



Zeit zum Reden!

Bürgerdialog der Stadt Herne



Stadt Herne

Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Über den Bürgerdialog

Der Bürgerdialog **kann und möchte ...**

- ... Sie über unterschiedliche Themen und Projekte aus den Bereichen Planen, Bauen und Umwelt in Herne informieren.
- ... Ihnen eine niederschwellige Plattform zur Beteiligung und Diskussion mit der Verwaltung bieten.
- ... die Gesprächskultur und das gegenseitige Verständnis zwischen Öffentlichkeit und Verwaltung fördern.

Über den Bürgerdialog

Der Bürgerdialog **kann und möchte nicht ...**

... gesetzlich erforderliche Formen und Verfahren ersetzen.

... verbindliche Entscheidungen produzieren.

... feste Rollen und Verantwortlichkeiten auflösen.

Qualifizierter Mietspiegel

Was bedeutet der neue qualifizierte Mietspiegel?

Wofür kann er genutzt werden?

Einführung

- Herne hat bis 2023 einfachen Mietspiegel abgeleitet
(Ende 2022 Ratsbeschluss für Ableitung qualifizierten Mietspiegel)
- Ableitung durch Neitzel Consultants in 2024
- 05.11.24: Vorstellung qual MS in APS durch Herr Neitzel (Folien werden im Folgenden genutzt)
26.11.24: Anerkennung als qual MS durch Rat
- Mietspiegel ist am 01.01.2025 in Kraft getreten



TOP 1

STELLENWERT EINES QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGELS

WAS IST EIN MIETSPIEGEL?

Gesetzliche Rahmenbedingungen



§ 558 BGB ff.



Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete
(bewusst nicht Markt- oder Angebotsmiete)



übliche Entgelte innerhalb einer Gemeinde
für (freifinanzierten) Wohnraum vergleichbarer

Art,

Größe,

Ausstattung,

Beschaffenheit einschließlich der **energetischen Ausstattung und
Beschaffenheit** und

Lage,

die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.



Betrachtungszeitraum: 6 Jahre!

MERKMALE EINES QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGELS



- Ein qualifizierter Mietspiegel muss gemäß § 558 d BGB folgende Voraussetzungen bzw. Anforderungen erfüllen:
 - Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein und
 - repräsentative Daten
 - Anwendung und Dokumentation einer wissenschaftlich anerkannten Auswertungsmethode
 - er muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.
- Für qualifizierte Mietspiegel ist das „Aushandeln“ von Mietspiegelwerten – auch bei Beteiligung eines Arbeitskreises Mietspiegel – ausgeschlossen.
- Ein qualifizierter Mietspiegel muss überdies im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren vollständig neu erstellt werden. Diese Fristen sind streng einzuhalten, sonst verliert der Mietspiegel seine Qualifizierung.

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL: RECHTSFOLGEN

Zwei besondere Rechtsfolgen werden an den qualifizierten Mietspiegel geknüpft:

- **Mitteilungsverpflichtung:** Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB).
- **Vermutungswirkung:** Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB).

Mietspiegelreformgesetz (MsRG) vom 10. August 2021, verkündet am 17. August 2021 (Bundesgesetzblatt Teil I, Nr. 53, S. 3515), in Kraft getreten am 1. Juli 2022, regelt neue Sachverhalte:

- Zuständigkeit für Mietspiegel einer nach Landesrecht zuständigen Behörde (§ 558c Abs. 1 BGB; in der Regel die Gemeinde)
- **Mietspiegelpflicht** (einfache Mietspiegel) für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern (§ 558c Abs. 4 BGB; „sind Mietspiegel zu erstellen“), Mietspiegel und Dokumentation sind kostenlos zu veröffentlichen.
- **Erhebungsstichtag** maßgeblich für Fortschreibung und Neuanpassung, analog gilt dies für Veröffentlichung (§ 558d Abs. 1 BGB)
- Regelungen zur **Datenverarbeitung** und **bußgeldbewehrte Auskunftspflichten** für qualifizierte Mietspiegel (Art. 238 § 1 und 2 Einführungsgesetz zum BGB)
- **Doppelte Vermutungswirkung zu den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen:**
 - Entspricht der Mietspiegel der nach § 558c Abs. 5 BGB erlassenen Verordnung (Mietspiegelverordnung; MsV), so wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde.
 - Erkennen Kommune und sowohl die Interessenvertreter der Mietenden als auch der Vermietenden an, wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.



