



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Paderborn

# Mietwertübersicht

## 2019

für den Kreis Paderborn  
(ohne Stadt Paderborn)

## Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2019

Stadt/Gemeinde Stadt-/Ortsteile	Mietwerte (Nettokaltmiete) in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche - mittlere Wohnlage - Wohnungsgrößen 60 bis 100 m <sup>2</sup>						
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung						Neubau
	bis 1969*	1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2016	(Erstbezug)
<b>Altenbeken – Kernbereich</b>	<b>3,90</b>	<b>4,20</b>	<b>4,45</b>	<b>4,70</b>	<b>4,95</b>	<b>5,15</b>	<b>5,25</b>
<i>Buke</i>	<i>3,80</i>	<i>4,00</i>	<i>4,25</i>	<i>4,50</i>	<i>4,70</i>	<i>4,90</i>	<i>5,00</i>
<i>Schwaney</i>	<i>3,70</i>	<i>3,90</i>	<i>4,15</i>	<i>4,40</i>	<i>4,60</i>	<i>4,80</i>	<i>4,90</i>
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>4,90</b>	<b>5,10</b>	<b>5,35</b>	<b>5,70</b>	<b>6,10</b>	<b>6,70</b>	<b>7,10</b>
<b>Bad Wünnenberg – Kernbereich</b>	<b>3,85</b>	<b>4,10</b>	<b>4,30</b>	<b>4,65</b>	<b>4,90</b>	<b>5,05</b>	<b>5,20</b>
<i>Fürstenberg, Haaren, Leiberg</i>	<i>3,50</i>	<i>3,70</i>	<i>3,90</i>	<i>4,10</i>	<i>4,40</i>	<i>4,50</i>	<i>4,60</i>
<i>Bleiwäsche, Helmern,</i>	<i>3,30</i>	<i>3,50</i>	<i>3,70</i>	<i>3,90</i>	<i>4,10</i>	<i>4,25</i>	<i>4,40</i>
<b>Nordborchen/ Kirchborchen</b>	<b>4,70</b>	<b>4,90</b>	<b>5,15</b>	<b>5,40</b>	<b>5,75</b>	<b>6,20</b>	<b>6,50</b>
<i>Alfen, Dörenhagen, Etteln</i>	<i>3,90</i>	<i>4,10</i>	<i>4,35</i>	<i>4,70</i>	<i>4,95</i>	<i>5,15</i>	<i>5,25</i>
<b>Büren – Kernbereich</b>	<b>4,00</b>	<b>4,25</b>	<b>4,50</b>	<b>4,75</b>	<b>5,05</b>	<b>5,25</b>	<b>5,35</b>
<i>Ahden, Brenken, Steinhausen, We-welsburg</i>	<i>3,70</i>	<i>3,90</i>	<i>4,15</i>	<i>4,40</i>	<i>4,60</i>	<i>4,75</i>	<i>4,80</i>
<i>Harth, Hegensdorf, Siddighausen, Weiberg, Weine,</i>	<i>3,40</i>	<i>3,60</i>	<i>3,80</i>	<i>4,00</i>	<i>4,25</i>	<i>4,40</i>	<i>4,45</i>
<i>Barkhausen, Eickhoff</i>	<i>3,20</i>	<i>3,40</i>	<i>3,60</i>	<i>3,80</i>	<i>4,05</i>	<i>4,20</i>	<i>4,30</i>
<b>Delbrück – Kernbereich</b>	<b>5,00</b>	<b>5,20</b>	<b>5,45</b>	<b>5,70</b>	<b>6,10</b>	<b>6,60</b>	<b>7,00</b>
<i>Bentfeld, Boke, Ostenland, Westenholtz</i>	<i>4,40</i>	<i>4,60</i>	<i>4,85</i>	<i>5,10</i>	<i>5,45</i>	<i>5,65</i>	<i>5,75</i>
<i>Anreppen, Lippling</i>	<i>4,30</i>	<i>4,50</i>	<i>4,75</i>	<i>5,00</i>	<i>5,20</i>	<i>5,40</i>	<i>5,50</i>
<i>Hagen, Schöning, Steinhorst</i>	<i>4,20</i>	<i>4,40</i>	<i>4,65</i>	<i>4,90</i>	<i>5,20</i>	<i>5,30</i>	<i>5,35</i>

Stadt/Gemeinde Stadt-/Ortsteile	Mietwerte (Nettokaltmiete) in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche - mittlere Wohnlage - Wohnungsgrößen 60 bis 100 m <sup>2</sup>						
	bis 1969*	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung					Neubau (Erstbezug)
		1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2016	
Hövelhof – Kernbereich	4,85	5,05	5,30	5,65	5,95	6,50	6,90
Hövelriege, Riege	4,35	4,55	4,80	5,05	5,35	5,55	5,65
Espeln, Klausheide	3,95	4,15	4,35	4,60	4,85	5,05	5,10
Lichtenau – Kernbereich	3,65	3,85	4,10	4,35	4,70	4,95	5,05
Atteln, Grundsteinheim, Herbram, Henglarn, Holtheim, Husen	3,30	3,50	3,70	3,95	4,20	4,30	4,50
Asseln, Blankenrode, Dalheim, Ebbinghausen, Hakenberg, Herbram-Wald, Iggenhausen, Kleinenberg	3,10	3,30	3,50	3,75	4,00	4,10	4,15
Salzkotten – Kernbereich	4,80	5,00	5,25	5,50	5,90	6,50	6,85
Scharmede, Upsprunge, Thüle, Verne	4,45	4,65	4,85	5,15	5,45	5,70	5,80
Niederntudorf, Oberntudorf	4,05	4,25	4,45	4,70	5,05	5,15	5,30
Mantinghausen, Schwelle, Verlar	3,80	4,00	4,25	4,50	4,80	4,95	5,00

\* = 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 €/m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

Die angegebenen Werte in €/m<sup>2</sup> sind Mittelwerte. Abweichungen vom Mittelwert in Bezug auf Lage und Ausstattung innerhalb der Kernstädte bzw. Stadt- und Ortsteile sind durch Zu- oder Abschläge von bis zu **0,50 €/m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

Beispiel: Lage: Salzkotten, <b>gute</b> Wohnlage (Baujahr 1985)  Mietwert: 5,15 €/m <sup>2</sup> (Kernstadt, mittlere Wohnlage) Zuschlag: + 0,25 €/m <sup>2</sup> (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert 5,40 €/m <sup>2</sup>	Beispiel: Lage: Salzkotten, <b>mäßige</b> Wohnlage (Baujahr 1995)  Mietwert: 5,40 €/m <sup>2</sup> (Kernstadt, mittl. Wohnlage) Abschlag: - 0,25 €/m <sup>2</sup> (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert 5,15 €/m <sup>2</sup>
---	---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **01.01.2019**) für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 5 Abs. 5 b GAVO NW 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 35 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 20 €/Monat**.
- Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>** ist ein **Zuschlag bis 15 %**, bei Appartements mit einer Größe von **bis zu 40 m<sup>2</sup>** ein **Zuschlag von bis zu 30 %**, bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> bis etwa 130 m<sup>2</sup>** ein **Abschlag bis 10 %** angemessen.  
Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser** mit einer **Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>**.
- 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 im 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 Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.