997	1999	1999	1999
1954	1958	1958	1961	1963	1966	1969	1971	1974	1976	1978	1981	1983	1985	1987	1990	1992	1994	1997	1999	1999	1999
1953	1957	1957	1960	1963	1966	1968	1971	1973	1976	1978	1980	1983	1985	1987	1989	1992	1994	1997	1999	1999	1999
1952	1957	1957	1960	1963	1965	1968	1971	1973	1976	1978	1980	1982	1985	1987	1989	1992	1994	1996	1999	1999	1999
1951	1956	1956	1959	1962	1965	1968	1970	1973	1975	1978	1980	1982	1985	1987	1989	1992	1994	1996	1999	1999	1999
≤ 1950	1956	1956	1959	1962	1965	1967	1970	1973	1975	1978	1980	1982	1984	1987	1989	1991	1994	1996	1999	1999	1999

Tabelle 5

Bei einer sich über das gesamte Gebäude erstreckenden **Kernsanierung** kann der Zeitpunkt der Bau-
maßnahme dem fiktiven Baujahr entsprechen.

Berücksichtigung der Wohnungsgröße

Die Mietangaben beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche (WFL) von 75 m². Die Quadrat-
meter-Miete einer Wohnung fällt in der Regel mit steigender Wohnfläche bzw. steigt mit abnehmender
Wohnfläche. Auf Grundlage der registrierten Mieten wurden die folgenden Umrechnungskoeffizienten
(UK) für Wohnraummieten bei unterschiedlichen Wohnflächen ermittelt:

WFL	UK	WFL	UK	WFL	UK
25	1,110	65	1,022	105	0,934
30	1,099	70	1,011	110	0,923
35	1,088	75	1,000	115	0,912
40	1,077	80	0,989	120	0,901
45	1,066	85	0,978	125	0,890
50	1,055	90	0,967	130	0,879
55	1,044	95	0,956		
60	1,033	100	0,945		

Tabelle 6,
innerhalb der vorstehenden Tabelle kann interpoliert werden

Die Mietwertübersicht gilt auch für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 100 m² bis 160 m². Die
vorstehenden Umrechnungskoeffizienten sind dabei nicht zu berücksichtigen. Dies ist darin begründet,
dass bei Einfamilienhäusern die individuelle Entfaltungsmöglichkeit bei nur einer Mietpartei nicht durch
die Rücksichtnahme auf Mitbewohner eingeschränkt wird. Außerdem steht dann der gesamte Keller
und/oder Bodenraum sowie die dem Wohnhaus zugeordnete Freifläche zur alleinigen Nutzung zur Ver-
fügung.

Mietwerteinfluss der Lage in der Kernstadt

Eine Untersuchung der in der Mietdatei geführten Vergleichsmieten ergab, dass wesentliche Mietpreis-
unterschiede allein aufgrund der Lage in der Kernstadt nicht abgeleitet werden können. In den Klein-
städten des Kreises Höxter können daher plausible Mietpreiszonen innerhalb der Kernstädte nicht ge-
bildet werden. Lagebedingte Mietpreisunterschiede ergeben sich im Einzelfall nur durch Besonderhei-

ten der unmittelbaren Nachbarschaft. Auch die Lage im direkten Zentrum wird in aller Regel unterschiedlich beurteilt. Einige Mieter legen hohen Wert auf kurze Wege zu den Geschäften, andere Mieter bevorzugen hingegen die ruhige Lage in den Wohngebieten am Stadtrand.

Zwischen der Lage in einer Kernstadt und der Lage in einer Ortschaft sind jedoch Mietpreisunterschiede vorhanden.

Berücksichtigung der Lage in einer Ortschaft

Die in der Mietwerttabelle angegebenen Mieten beziehen sich auf die Kernstädte. In den Ortschaften (Dörfer) der jeweiligen Städte sind Mietabschläge in Höhe von ca. 10 % bis ca. 20 % angemessen. Da die Lagequalität ein entscheidendes Kriterium für die Höhe der Miete und auch für die Höhe des Wohnbaulandrichtwertes ist, können die im Kapitel 4.7.16 aufgelisteten Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland der mittleren Lage für die Orientierung innerhalb der genannten Bandbreite herangezogen werden. Mit Hilfe des ermittelten Mietwertes für die mittlere Lage in der Kernstadt kann der für die mittlere Lage der Ortschaft zu berücksichtigende Mietabschlag mit Hilfe der folgenden Regressionsgleichung ermittelt werden:

$$y = -26,616 + 2,260 \cdot x$$

y = Mietabschlag in %

x = Mietwert in €/m² der mittleren Lage in der Kernstadt:

Garagen- oder Stellplatzmieten

Garagen- oder Stellplatzmieten sind in der Mietwertübersicht nicht enthalten. Im Regelfall betragen die monatlichen Mieten:

Art	von	bis
Garage	35,00	50,00
Carport	20,00	35,00
Stellplatz	15,00	25,00

Tabelle 7, monatliche Mieten in Euro

Beispiel:

Gesucht wird der Mietwert einer 85 m² großen Wohnung in der Ortschaft Lühtringen der Stadt Höxter. Die Wohnung befindet sich in einem 1970 bezugsfertig gewordenen Mehrfamilienhaus. Zum Mietumfang gehört eine Garage. Auf Grund der durchgeführten Maßnahmen ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (Tabellen 2 und 3).