TOP 2

DATENGRUNDLAGE UND MIETENNIVEAU



- Es lagen für die Ermittlung der Grundgesamtheit und die Ziehung der Stichprobe verschiedene Datengrundlagen vor:
 - Grundsteuerdatei mit 40.167 Einträgen.
 - Datei zur Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mit 24.613 Einträgen.
 - Einwohnermeldedatei mit 165.398 Einträgen und eine Haushaltsdatei mit 24.445 Einträgen.
 - Datei mit Wohnheimen (23 ausgesondert) und Gemeinschaftsunterkünften (98 ausgesondert)
- Basis GWZ und Ergänzung um Einträge der Grundsteuerdatei, die in der GWZ nicht enthalten waren (Errichtung nach Mai 2011).



- Nach Datenabgleich enthielten 12.668 Gebäude voraussichtlich mindestens eine Mietwohnung.
- 2.269 Gebäude waren als MFH ETW klassifiziert, davon befand sich in 830 Gebäuden nur ein Eigentümer.
- Ziehung einer Stichprobe von rd. 25 Prozent über die klassifizierten Objekte. Daraus resultierten 4.333 Erhebungselemente.

Gebäudeart	Anzahl	Anteil
1 - EFH/ZFH	572	13,2%
2 - MFH	2683	61,9%
3 - ETWin MFH	1078	24,9%
Gesamtergebnis	4333	1

- Aus MFH mit ETW wurden 1.078 Eigentümer/-innen mit 1.483 Wohnungen angeschrieben.



- Institutionelle Vermietende über Datenbankabfrage (Excel-Maske)
- Private Vermietende
 - Versand Mehrfacheigentümer 8. April 2024
 - Versand Einzeleigentümer 10. April 2024
- Hotline
 - Telefon-Hotline: 8 bis 18 Uhr
 - Außerhalb der Online-Zeiten Hinweis auf E-Mail oder Sprachnachricht
 - E-Mail-Hotline: aktiv
- Befragungstool (LimeSurvey)
 - Landing-Page mit Weiterleitung aktiv
 - Befragung kann mit Token gestartet werden

AUSSCHÖPFUNGSQUOTE



- Es gab 245 stichprobenneutrale Ausfälle (z.B. Objektadresse falsch)
- Von 1.213 Teilnehmenden lag keine Antwort vor (29,7 Prozent).
- Es gab 34 weitere stichprobensystematische Ausfälle.
- Die Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote) beträgt 69,5 Prozent.

	Anzahl	Anteil
Bereinigte Bruttostichprobe	4.088	100,00%
Stichprobensystematische Ausfälle, darunter	1.247	30,50%
Verweigerung: Urlaub bzw. verreist (28)	6	0,15%
Verweigerung: Krank, gesundheitlich eingeschränkt (29)	6	0,15%
Verweigerung: Zu alt (30)	6	0,15%
Verweigerung: Empfänger verstorben (31)	11	0,27%
Verweigerung: Nießbrauch (32)	5	0,12%
Keine Antwort (00)	1.213	29,67%
Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)	2.841	69,50%
Rückmeldequote (Reaktionen aus Bruttostichprobe)	2.875	70,33%

- Insgesamt betrug die Rückmeldequote 70,3 Prozent.

MIETSPIEGELRELEVANTE WOHNUNGEN



- Insgesamt sind Angaben zu 5.689 Wohnungen mietspiegelrelevant.

vAusschluss - Ausschlusskriterien Mietspiegel

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig				
0. mietspiegelrelevante Wohnung	5689	44,5	44,5	44,5
1. Selbstnutzung	75	,6	,6	45,1
2. Gefälligkeitsmiete	56	,4	,4	45,5
4. Zwischenvermietung	27	,2	,2	45,7
5. Einzelzimmerweise Vermietung	1	,0	,0	45,7
7. Sonderkonditionen (Hausmeister etc.)	4	,0	,0	45,8
8. Heim oder Wohnheim	1	,0	,0	45,8
9. Leerstand	39	,3	,3	46,1
10. Möblierung	27	,2	,2	46,3
Art Whg.: öffentlich-geförderte Wohnung	381	3,0	3,0	49,3
Ausschluss: Außerhalb Betrachtungszeitraum	6490	50,7	50,7	100,0
Gesamt	12790	100,0	100,0	

Ergänzung:

in der Auswertung ausgeschlossen wurden ...

