

Dokumentation
zum
qualifizierten
Mietspiegel 2026
für die
Stadt Rheine

Stand 22. Juli 2026

Inhalt

1	Der qualifizierte Mietspiegel	3
2	Grundlagen	3
3	Fortschreibung	4
3.1	Betriebskosten	4
3.2	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.....	4
4	Funktionen.....	4

1 Der qualifizierte Mietspiegel

Der qualifizierte Mietspiegel ist nach 2 Jahren gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) fortzuschreiben. Erfolgt keine Neuerhebung und Datenanalyse, ist eine Anpassung mittels einer Stichprobe oder einer Index Fortschreibung möglich. Für eine Index-Fortschreibung ist die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex für Deutschland) heranzuziehen (§ 558d Abs. 2 BGB).

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB). Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB)

2 Grundlagen

Bei dem Mietspiegel 2026 für die Stadt Rheine handelt es sich um die Fortschreibung des Mietspiegels 2024. Hierzu wurde der im Jahr 2024 zuletzt neu aufgestellte Mietspiegel mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst.

2.1 Datengrundlage

Die Datenbasis für den Mietspiegel 2026 sind die für den Mietspiegel 2024 verwendeten Daten. Diese wurden aus der Datenerhebung, erfolgt über den Versand von Fragebögen an die Eigentümer der Mietswohnungen, ermittelt.

2.2 Preisindex

Gemäß § 558d Abs. 2 BGB wurden die Daten mit dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortgeschrieben. Dazu wurde, wie gesetzlich festgelegt, der Gesamtindex verwendet, der auf monatlicher Basis angegeben wird. Als maßgeblichen Monat für die Fortschreibung wurde der Juni 2026 festgelegt.

Bei einem Index von 119,4 für den Juni 2024 und einem Index von 124,6 für den Juni 2026 ergibt sich eine Index-Fortschreibung um 4,4 %.

3 Fortschreibung

3.1 Betriebskosten

Die in der Mietspiegelbroschüre aufgeführten Betriebskosten wurden durch die aktuellen Werte aus dem Betriebskostenspiegel Nordrhein-Westfalen (Datenerfassung 2024/2025) ersetzt.

3.2 Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

Die in der Tabelle (Seite 5) abgebildeten Durchschnittsmieten für eine Standardwohnung in einem Mehrfamilienhaus ergeben sich aus der im Jahr 2024 ermittelten Regressionsfunktionen, hochgerechnet mit dem Index.

4 Funktionen

Baujahre bis 1959

Kein Energieausweis vorhanden:

Vergleichsmiete in €/m² =

$$((25,0441 - (0,0103 \times \text{Baujahr}) - (0,0177 \times \text{Wohnfläche}) + (0,2237 \times \text{Ausstattung}) + (0,0017 \times \text{Modernisierung})) \times \text{Gebäundefaktor}) \times 1,044$$

Energieausweis vorhanden:

$$((25,0441 - (0,0103 \times \text{Baujahr}) - (0,0177 \times \text{Wohnfläche}) + (0,2237 \times \text{Ausstattung}) + (0,0017 \times \text{Modernisierung}) + 0,9219) \times \text{Gebäundefaktor}) \times 1,044$$

Baujahre ab 1960

Vergleichsmiete in €/qm =

$$(((0,034213273962 \times \text{Baujahr}) - (0,0134197646792 \times \text{Wohnfläche}) + (0,00318745630844 \times \text{Bodenrichtwert}) + (0,0559224608111 \times A2) + (0,0720130633517 \times \text{MBJ}) - 62,0514600963)) \times \text{Gebäundefaktor} \times \text{Baujahreszuschlag (ab Baujahr 2016)} \times 1,101 \times 1,044$$

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden die Werte im Mietspiegel gerundet.