



Mietspiegel 2026



© <https://openclipart.org/detail/17506/jigsaw-puzzle>

Fachdienst Soziale Dienste

Stand: Juli 2026

Herausgeber:

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

www.beckum.de



Kontaktdaten:

Stadt Beckum
Weststraße 46
59269 Beckum

02521 29-0
02521 2955-1999 (Fax)
stadt@beckum.de



Diese Publikation ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Herausgebers.

Diese Druckschrift wird von der Stadt Beckum herausgegeben.

Die Schrift darf weder von politischen Parteien noch von Wahlbewerberinnen und Wahlbewerbern oder Wahlhelferinnen und Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments und für Bürgerentscheide.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der politischen Parteien und Wählergruppen sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien und Wählergruppen oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt.

Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Stadt Beckum zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte.

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	2
2	Mietwerttabelle	2
2.1	Mietspanne einer Standardwohnung und Mittelwert nach Baualtersklassen	2
3	Berechnung	3
3.1	Abschläge beziehungsweise Aufschläge	3
3.2	Ausstattungsmerkmale	3
3.3	Wohnlagen	3
3.4	Weitere Merkmale	4
4	Beteiligte an der Erstellung des Mietspiegels	5
5	Mietberechnung	6
5.1	Ausführungen zur Mietberechnung	7

1 Grundlage

Dieser Mietspiegel für die Stadt Beckum soll beiden Vertragsparteien eine Orientierungshilfe bieten, die Miethöhe eigenverantwortlich vereinbaren zu können. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Das BGB regelt in den §§ 557 ff Mieterhöhungen für freifinanzierte Wohnungen. Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff BGB können mit Werten aus dem Mietspiegel begründet werden. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist die Miete, die in Beckum für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Baujahr der Wohnung im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Das Gesetz lässt zu, dass eine Mieterhöhung außer auf den Mietspiegel auch auf Vergleichsobjekte, auf Sachverständigengutachten und Auskünfte aus einer Mietdatenbank gestützt werden kann. Dieser Mietspiegel weist ausschließlich Mietwerte für unmöblierte Standardwohnungen in mittleren Wohnlagen aus. Eine Wohnung gilt als Standardwohnung, wenn sie mit eingerichtetem Bad (Waschbecken, Toilette und Dusche/Badewanne) in einer abgeschlossenen Wohnung, einem Balkon/Loggia/Terrasse sowie einer Sammelheizung und Isolierverglasung ausgestattet ist.

2 Mietwerttabelle

2.1 Mietspanne einer Standardwohnung und Mittelwert nach Baualtersklassen

Die nachfolgende Mietwerttabelle enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben und unten abgewichen werden kann. Die Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen von 50 bis 120 Quadratmeter. Die Wohnungsgröße wird anhand der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) berechnet.

Baualtersklasse	Mietspanne einer Standardwohnung	Mittelwert
a) bis 1970	4,96 Euro – 6,61 Euro	5,78 Euro
b) ab 1971 – 1980	5,00 Euro – 6,77 Euro	5,89 Euro
c) ab 1981 – 1990	5,50 Euro – 7,03 Euro	6,27 Euro
d) ab 1991 – 2000	5,53 Euro – 7,43 Euro	6,48 Euro
e) ab 2001 – 2010	5,96 Euro – 7,87 Euro	6,91 Euro
f) ab 2011 – 2016	7,05 Euro – 8,79 Euro	7,92 Euro
g) ab 2017	ab 8,14 Euro	—

Kaltmieten ohne Betriebskosten in Euro, je Quadratmeter und Monat

3 Berechnung

3.1 Abschläge beziehungsweise Aufschläge

Ist die Ausstattung für eine Standardwohnung nicht vollständig vorhanden, soll die angegebene Mietpreisspanne um bis zu 10 Prozent unterschritten werden.

Bei Einfamilienhäusern ist ein Aufschlag von 10 Prozent und bei Reihenhäusern ist ein Aufschlag von 5 Prozent des Tabellenwerts möglich.

Bei Wohnungen über 120 Quadratmeter erfolgt ein Abschlag von 10 Prozent.

Bei Wohnungen unter 50 Quadratmeter kann ein Aufschlag von 10 Prozent erfolgen.

Verfügt eine Standardwohnung über 2 zusätzliche Ausstattungsmerkmale ist ein Aufschlag von 5 Prozent möglich.

Bei mehr als 4 Ausstattungsmerkmalen kann der Mietwert um weitere 10 Prozent erhöht werden.

3.2 Ausstattungsmerkmale

Ausstattungsmerkmale sind beispielsweise:

- zusätzliches WC, Wasch- und Trockenräume, Kellerräume,
- alleinige Gartennutzung, Kfz-Abstellplatz,
- Fahrstuhl,
- hochwertiger Bodenbelag (Parkett, Fliesen, Marmor),
- Fußbodenheizung,
- Barrierefreiheit,
- Energieausweis mit einem Energieverbrauchskennwert unter 125 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeterfläche,
- Mieterstromanlagen,
- Bereitstellung von Wallboxen.

3.3 Wohnlagen

Für die Wohnungen in guter Wohnlage ist ein Aufschlag bis zu 5 Prozent des jeweiligen Tabellenwertes möglich.