... Baujahre > 2021

... Wohnfläche <19 m² oder >152 m²

... Freistehende EFH/ZFH

... Penthouse/Staffelgeschosswohnungen

... Whg. ohne Bad und/oder ohne WC

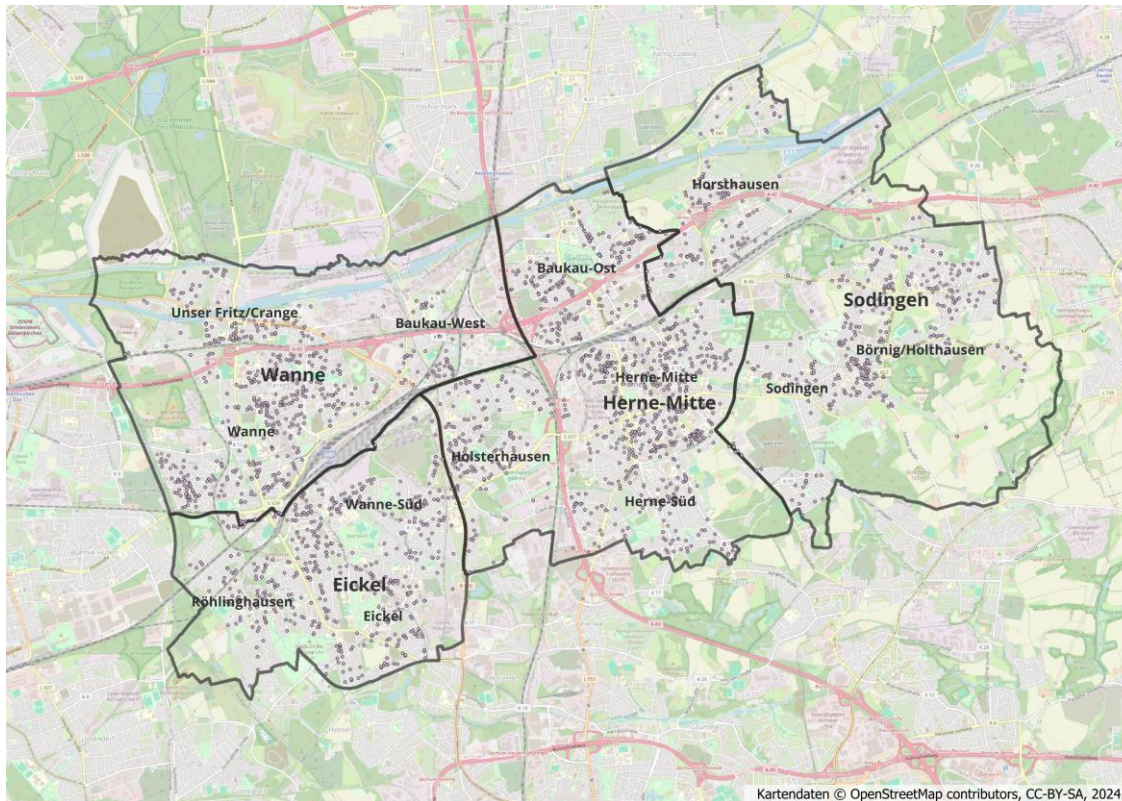
- Die Zahl hat sich später aufgrund von Plausibilisierungen und Fallausschlüssen auf 5.395 Wohnungen verringert.

Zusammenfassung Datengrundlage

- Grundgesamtheit (als relevant identifizierte Gebäude in Herne):
 - 12.668 Gebäude
- Stichprobenziehung (25 %):
 - Angeschrieben: 4.333 Erhebungselemente / Gebäude
 - Eingeflossen: 4.088 Erhebungselemente / Gebäude
- Datensatz
 - 12.790 Wohnungen insgesamt enthalten
 - 5.689 Wohnungen mietspiegelrelevant
 - 5.395 Wohnungen berücksichtigt

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER NETTOSTICHPROBE

Gute Abdeckung des Stadtgebietes mit Miet(spiegel)daten



- Die Karte zeigt, wo innerhalb des Stadtgebietes – graue Punkte – Wohnungen realisiert wurden.
- Insgesamt gute räumliche Abdeckung aller Stadtteilbereiche/Stadteile.