1. Schritt: Aus dem tatsächlichen Baujahr (1970) und dem Modernisierungsgrad mit 15 Punkten ergibt sich das fiktive Baujahr zu 1995 (Tabelle 5).
2. Schritt: Mit Hilfe des fiktiven Baujahrs (1995) wird aus der Mietwerttabelle (Tabelle 1) die mittlere Miete für eine Mietwohnung in der Kernstadt Höxter zu 6,30 Euro/m² Wohnfläche entnommen.
3. Schritt: Die in der Mietwerttabelle angegebenen Mieten beziehen sich auf 75 m² große Wohnungen. Der Umrechnungskoeffizient für eine 85 m² große Wohnung beträgt 0,978 (Tabelle 6). Hieraus ergibt sich zunächst ein Mietwertansatz von 6,16 Euro/m² (= 6,30 Euro/m² x 0,978).

4. Schritt: Der unter Schritt 3 ermittelte Mietwert bezieht sich auf eine Wohnung in der Kernstadt Höxter. Gesucht wird jedoch der Mietwert einer Wohnung in der Ortschaft Lühtringen. Der Abschlag für die Berücksichtigung der Ortschaft wird wie folgt berechnet:

$$y = -26,616 + 2,260 * 6,16 = -12,7 \%$$

Der mittlere Mietwertansatz für die 85 m² große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in der Ortschaft Lühtringen mit einem auf Grund von durchgeführten Modernisierungen anzusetzenden fiktiven Baujahr 1995 beträgt somit 6,16 Euro/m² - 12,7 % = 5,38 Euro/m² Wohnfläche. Die im Mietumfang enthaltene Garage hat einen mittleren Bau- und Ausstattungsstandard. Zusätzlich werden hierfür monatlich 40,00 Euro berücksichtigt (Tabelle 7).

5. Schritt: Entsprechend der in der Mietwertübersicht angegebenen Bandbreite kann der so ermittelte mittlere Mietwertansatz im Einzelfall, je nach vorhandenen objektspezifischen Vor- oder Nachteilen, um $\pm 0,50$ Euro/m² Wohnfläche schwanken.

Mietansätze für Gewerbeimmobilien

Der Mietpreisatlas der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld bietet eine Orientierungshilfe für den Mietwertansatz bei Gewerbeimmobilien. Auszugsweise sind in der nachfolgenden Tabelle die Daten für den Kreis Höxter aufgeführt (Stand 2020).

Stadt	Geschäftslage/-typ				
	Ladenlokal 1a-Lage	Ladenlokal innerstädtische Lage	Ladenlokal Ortsteilzentrum	Büro	Lager- / Produktion
	Mietpreis in Euro/m ² Nutzfläche				
Bad Driburg	--	6,00 - 13,00	4,00 - 6,00	4,50 - 8,00	2,00 - 4,00
Beverungen	--	4,00 - 9,00	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00	1,50 - 3,00
Borgentreich	--	3,00 - 6,00	3,00 - 5,00	4,00 - 6,00	1,50 - 3,00
Brakel	--	4,50 - 11,00	3,50 - 6,00	4,50 - 6,50	1,50 - 3,50
Höxter	10,00 - 25,00	5,00 - 10,00	4,00 - 5,50	5,00 - 8,00	2,00 - 3,50
Mariemünster	--	3,00 - 6,00	3,00 - 5,00	3,00 - 6,00	1,50 - 3,00
Nieheim	--	3,50 - 8,00	3,50 - 6,00	3,50 - 6,00	1,50 - 3,00
Steinheim	--	4,00 - 10,00	4,00 - 6,00	4,50 - 7,00	1,00 - 3,00
Warburg	--	5,00 - 13,00	3,00 - 6,00	4,00 - 8,00	1,50 - 4,00
Willebadessen	--	4,00 - 8,00	3,50 - 5,50	3,50 - 5,50	1,50 - 3,30

Quelle: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld IHK

Alle Angaben des Mietpreisatlases 2020 sind Netto-Kaltmieten in Euro

Im Mietpreisatlas 2020 der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld werden folgende Begriffsdefinitionen angegeben:

Einzelhandel 1a-Lage

Beste Geschäftslage im Schwerpunkt des Hauptversorgungsbereiches im Stadtkern, häufig in der Fußgängerzone und dort in den Abschnitten mit höchster Passantenfrequenz, mit größtem Branchenbesatz des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches, sehr hohem Filialisierungsgrad, Kauf- und Warenhäusern, führenden Spezialgeschäften

Einzelhandel 1b-Lage

An 1a-Lage unmittelbar angrenzender Geschäftsschwerpunkt, im Vergleich zur 1a-Lage abnehmende Passantenfrequenz bei hohem Filialisierungsgrad

Einzelhandel 2a-Lage

In der Regel an 1b-Geschäftslage angrenzend in Nebenstraßen mit wachsender Unterordnung der Einzelhandelsnutzung und geringer Filialisierung

Einzelhandel 2b-Lage

Geschäfte, zentrale Versorgungsbereiche in Nebenstraßen von Citykernlagen mit Läden im Erdgeschoss, durchmischt mit Wohnnutzung, kaum Filialisierung

Einzelhandel innerstädtische Lage

Zusammenfassung von 1a-, 1b-, 2a- und 2b-Lage als allgemeine Geschäftslage. Lageunterschied kommt unter anderem in der Weite der Mietpreisspanne zum Ausdruck

Einzelhandel Ortsteile

Geschäftslage in den Zentralen Versorgungsbereichen (in der Regel Nahversorgungszentren) der Ortsteile von Städten und Gemeinden oder Stadtbezirken mit überschaubarer Handelsstruktur und durchmischter Wohnnutzung

Büros

Räume für Bürodienstleistungen im Stadt-, Stadtbezirks-, Gemeindegebiet

Lager-|Produktionsräume

Räume für Lagernutzung, Produktion, Gewerbehallen und Werkstätten im Stadt-, Stadtbezirks-, Gemeindegebiet

Der Mitpreisanalysator der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld kann im Internet unter

www.ostwestfalen.ihk.de/standort-foerdern/statistik/zahlen-daten-fakten

aufgerufen werden.