

Mietspiegel '95

für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Bielefeld
- gilt nicht für Sozialwohnungen -

Allgemeine Erläuterungen

1. Dieser Mietspiegel ist eine **Orientierungshilfe**, der den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren.

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl. I, 3603), zuletzt geändert durch das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz vom 21.07.1993 (BGBl. I, 1257) regelt das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend.

Ortsüblich ist die Miete, die in Bielefeld für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Das Gesetz läßt zu, daß eine Mieterhöhung außer auf den Mietspiegel auch auf Vergleichsobjekte und auf Sachverständigengutachten gestützt werden kann.

2. In den Mietspiegel sind auf der Grundlage einer Mietenerhebung in Bielefeld nur Mieten einbezogen worden, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Die angegebenen Mietzinsspannen (Unter- bzw. Oberwerte) ergeben sich aus der durchschnittlichen Streuung um den Mittelwert.

Die nachfolgende Tabelle enthält **Eckwerte** sowie **Mittelwerte**, von denen im Einzelfall nach oben und unten abgewichen werden kann. Die Werte beziehen sich auf eine **Standardwohnung**. Für Wohnungen, die andere Merkmale als die einer Standardwohnung haben, können sich Zu- und Abschläge ergeben (s. besondere Erläuterungen Nr. 4). Für auch hier-nach nicht erfaßte Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) und Appartements (abgeschlossene, mit besonderem Komfort ausgestattete 1-Zimmerwohnungen mit Kleinküche/Kochnische, Bad/Dusche, WC und Sammelheizung) sind die Tabellenwerte nur bedingt anwendbar.

3. Die vorhandenen Modernisierungen sind durch die Ausstattung erfaßt. Nach Abschluß weiterer Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter die bisherige Miete nach vorheriger Ankündigung um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 3 Gesetz zur Regelung der Miethöhe). Soweit Fördermittel in Anspruch genommen wurden, sind diese zu berücksichtigen. Der Vermieter kann alternativ eine Mieterhöhung auch im Rahmen der Mietzinsspanne durchführen.

Modernisierungsmaßnahmen sind vor allem: Einbau neuzeitlicher Fenster, Erneuerung der sanitären Einrichtungen, Verbesserung der Wärmedämmung des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der sanitären Einrichtungen, der Fußböden und evtl. des Wohnungsgrundrisses.

Ortsübliche Vergleichsmieten in DM/qm/mtl. für Standardwohnungen

(Wohnungen mit einer Größe von 40 oder mehr qm,
Ausstattung mit WC, Bad oder Dusche und Sammelheizung)

Kaltmieten ohne Betriebskosten

Baujahr und Wohnlage	Untertwert	Mittelwert	Oberwert
----------------------	------------	------------	----------

1. Baujahr bis 1945

1.1 einfache Wohnlage	5,70	7,40	9,10
1.2 normale Wohnlage	6,00	7,65	9,25
1.3 gute Wohnlage	6,70	8,25	9,85

2. Baujahr von 1946 bis 1960

2.1 einfache Wohnlage	6,15	8,35	10,60
2.2 normale Wohnlage	6,80	8,45	10,10
2.3 gute Wohnlage	6,80	8,45	10,10

3. Baujahr von 1961 bis 1970

3.1 einfache Wohnlage	6,75	8,40	10,05
3.2 normale Wohnlage	6,65	8,50	10,35
3.3 gute Wohnlage	6,95	8,90	10,80

4. Baujahr von 1971 bis 1980

4.1 einfache u. normale Wohnlage	7,65	9,45	11,25
4.2 gute Wohnlage	7,30	9,75	12,20

5. Baujahr von 1981 bis 1990

alle Wohnlagen	9,40	11,45	13,55
----------------	------	-------	-------

6. Baujahr ab 1991

alle Wohnlagen	10,65	13,40	16,15
----------------	-------	-------	-------

Besondere Erläuterungen zur Tabelle

1. Wohnlagen

In den Baujahren ab 1971 sind zwischen der einfachen und der normalen Wohnlage keine Mietunterschiede festzustellen, die auf die Wohnlage zurückzuführen wären. Aus diesem Grunde enthält der Mietspiegel für die Baujahre ab 1971 nur noch zwei Wohnlageklassen, ab Baujahr 1981 werden alle Wohnlageklassen zusammengefaßt.