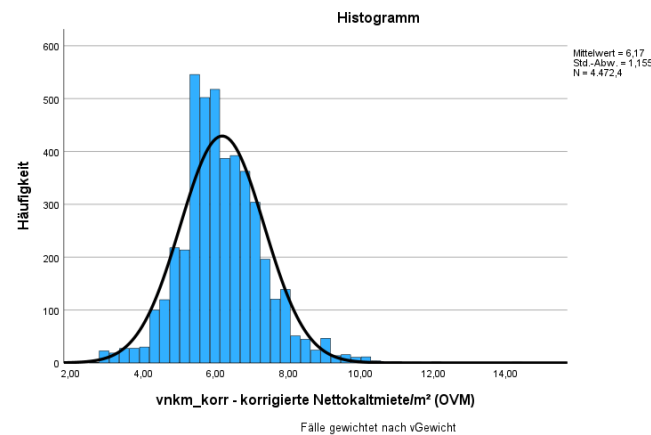
ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) (gewichtet)

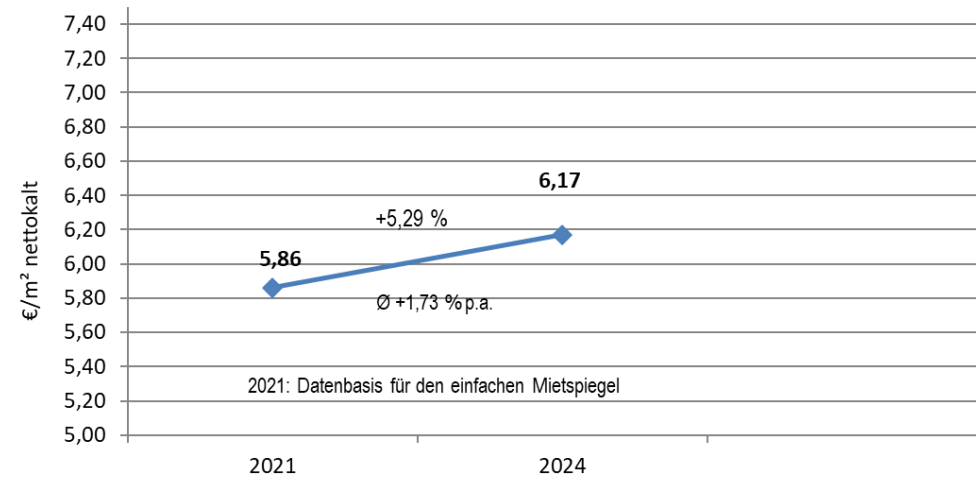
Statistiken
vnkm_korr - korrigierte Nettokaltmiete

N	Gültig	4472
	Fehlend	0
Mittelwert		6,1747
Median		6,0442
Std.-Abweichung		1,15475
Spannweite		11,86
Minimum		2,58
Maximum		14,44
Perzentile	25	5,4545
	50	6,0442
	75	6,8270

- Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete im finalen Datensatz beläuft sich auf 6,17 Euro/m².
- Moderater Anstieg gegenüber dem bisherigen einfachen Mietspiegel.
- Zum Vergleich: Mülheim a.d.R. +1,76 % p.a., Dortmund 2,1 % p.a.



Veränderung der durchschnittlichen Miete





TOP 3

BERÜCKSICHTIGUNG VON WOHNLAGEN

INDIKATORENGESTÜTZTES WOHLNLAGENMODELL



Indikatorenset im AK Mietspiegel diskutiert und angepasst

Kategorie	Gewicht Kategorie	Einzelgewicht	Beschreibung	Ursprungsebene	Wirkrichtung
Demographie	10%	40%	Bevölkerungsveränderung 2018-2023	Monitoringraum	
		35%	Maß von Billeter (junge Bevölkerung - alte Bevölkerung/ mittelalte Bevölkerung)	Monitoringraum	
		25%	Veränderung des Maßes von Billeter (2018-2023)	Monitoringraum	
Sozialstruktur	20%	30%	SGB-II-Quote (Zahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften)	Monitoringraum	invers
		30%	Arbeitslosigkeit	Monitoringraum	invers
		40%	Einkommen (Kaufkraftindex; 2020)	Monitoringraum	
Infrastruktur	5%	20%	Entfernung zu Fußgängerzone	Gebäude	invers
		20%	Entfernung zu strukturprägendem Einzelhandel	Gebäude	invers
		20%	Entfernung zu Hausärzten	Gebäude	invers
		15%	Entfernung zu Kitas	Gebäude	invers
		10%	Entfernung zu Spielplätzen	Gebäude	invers
Anbindung	20%	15%	Entfernung zu Grundschulen	Gebäude	invers
		60%	Entfernung zu ÖPNV-Haltestelle	Gebäude	invers
Beeinträchtigungen	30%	40%	Entfernung zu Bahnhof	Gebäude	invers
		10%	Entfernung zu Gewerbe	Gebäude	
		25%	Lärmbelastung 24-Stunden, max (untere Klassengrenze) (Bahn, Eisenbahn, Hauptstraßen, Industrie)	Lärmzonen	invers
		20%	Lärmbelastung Nacht, max (untere Klassengrenze) (Bahn, Eisenbahn, Hauptstraßen, Industrie)	Lärmzonen	invers
		20%	Einwohnerdichte (Einwohner je ha)	Monitoringraum	invers
Wertperspektive	15%	25%	Entfernung zu größeren Grünflächen	Gebäude	invers
		100%	Bodenrichtwert, normiert auf ein einheitliches Objekt	Bodenrichtwertzone	

