

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnraummieten 01.01.2025

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

Stadt/ Gemeinde bzw. Ortsteile (OT)	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung				
	bis 1989*	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2020	ab 2021
<u>Kernorte:</u> Bad Lippspringe/ Borchon (Nordborchen und Kirchborchen)/ Delbrück/ Hövelhof/ Salzkotten	6,70	6,80	7,20	8,70	10,00
<u>Borchon OT:</u> Alfen/ Dörenhagen/ Etteln <u>Delbrück OT:</u> Anreppen/ Bentfeld/ Boke/ Hagen/ Lippling/ Ostenland/ Schöning/ Steinhorst/ Westenholz <u>Hövelhof OT:</u> Espeln/ Hövelriege/ Klausheide/ Riege <u>Salzkotten OT:</u> Mantinghausen/ Niederntudorf/ Oberntudorf/ Scharmede/ Upsprunge/ Thüle/ Verne	5,30	5,40	5,80	7,20	8,30
<u>Kernorte:</u> Altenbeken/ Bad Wünnenberg/ Büren/ Lichtenau <u>Altenbeken OT:</u> Buke/ Schwaney <u>Büren OT:</u> Wewelsburg <u>Lichtenau OT:</u> Atteln	5,20	5,30	5,70	7,00	8,10
<u>Bad Wünnenberg OT:</u> Bleiwäsche/ Fürstenberg/ Haaren/ Helmern/ Leiberg <u>Büren OT:</u> Ahden/ Barkhausen/ Brenken/ Harth/ Hegensdorf/ Siddinghausen/ Steinhausen/ Weiberg/ Weine <u>Lichtenau OT:</u> Asseln/ Blankenrode/ Dalheim/ Ebbinghausen/ Grundsteinheim/ Hakenberg/ Henglarn/ Herbram/ Holtheim/ Husen/ Iggenhausen/ Kleinenberg <u>Salzkotten OT:</u> Schwelle/ Verlar	4,90	5,00	5,40	6,60	7,50

In der Mietwertübersicht sind Außenbereichssatzungen nicht mit aufgeführt. 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-/ Abschläge von bis zu **10 %** zu berücksichtigen.

* = Zustand bei durchschnittlichem Ausbau und durchschnittlicher Instandhaltung (z.B. Zentralheizung, Fenster mit Isolierverglasung) mit einem Ausstattungsstandard der 1980er-Jahre, aber keine neuzeitlichen Dämmmaßnahmen der Außenhaut nach Energieeinsparverordnung. Bei unterlassener Instandhaltung sind Abschläge bis zu **1,00 €/m²** zu berücksichtigen.

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 sechs 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 35 - 50 €/ Monat**, für **Carports 25 - 40 €/ Monat** und für **Stellplätze 20 - 30 €/ 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 150 m² ein Abschlag bis 10 %** angemessen.
 Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser** mit einer **Wohnfläche von 110 m² bis 180 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 anzuhalten. 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.