Für die Einstufungen müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale **überwiegend** zutreffen.

Einfache Wohnlage:

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch starke Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastigungen beeinträchtigt wird; Wohnungen im Bereich von Industrie- und Gewerbebetrieben, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- und Grünflächen.

Normale Wohnlage:

Die **meisten Wohnungen** innerhalb des Stadtgebietes liegen in normaler Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

Gute Wohnlage:

Eine gute Wohnlage ist gegeben bei Wohnungen in Gebieten mit vorwiegend aufgelockerter Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern, Baumpflanzungen an Straßen bzw. in Vorgärten, Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, im wesentlichen nur Anliegerverkehr oder verkehrsberuhigte Zone, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

2. Miete

Die Tabellenwerte geben die **Kaltmieten ohne Betriebskosten** an. Betriebskosten (§ 27 Zweite Berechnungsverordnung - II. BV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 - BGBl. I, 2178 -, zuletzt geändert am 13.07.1992 - BGBl. I, 1250) sind **z.B.** Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen (Sach- und Haftpflicht), Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege, Kosten des Fahrstuhls

und der Gemeinschaftsantenne sowie Hauswartkosten. **Erfahrungswerte** für die **oben aufgezählten Betriebskosten** (ohne Heizungs- und Warmwasserkosten) liegen in der Regel zwischen ca. 1,20 bis 2,20 DM/qm monatlich. Die Erhebung richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden in der Regel durch monatliche Abschlagszahlungen mit jährlicher Endabrechnung abgerechnet.

Nebenleistungen, z. B. Kosten einer Garage/eines Abstellplatzes sowie Schönheitsreparaturen sind in den Mietwerten nicht enthalten.

3. Kleinwohnungen

Für Wohnungen mit einer Größe unter 40 qm sind die Tabellenwerte nur bedingt anwendbar.

Ein Zuschlag zu den Tabellenwerten von ca. 30 % ist angemessen.

4. Ausstattung des Gebäudes/der Wohnung

Standardwohnungen:

Die angegebenen Tabellenwerte gelten für durchschnittlich ausgestattete Wohnungen (Standardwohnungen). Eine Wohnung ist durchschnittlich ausgestattet, wenn sie mit einer Sammelheizung (Gebäude- oder Wohnungszentralheizung oder Elektrospeicherheizung in allen Räumen) sowie Bad oder Dusche und WC ausgestattet ist und **zusätzlich bis zu weiteren 3 / bei Wohnungen ab Baujahr 1981 bis zu weiteren 5 Ausstattungsmerkmalen** des folgenden Kataloges aufweist:

- **zusätzliches WC (Gäste-WC)**
- **komplette Einbauküche**
- **Isolierverglasung**
- **Neuzeitliche Wärmedämmung von Dach und Fassade**
- **Teppichboden/Parkett**
- **Balkon/Loggia**
- **Aufzug**
- **Hausantenne/Kabelanschluß**

Minder-/Mehrausstattungen:

- Bei Wohnungen, die **weniger als 3 bzw. 5 Ausstattungsmerkmale** des vorstehenden Kataloges aufweisen, kann dies im **Rahmen der Mietzinsspannen** berücksichtigt werden.
- Bei Wohnungen mit **mehr als 3 bzw. 5 Ausstattungsmerkmalen** ist ein Zuschlag **bis** 1,10 DM/qm bis Baujahr 1980 und **bis** 1,00 DM/qm ab Baujahr 1981 angemessen.
- Für Wohnungen **ohne Bad oder Dusche** ist ein **Abschlag** von durchschnittlich 1,00 DM/qm angemessen.
- Für Wohnungen **ohne Sammelheizung** ist ein **Abschlag** von durchschnittlich 0,75 DM/qm angemessen.

