

# Mietspiegel

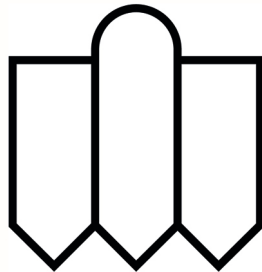
für freifinanzierte

Wohnungen

in der Stadt Warendorf

nach dem Stand vom 01. Juli 2010

in Euro (€)



**STADT WARENDORF**

Erstellt von der Stadt Warendorf

in Zusammenarbeit mit

Haus & Grund Warendorf e. V. und

Mieterverein für Münster und Umgebung e. V.

Der Mietspiegel soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in der Stadt Warendorf dienen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Der Mietspiegel beinhaltet die reine Nettokaltmiete ohne Heiz- und Nebenkosten gemäß § 2 Ziffer 1 bis 17 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003.

Das Verfahren bei Mieterhöhungen ergibt sich aus den §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Die Tabelle gliedert sich nach Baujahren und Wohnlagen.

Es werden sechs Baujahresgruppen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder ggf. der einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes bzw. der Mietwohnung.

## Besondere Merkmale

Innerhalb des Mietrahmens sind die nachstehenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) zu berücksichtigen. Diese können in besonderen Fällen zur Über- und Unterschreitung der Eckwerte führen. Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

## Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 anzuwenden.

## Wohnlagen

1. Einfache Wohnlage
  - starke Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen
  - Industrienähe
  - stark belastete Durchgangsstraßen
2. Mittlere Wohnlage
  - die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile
3. Gute Wohnlage
  - aufgelockerte Bebauung mit Grünflächen
  - ruhige Lage, nur Anliegerverkehr
  - gute Versorgungslage

Was die **Wohnungslage im Gebäude** angeht (Vollgeschoss - Dachgeschoss - Kellergeschoss; Vorderhaus - Hinterhaus.) ist es üblich, dass Erdgeschosswohnungen und Wohnungen vom 3. Geschoss an in der Regel einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. und 2. Geschoss (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl kann sich eine andere Beurteilung ergeben.

Informationen durch:

Haus & Grund Warendorf e. V.  
48231 Warendorf, Tel.: 02581/633440

Mieterverein für Münster u. Umgebung e. V.,  
Königsstraße 44, 48143 Münster,  
Tel.: 0251/41450-0

Stadtverwaltung. 48231 Warendorf,  
Tel.: 02581/54-0

	Gruppe I Wohnungen bis zum 31.12.1959 bezugsfertig			Gruppe II Wohnungen ab 01.01.60 - 31.12.69 bezugsfertig			Gruppe III Wohnungen ab 01.01.70 - 31.12.79 bezugsfertig			Gruppe IV Wohnungen ab 01.01.80 - 31.12.89 bezugsfertig			Gruppe V Wohnungen ab 01.01.90 - 31.12.99 bezugsfertig			Gruppe VI Wohnungen ab 01.01.2000 bezugsfertig		
	einfache Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	mittlere Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	gute Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	einfache Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	mittlere Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	gute Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	einfache Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	mittlere Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	gute Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	einfache Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	mittlere Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	gute Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	einfache Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	mittlere Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	gute Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	einfache Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	mittlere Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis	gute Wohnlage €/m <sup>2</sup> von/bis
	<b>A Wohnungen ab 30 m<sup>2</sup> Größe</b>																	
mit Heizung, Bad/WC, Fenster mit Isolierverglasung und Balkon oder Terasse	4,60 bis 5,25	4,70 bis 5,45	4,90 bis 5,65	5,00 bis 5,70	5,25 bis 5,95	5,35 bis 6,05	5,00 bis 5,90	5,35 bis 6,05	5,35 bis 6,15	5,65 bis 6,05	5,70 bis 6,50	5,80 bis 6,60	-----	5,85 bis 6,85	5,95 bis 6,90	-----	5,90 bis 6,90	6,05 bis 7,00
<b>B Wohnungen ab 50 m<sup>2</sup> Größe</b>																		
mit Heizung, Bad/WC, Fenster mit Isolierverglasung und Balkon oder Terasse	4,20 bis 5,10	4,40 bis 5,25	4,70 bis 5,35	4,50 bis 5,25	4,65 bis 5,45	4,90 bis 5,55	4,90 bis 5,75	5,00 bis 5,90	5,25 bis 6,05	5,05 bis 5,95	5,60 bis 6,35	5,65 bis 6,40	-----	5,80 bis 6,75	5,90 bis 6,85	-----	5,80 bis 6,80	5,95 bis 6,90
<b>C Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup> Größe</b>																		
mit Heizung, Bad/WC, Fenster mit Isolierverglasung und Balkon oder Terasse	4,05 bis 4,90	4,30 bis 5,05	4,40 bis 5,25	4,50 bis 5,10	4,65 bis 5,40	4,80 bis 5,45	4,90 bis 5,70	4,95 bis 5,80	5,10 bis 5,95	4,95 bis 5,70	5,25 bis 6,20	5,30 bis 6,35	-----	5,75 bis 6,60	5,80 bis 6,70	-----	5,80 bis 6,65	5,85 bis 6,75
<b>D Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> Größe</b>																		
mit Heizung, Bad/WC, Fenster mit Isolierverglasung und Balkon oder Terasse	3,95 bis 4,60	4,20 bis 4,80	4,30 bis 5,00	4,30 bis 4,80	4,50 bis 5,10	4,60 bis 5,25	4,60 bis 5,15	4,70 bis 5,35	4,80 bis 5,65	4,80 bis 5,55	5,00 bis 5,80	5,05 bis 6,05	-----	5,55 bis 6,50	5,75 bis 6,60	-----	5,65 bis 6,55	5,80 bis 6,70

#### Erläuterungen zur Tabelle:

Die vorstehenden Übersichten gelten für Wohnungen, die mindestens mit Bad oder Dusche mit WC, einer Sammelheizung, Fenster mit Isolierverglasung und einem Balkon oder einer Terasse ausgestattet sind.

Für Wohnungen, bei denen eines der Merkmale fehlt, kann ein Abschlag von 5 % vorgenommen werden. Für Wohnungen, bei denen mehr als eines der Merkmale fehlt, kann ein Abschlag von 10 % vorgenommen werden.

Für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist ein Zuschlag möglich, im Regelfall von 10 %.

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnungen in Warendorf. In den Ortsteilen Hoetmar, Milte, Einen und Müssingen ist wegen der Entfernung zum Stadtzentrum ein Abschlag bis zu 10 %, in Freckenhorst bis zu 5 % angemessen.