



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

Mietwertübersicht

2021

für den Kreis Paderborn
(ohne Stadt Paderborn)

Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2021

Mietwerte (Nettokaltmiete) in €/m² Wohnfläche
 - mittlere Wohnlage mit Wohnungsgrößen von 60 bis 100 m² -

Stadt/Gemeinde	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung						Neubau (Erstbezug)
	bis 1969*	1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2018	
Altenbeken – Kernbereich	4,05	4,35	4,60	4,85	5,20	5,45	5,55
Buke	3,95	4,15	4,40	4,65	4,95	5,20	5,30
Schwaney	3,85	4,05	4,30	4,55	4,85	5,10	5,20
Bad Lippspringe	5,10	5,30	5,60	6,00	6,45	7,15	7,60
Bad Wünnenberg – Kernbereich	4,00	4,25	4,45	4,85	5,15	5,35	5,50
Fürstenberg, Haaren, Leiberg	3,65	3,85	4,05	4,25	4,60	4,75	4,85
Bleiwäsche, Helmern,	3,45	3,65	3,85	4,10	4,30	4,50	4,65
Nordborchen/ Kirchborchen	4,90	5,10	5,35	5,65	6,05	6,55	6,85
Alfen, Dörenhagen, Etteln	4,05	4,25	4,50	4,90	5,15	5,40	5,50
Büren – Kernbereich	4,15	4,40	4,65	4,90	5,25	5,50	5,60
Ahden, Brenken, Steinhausen, We-welsburg	3,85	4,05	4,30	4,60	4,85	5,00	5,10
Harth, Hegensdorf, Siddighausen, Wei-berg, Weine,	3,55	3,75	3,95	4,15	4,45	4,60	4,70
Barkhausen, Eickhoff	3,35	3,55	3,75	3,95	4,20	4,40	4,55
Delbrück – Kernbereich	5,20	5,40	5,70	6,00	6,45	7,00	7,50
Bentfeld, Boke, Ostenland, Westenholz	4,55	4,75	5,05	5,35	5,70	5,95	6,10
Anreppen, Lippling	4,45	4,65	4,95	5,25	5,45	5,70	5,85
Hagen, Schöning, Steinhorst	4,35	4,55	4,85	5,10	5,45	5,60	5,70

Mietwerte (Nettokaltmiete) in €/m² Wohnfläche
- mittlere Wohnlage mit Wohnungsgrößen von 60 bis 100 m² -

Stadt/Gemeinde Stadt-/Ortsteile	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung						Neubau (Erstbezug)
	bis 1969*	1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2018	
Hövelhof – Kernbereich	5,05	5,25	5,55	5,95	6,25	6,85	7,35
Hövelriege, Riege	4,45	4,70	5,00	5,25	5,60	5,85	5,95
Espeln, Klausheide	4,10	4,30	4,50	4,80	5,05	5,35	5,40
Lichtenau – Kernbereich	3,80	4,00	4,25	4,55	4,90	5,20	5,30
Atteln, Grundstein- heim, Herbram, Henglar, Holtheim, Husen	3,45	3,65	3,85	4,15	4,40	4,55	4,75
Asseln, Blankenro- de, Dalheim, Ebbin- ghausen, Haken- berg, Herbram- Wald, Iggenhausen, Kleinenberg	3,25	3,45	3,65	3,95	4,20	4,35	4,40
Salzkotten – Kernbereich	4,95	5,20	5,50	5,80	6,20	6,80	7,25
Scharmede, Up- sprunge, Thüle, Verne	4,60	4,85	5,05	5,40	5,70	6,00	6,15
Niederntudorf, Ob- erntudorf	4,20	4,40	4,65	4,95	5,30	5,45	5,60
Mantinghausen, Schwelle, Verlar	3,95	4,15	4,45	4,70	5,00	5,20	5,25

* = Zustand bei durchschnittlichem Ausbau und durchschnittlicher Instandhaltung (z.B. Zentralheizung, Fenster mit Isolierverglasung), aber keine neuzeitlichen Dämmmaßnahmen der Außenhaut nach Energieeinsparverordnung. Bei unterlassener Instandhaltung sind Abschläge bis zu **1,00 €/m²** zu berücksichtigen.