Für Wohnungen in einfacher Wohnlage ist ein Abschlag bis zu 5 Prozent des jeweiligen Tabellenwertes möglich.

Bei Wohnungen in den Stadtteilen Roland und Vellern sowie im Außenbereich des Stadtteils Beckum ist wegen der Entfernung zum Stadtkern Beckum und den Verkehrsknotenpunkten ein Abschlag bis zu 5 Prozent möglich.

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile.

Für die Einstufung der Wohnlagen müssen die nachfolgenden Kriterien überwiegend zutreffen:

Einfache Wohnlage

- Starke Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigung,
- Nähe zu Industrie- und Gewerbebetrieben,
- kaum Frei- und Grünflächen,
- kaum Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Freizeitmöglichkeiten in der Nähe,
- schlechte Verkehrsanbindung.

Mittlere Wohnlage

- Zumeist dichte Bebauung,
- keine besonders starke Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigung,
- Frei- und Grünflächen gleichen den Nachteil von starkem Verkehrsaufkommen aus.

Gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung,
- Durchgrünung des Wohngebietes,
- überwiegend Anliegerverkehr,
- gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und gute Verkehrsanbindung.

3.4 Weitere Merkmale

Innerhalb der Mietpreisspanne sind Merkmale einer Wohnung zu berücksichtigen.

- Anzahl der Wohnungen im Haus,
- Lage der Wohnung (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss),
- Grundrissaufteilung (Aufteilung der Wohnung, Verhältnis von Nebenräumen zu Haupträumen),
- baulicher Zustand (Unterhaltung der Wohnung, des Treppenhauses, der Fassade),
- zeitgemäßer Breitbandanschluss.

Neubaugleiche oder energetische Vollmodernisierungen

Grundsätzlich ist eine Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in dessen Jahr sie bezugsfertig wurde. Bei nachträglichen neubaugleichen Sanierungen oder Modernisierungen kann eine Wohnung in die Baualtersklasse eingeordnet werden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Eine Wohnung gilt nur dann als umfassend modernisiert, wenn der Wohnwert der Wohnung nachhaltig verbessert wurde. Das heißt Ausstattung, Beschaffenheit und Energieverbrauch der Wohnung entsprechen im Wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung.

Diese Möglichkeit der Mieterhöhung ist nur möglich, sofern der Vermieterin/der Vermieter von Modernisierungsmieterhöhungen im Sinne der §§ 559 BGB keinen Gebrauch gemacht hat.

Betriebskosten

Die Angaben in der Mietwerttabelle geben die Kaltmieten ohne Betriebskosten an. Betriebskosten sind Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV).

4 Beteiligte an der Erstellung des Mietspiegels

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V.

Oststraße 12, 59227 Ahlen
02382 760099-7
ahlen@mieterbund-owl.de
www.mieterbund-owl.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein e. V.

Nordstraße 62, 59269 Beckum
02521 28665
info@haus-und-grund-beckum.de
www.haus-und-grund-beckum.de

Beckumer Anwaltsverein e. V.

Oststraße 43, 59269 Beckum
02521 8462846

Stadt Beckum

Weststraße 46, 59269 Beckum
02521 29-0
stadt@beckum.de
www.beckum.de

Ansprechpartnerin

Stadt Beckum
Fachdienst Soziale Dienste
Frau Fiedler

02521 29-5035
fiedler@beckum.de

Rathaus Beckum, Weststraße 46, 59269 Beckum – Eingang Alleestraße
Erdgeschoss I Raum 69
Eine Treppenstufe am Eingang, Rollstuhlrampe vorhanden!
Haltestelle: Beckum, Rathaus

5 Mietberechnung

Objektadresse: _____

Wohnlage: ☐ einfach ☐ mittel ☐ gut

Baujahr: _____

Die Wohnung wurde neubaugleich oder energetisch vollmodernisiert:

☐ Ja ☐ Nein

Baualtersklasse: _____

Kaltmiete gemäß Mietwerttabelle:

_____ Euro je Quadratmeter (Untergrenze Mietspanne)

_____ Euro je Quadratmeter (Obergrenze Mietspanne)

_____ Euro je Quadratmeter (Mittelwert)

Auf- und Abschläge

Abschlag Standardwohnung*: – _____ Prozent _____ Euro je Quadratmeter

Aufschlag Haustyp*

(Einfamilienhaus/Reihenhaus): + _____ Prozent _____ Euro je Quadratmeter

Aufschlag Wohnungsgröße

(<50 Quadratmeter)*: + _____ Prozent _____ Euro je Quadratmeter

beziehungsweise

Abschlag Wohnungsgröße

(>120 Quadratmeter)*: – _____ Prozent _____ Euro je Quadratmeter

Aufschlag zusätzliche

Ausstattungsmerkmale*: – _____ Prozent _____ Euro je Quadratmeter

Aufschlag/Abschlag

Wohnlage*: +/- _____ Prozent _____ Euro je Quadratmeter

Zwischensumme: _____ Euro je Quadratmeter

Aufschlag/Abschlag

weitere Merkmale*: _____ Euro je Quadratmeter

Ergebnis: _____ Euro je Quadratmeter

*Auf- und Abschläge sowie Bemerkungen:

[illegible]