- Die in der Tabelle enthaltenen Indikatoren wurden beschafft/berechnet und aufbereitet (z-Transformation/Standardisierung).
- Es wurde ein Wohnlagenscore berechnet, der für Zwecke der weiteren Betrachtung/Darstellung auf eine Skala von 0 bis 100 Punkte indexiert wurde.

GLIEDERUNG IN DREI WOHNLAGEN

Einteilung gemäß Regressionsmodell für den Mietspiegel

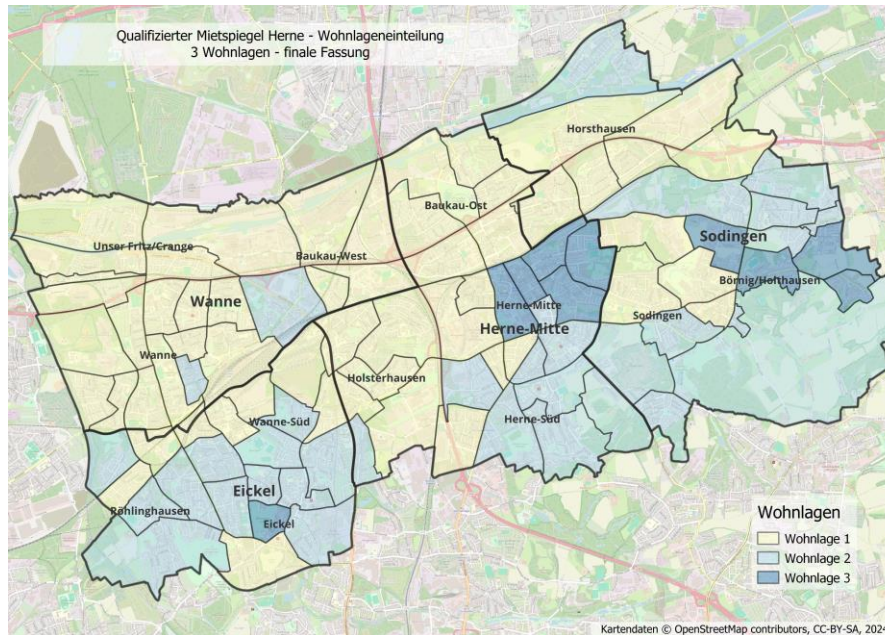


Abbildung im Mietspiegel als Straßenverzeichnis mit Straßenabschnitten.

Wohnlagenverzeichnis

Straßenname	Hausnr. ungerade	Hausnr. gerade	Wohnlage	Auf dem Berge	1 - 11	2 - 36	3
				Auf dem Metlerort	1 - 15	2 - 16	2
Ahornweg	5 - 11	2 - 10	2	Auf dem Stennert	1 - 9	10	2
Albert-Kellerbaum-Straße	1 - 21	2 - 18	2	Auf der Dornenburg	1 - 39	2 - 32	2
Alfredstraße	1	2	2	Auf der Insel	11 - 23	2 - 22	3
Altenhöfener Straße	1 - 135	2 - 138	2	Auf der Wenge	1 - 17	10 - 38	2
Althoffstraße	1 - 5	2 - 8	2	Auf der Wilbe	1 - 55	2 - 58	2
Am Alten Hof	1 a - 25	2 a - 28	2	Auf'm Kolm	1 a - 37 d	12 - 68	3
Am Böckenbusch		2 - 6	2	Baarestraße	1 - 63	2 - 60	2
Am Bollwerk	1 - 37 b	2 - 42 b	2	Bachstraße	1 - 47	8 - 54	2
Am Buschmannshof	1 - 7	2 - 8	2	Bahnhofstraße		8 a - 28	2
Am Düngebruch	3 - 21	2 - 58	2	Bahnhofstraße	1 - 89	28 - 98	3
Am Flotmannpark	1 - 21	2 - 6	2	Barbarastraße	3 - 45	16 a - 44	2
Am Förderturn	1 - 39	10 - 24	2	Baueracker		6 - 22	3
Am Freibad	19 a - 19 p	18 a - 30, 50	2	Baumstraße	1	6 - 8	3
Am Hang	1 - 27	6 - 20	2	Bebelstraße	5 - 25	4 - 40	3
Am Hauptfriedhof	31 - 37 a	2 - 36	2	Behrensstraße	1 - 25	2 - 12	3
Am Holzplatz	1 - 47	2 - 40	3	Beien-Weg	1 - 37	2 - 42	3
Am Katzenbuckel	1 - 49	2 - 44	2	Beimbergstraße	19 a - 19 c	2 - 4	3