5. Besondere Merkmale

Zur Ermittlung der Vergleichsmiete können außerdem folgende Merkmale berücksichtigt werden:

- Art des Gebäudes

Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, z.B. Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

- Größe der Wohnung

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.

- weitere Ausstattungsmerkmale

wie Müllschlucker, Türsprechanlage, automatische Wascheinrichtung, Keller, Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume, Garage, KFZ-Abstellplatz, Gartenbenutzung. Für Mobiliar (z.B. Einbauschränke, Kücheneinbauteile, Möbel) ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

- Beschaffenheit der Wohnung

Grundrißgestaltung: Verhältnis von Haupträumen zu Nebenräumen, Größe und Höhe der Räume, gefangene Räume, langer Flur

Baulicher Zustand der Wohnung und des Gebäudes:

Fenster, Fußböden, technische Einrichtungen, Treppenhaus, Fassade

- Lage der Wohnung im Gebäude

Vollgeschoß - Dachgeschoß - Kellergeschoß, Vorderhaus - Hinterhaus, Geschosdifferenzierung

Allgemeiner Hinweis:

Der Vermieter kann die Zustimmung zur **Mieterhöhung** verlangen, wenn

- die bisherige Miete seit einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten und Fremdkapitalzinsen) **und**
- die angestrebte Miete die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt **und**
- die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht **mehr als 30 %** erhöht wird.
Für Wohnraum, der vor dem 01.01.1981 fertiggestellt worden ist, beträgt die zulässige Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren 20 %, wenn
* das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 01.09.1998 zugeht und
* die derzeitige Miete ohne Betriebskostenanteil mehr als 8,00 DM/qm beträgt. Ist der Mietzins geringer, verbleibt es bei 30 %, jedoch darf in diesem Fall die verlangte Miete ohne Betriebskosten 9,60 DM/qm nicht übersteigen.

Informationen (keine Rechtsberatung):

Stadt Bielefeld

Amt für Wohnungsbauförderung und Wohnungshilfen

Neues Rathaus, Niederwall 23, 33602 Bielefeld
Flur C, Zimmer C 200, Telefon: 51-39 25

Sprechzeiten:

montags bis freitags 8 - 12 Uhr
außerdem donnerstags 14 - 17.30 Uhr

Informationen und Beratungen für ihre Mitglieder:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bielefeld e.V.

Alter Markt 11, 33602 Bielefeld
Telefon: 9 64 30-0

Sprechzeiten:

montags bis freitags 8.30 - 12.30 Uhr
außerdem dienstags 15 - 17 Uhr und donnerstags 15 - 18 Uhr

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Brackwede e.V.

Hauptstraße 102 - 108, 33647 Bielefeld
Telefon: 44 05 22

Sprechzeiten:

dienstags 9 - 13 Uhr und donnerstags 14 - 18 Uhr

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V. im Deutschen Mieterbund

Marktstraße 16, 33602 Bielefeld
Telefon: 6 25 12/13

Geschäftszeiten:

montags bis freitags 8.30 - 12.30 Uhr und montags bis donnerstags
14 - 17.30 Uhr, außerdem freitags 14 - 15 Uhr

Mieterverein Ravensberg e.V.

Turnerstraße 31, 33602 Bielefeld
Telefon: 6 67 22

Geschäftszeiten:

montags bis freitags (außer mittwochs) 9 - 12 Uhr

Dieser Mietspiegel wurde zusammengestellt von der STADT BIELEFELD,
Amt für Wohnungsbauförderung und Wohnungshilfen, unter Mitwirkung von: Statistisches
Amt der Stadt Bielefeld, Gutachterausschuß für Grundstückswerte bei der Stadt Bielefeld,
Arbeitsgemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereine Bielefeld, Mieter-
bund Ostwestfalen-Lippe e.V., Arbeitskreis gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Ost-
westfalen-Lippe, Ring Deutscher Makler - Bezirksverband Ostwestfalen-Lippe e.V.