Die angegebenen Werte in €/m² sind Mittelwerte. Abweichungen vom Mittelwert in Bezug auf die Lage und Ausstattung innerhalb der Kernstädte bzw. Stadt- und Ortsteile sind durch Zu- oder Abschläge von bis zu **0,50 €/m²** zu berücksichtigen.

Beispiel:
Lage: Salzkotten, gute Wohnlage
(Baujahr 1985)

Mietwert: 5,50 €/m² (Kernstadt, mittl. Wohnlage)
Zuschlag: +0,25 €/m² (Wohnlage- u. Ausstattung)
Mietwert: 5,75 €/m²

Beispiel:
Lage: Salzkotten, mäßige Wohnlage
(Baujahr 1995)

Mietwert: 5,80 €/m² (Kernstadt, mittl. Wohnlage)
Abschlag: -0,25 €/m² (Wohnlage- u. Ausstattung)
Mietwert: 5,55 €/m²

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 39 GrundWertVO NRW abgeleitet durch Auswertung

- * der aktuellen Mietangebote in der örtlichen Presse
- * der aktuellen Mietangebote im Internet
- * eigener Erhebungen

Die Mietwertübersicht berücksichtigt Mieten aus den letzten vier Jahren (§ 558 Abs. 2 BGB). Die Mietwerte wurden vom Gutachterausschuss zur internen Verwendung (Wertermittlung und Auswertung von Ertragswertobjekten) ermittelt. Sie können nur als Orientierungshilfe bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach den §§ 558 bis 558e des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) herangezogen werden. Die Mietwertübersicht ist kein Mietspiegel gem. § 558c oder 558d BGB. Die Mietwertübersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Sie ist für Appartements nur bedingt anwendbar.

Hinweise zur Mietwertübersicht:

- * Die in der Tabelle angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne umlagefähige Nebenkosten bzw. Betriebskosten* im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003.
 - * Grundsteuer
 - Kosten der Wasserversorgung
 - Kosten der Entwässerung
 - Kosten des Betriebs der Heizungsanlage
 - Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage
 - Kosten des Betriebs des Personenaufzuges
 - Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
 - Kosten der Gebäudereinigung
 - Kosten der Gartenpflege
 - Kosten der Beleuchtung
 - Kosten der Schornsteinreinigung
 - Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
 - Kosten für den Hauswart
 - Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage/des Breitbandkabelnetzes
 - sonstige Betriebskosten
- * Die Mietwerte gelten **nicht für öffentlich geförderte Wohnungen.**
- * Die Mietwerte betragen für **Garagen 30 €/Monat bis 40 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 20 €/Monat.**
- * Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m² bis 100 m²**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche von 40 m² bis 60 m²** ist ein **Zuschlag bis 15 %**, bei Appartements mit einer Größe von **bis zu 40 m²** ein **Zuschlag von bis zu 30 %**, bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche von mehr als 100 m² bis etwa 130 m²** ein **Abzuschlag bis 10 %** angemessen.

Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser** mit einer **Wohnfläche von 110 m² bis 150 m²**.
- * Der angegebene Wert gibt den normalen Standard einer **abgeschlossenen Wohnung** in der jeweiligen Kategorie wieder (durchschnittlich ausgestattete Wohnung mit Zentralheizung, Bad/Dusche und WC).
- * Bei vollmodernisierten **Altbauten** ist das Jahr der Vollmodernisierung als Baujahr anzuhaltten. Eine Vollmodernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit im Wesentlichen einer zum Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.

Die **Größe der Wohnung** bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung anzuwenden. Zusatzräume sind bis auf die Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.