Tabelle 9: Zuschläge für Wohnlage

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Wohnlage 1	Referenzlage
Wohnlage 2	0,07 €/m²
Wohnlage 3	0,28 €/m²



TOP 4

AUFBAU DES MIETSPIEGELS UND DER MIETSPIEGELBROSCHÜRE

BASISTABELLE: BAUJAHR UND WOHNUNGSGRÖÖE



Tabelle 1: Basistabelle

Angaben in €/m ²	Baualtersbereich				
Wohnungsgröße	bis 1907	1908 bis 1939	1940 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979
kleiner als 30 m ²	6,09	6,07	6,28	6,42	6,28
30 bis unter 35 m ²	5,96	5,94	6,15	6,29	6,15
35 bis unter 40 m ²	5,88	5,86	6,07	6,21	6,07
40 bis unter 55 m ²	5,47	5,45	5,66	5,80	5,66
55 bis unter 60 m ²	5,36	5,34	5,55	5,69	5,55
60 bis unter 115 m ²	5,21	5,19	5,40	5,54	5,40
115 bis unter 130 m ²	4,83	4,81	5,02	5,16	5,02
130 m ² und größer	4,45	4,43	4,64	4,78	4,64

Angaben in €/m ²	Baualtersbereich			
Wohnungsgröße	1980 bis 1984	1985 bis 1999	2000 bis 2014	2015 bis 2021
kleiner als 30 m ²	6,64	7,05	7,78	8,74
30 bis unter 35 m ²	6,51	6,92	7,65	8,61
35 bis unter 40 m ²	6,43	6,84	7,57	8,53
40 bis unter 55 m ²	6,02	6,43	7,16	8,12
55 bis unter 60 m ²	5,91	6,32	7,05	8,01
60 bis unter 115 m ²	5,76	6,17	6,90	7,86
115 bis unter 130 m ²	5,38	5,79	6,52	7,48
130 m ² und größer	5,00	5,41	6,14	7,10

Wohnungen ab dem Baujahr 2022 sind nicht Teil des Mietspiegels. Zur Einstufung dieser Wohnungen können die Mieten des Baualtersbereichs 2015 bis 2021 als Orientierung dienen und darüber hinausgehen.

3.2. Merkmale einer Referenzwohnung

Die in der Basistabelle angegebene Basismiete spiegelt die Mieten von Referenzwohnungen wider, nämlich Wohnungen, die u.a. folgende Merkmale aufweisen:

- Die Wohnung ist abgeschlossen / sie hat eine eigene Wohnungseingangstür,
- Beheizung über eine Etagenheizung,
- Badezimmer mit Warmwasser (mit Badewanne und/oder Dusche) und WC sind vorhanden,
- die Fenster sind isolierverglast (Zwei-Scheiben-Isolierverglasung),
- die Wohnung wird ohne Oberboden vermietet,
- die Wohnung verfügt über keinen Balkon/keine Loggia und
- die Wohnung liegt in Wohnlage 1.

ZU- UND ABSCHLAGSMERKMALE, MIETSPANNE



Beispiele von Zu- und Abschlagsmerkmalen

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Art der Wohnung bzw. des Gebäudes

Merkmal	Zu- und Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ein- und Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus (1970 und später errichtet)	0,61 €/m ²
Reihenmittelhaus (1950 und später errichtet)	0,51 €/m ²
Reihenmittelhaus (1949 und früher errichtet)*	- 0,57 €/m ²
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mindestens zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	0,32 €/m ²
Dachgeschosswohnung	- 0,17 €/m ²

* Der Abschlag für ein Reihenmittelhaus betrifft hauptsächlich Gebäude, die in der für die 1920er Jahre typischen Bauweise errichtet worden sind.

Tabelle 4: Zuschläge für Bodenbeläge

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Standardbodenbelag (z.B. Laminat, Teppich, Fliesen, Dielen oder Klick-Vinyl)	0,29 €/m ²
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	0,94 €/m ²

Tabelle 8: Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Die folgenden Zuschläge sind nur für Gebäude mit Baujahr vor 1985 anwendbar.	
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper) in den Jahren ab 2019	0,28 €/m ²
Erneuerung aller Fenster in den Jahren ab 2017	0,24 €/m ²
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	
In den Jahren von 2008 bis 2018 einschließlich	0,22 €/m ²
In den Jahren ab 2019	0,27 €/m ²
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung der Außenwände in den Jahren ab 2016	0,15 €/m ²
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation	
in den Jahren von 2003 bis 2018 einschließlich	0,10 €/m ²
in den Jahren ab 2019	0,28 €/m ²
Neugestaltung der Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung	
in den Jahren von 2008 bis 2017 einschließlich	0,29 €/m ²
in den Jahren ab 2018	0,44 €/m ²

Die Mietspanne beträgt für den Mietspiegel Herne minus 13,4 bis plus 13,8 Prozent um die jeweils für eine Wohnung unter Berücksichtigung aller Wohnwertmerkmale errechnete Miete. Es handelt sich um eine Zwei-Drittel-Spanne.

Ergänzung: Die Spanne ist gedacht für ...

- besondere, nicht berücksichtigte Merkmale oder besonders hohe Qualität
- Merkmale, für die kein statistisch sicherer Einfluss festgestellt werden konnte
- Nicht für Merkmale, für die Einfluss ausgeschlossen werden konnte

MIETSPIEGELBROSCHÜRE, GÜLTIGKEIT



Erläuterungen, Anwendungsbereich, Vordruck und Berechnungsbeispiel

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Januar 2024. Der Mietspiegel ist ein Instrument, mit dem die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ermittelt werden kann.

Der Mietspiegel enthält Angaben für Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen sowie für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reiheneinzelhäuser ab 19 m² bis zu 152 m² Wohnfläche.

Der Mietspiegel enthält keine Angaben zu

- freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Penthousewohnungen,
- Wohnungen im Staffelgeschoss
- oder Wohnungen ohne Bad und/oder ohne WC.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte können für diese Arten von Wohnungen als Orientierung verwendet werden.

Der qualifizierte Mietspiegel für das Gebiet der Stadt Herne hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2026.

2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Herne

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten (Betrieb, Reinigung, Wartung sowie Messungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz), Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne/Sat-Anschluss, Winterdienst, Kosten der Wäschepflegeeinrichtung, sonstige Betriebskosten.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilkonsummiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden durchschnittliche Betriebskostensätze herangezogen. Da im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung auch Betriebskosten für die Wohnungen abgefragt wurden, konnten diese Durchschnittswerte ebenfalls repräsentativ ermittelt werden.

8.2. Beispiel für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anwendungsbeispiel für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, die im Jahr 1955 fertiggestellt werden ist und eine Wohnfläche von 57 qm aufweist. Sie verfügt über die Ausstattung der Referenzwohnung (vergleiche Abschnitt 3.2) sowie verschiedene weitere Ausstattungsmerkmale. Sie liegt in Wohnlage 2.

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für die Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zu- schläge €/m ²	Abs- schläge €/m ²
Zu- und Abschläge für Art der Wohnung bzw. des Gebäudes (Tabelle 2)		
Ein- und Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte oder Reiheneinzelhaus (1970 und später errichtet)	+0,61	
Reihennittelhaus (1950 und später errichtet)	+0,51	
Reihennittelhaus (1940 und früher errichtet)	-0,57	
Maisonette- oder Galerie-Wohnung	+0,32	
Dachgeschosswohnung	-0,17	
Zuschläge für Bad- und Küchenausstattung (Tabelle 3)		
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	+0,35	
Wohnküche oder offene Küche	+0,10	0,10
Zuschläge für Bodenbeläge (Tabelle 4)		
Standardbodenbelag (z.B. Laminat, Teppich, Fliesen, Dielen oder Klick-Vinyl)	+0,29	
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	+0,94	
Zu- und Abschläge für Verglasung der Fenster und Heizungsart (Tabelle 5)		
Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung	+0,15	
Zentralheizung	+0,11	0,11
Gewerblicher Wärmeliefervertrag/Contracting vorhanden	-0,17	
Zuschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 6)		
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)	+0,19	0,19
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	+0,51	
Zuschlag für barrierearme Wohnung (Tabelle 7)		
Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung	+0,20	
Zwischensumme der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 7)		0,40

Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1956) (Tabelle 8)		
Zwischensumme der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 7) - Übertrag		0,40
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper) in den Jahren ab 2019	+0,28	
Erneuerung aller Fenster in den Jahren ab 2017	+0,24	
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschosdecke in den Jahren von 2008 bis 2018 einschließlich	+0,22	
In den Jahren ab 2019	+0,27	
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung der Außenwände in den Jahren ab 2018	+0,15	
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 2008 (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) in den Jahren von 2003 bis 2018 einschließlich	+0,10	
In den Jahren ab 2019	+0,28	
Neugestaltung der Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung in den Jahren von 2008 bis 2017 einschließlich in den Jahren ab 2018	+0,29	+0,44
Zuschläge für Wohnlage (Tabelle 9)		
Wohnlage 2	+0,07	0,07
Wohnlage 3	+0,28	
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 9)		0,47

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung wird danach folgendermaßen berechnet:

Basismiete lt. Tabelle 1 (€/m ²)		5,55
Zuzüglich: Summe der Zuschläge (€/m ²)	+	0,47
Abzüglich: Summe der Abschläge (€/m ²)	-	0,00
= Ortsübliche Vergleichsmiete (M) für die Wohnung (Mittelwert, €/m²)	=	6,02
Berechnung der Mietspanne (zur Anwendung der Mietspanne vergleiche Abschnitt 7)		
Untergrenze der Mietspanne (-13,4 %) M * 0,866	Ortsübliche Vergleichsmiete (M)	Obergrenze der Mietspanne (+13,8 %) M * 1,138
= 5,21 €/m ²	6,02 €/m ²	= 6,85 €/m ²

Ergänzender Hinweis zur Anwendung der Mietspanne: Das Vorliegen selbst aller der in Abschnitt 7 genannten Kriterien, die nach den Umständen des Einzelfalles ein Abweichen vom Mittelwert stützen, rechtfertigt nicht das Ausschöpfen der gesamten Mietspanne. In der Mietspanne kommen weitere Unterschiede zum Ausdruck, die zu Beginn des Abschnitts 7 allgemein beschrieben wurden (wie z.B. Art, Umfang und Qualität der Ausstattung).

- Datenstand 1. Januar 2024
- Laufzeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2026.

Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel

- Anerkennung durch folgende Interessenvertretende
 - Mieterschutzbund e.V.
 - Mieterverein Herne 2 e.V.
 - Mieterschutzverein Stadtkreis Herne e.V. (im AK vertreten durch Mieterverein Herne 2 e.V.)
 - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Herne e.V.
 - Arbeitskreis der Herner Wohnungswirtschaft
 - Anerkennung durch Rat der Stadt Herne
 - Es ist ausreichend, wenn entweder ...
 - von den Interessenvertretenden der Mietenden und der Vermietenden jeweils mindestens ein Vertreter anerkennt oder
 - der Rat der Stadt Herne anerkennt
- Mietspiegel „doppelt“ anerkannt

- Mietspiegel inkl. Mietwertrechner veröffentlicht auf Herner Serviceportal:
<https://serviceportal.herne.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/805150/show>

Online Rechner für den Mietspiegel Herne

Mit dem Mietspiegel Rechner Herne können Sie die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung berechnen.
Der Mietspiegel Rechner Herne basiert auf den Daten des Mietspiegels Herne.

Angaben zur Mietspiegelerstellung Anwendungsbereich Mietbegriff Erläuterungen zur Basismiete Zu- und Abschläge

Mietspanne

Grundlegende Angaben

Bitte füllen Sie alle Felder aus um grundlegende Angaben zu Ihrer Wohnung zu machen.

Straße *
Bitte wählen Sie die Straße aus, in der sich Ihre Wohnung befindet.

Hausnummer *
Bitte wählen Sie die Hausnummer aus, in der sich Ihre Wohnung befindet.

Musterstraße 42

Wohnfläche *
Bitte geben Sie die Wohnfläche in Quadratmetern an.

75 m² ^
v

Zusammenfassung & Fazit

- Erstmalig qual MS für Herne abgeleitet
- Mietwert = Basiswert (Baujahr, Wohnungsgröße)
 - + Zu/Abschläge (Art, Ausstattung, Lage, Modernisierungen)
 - + ggf. Mietwertspanne
- Mietspiegel von Interessensvertretern und Stadt Herne anerkannt
- Mietspiegel am 01.01.2025 in Kraft getreten
- Gültig bis zum 31.12.2026 (Fortschreibung bis 31.12.2028 möglich)

und nun:

Zeit zum Reden!