



FUR

IGES

WOHNEN
IMMOBILIEN
U M W E L T

Bielefelder Mietspiegel 2024

Methodenbericht im Auftrag der Stadt Bielefeld

Hamburg, Februar 2024

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
1 VORBEMERKUNGEN	1
2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	4
3 DATENSCHUTZ	5
4 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT	7
4.1 Art des Mietobjekts	7
4.2 Größe	8
4.3 Ausstattung	8
4.4 Beschaffenheit	9
4.5 Lage des Mietobjekts	9
5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG	11
5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	11
5.2 Erhebungsunterlagen	11
5.3 Durchführung der Datenerhebung	12
5.4 Rücklauf der Datenerhebung	13
5.4.1 Datenrücklauf und Bereinigung auf Objektebene	13
5.4.2 Datenrücklauf und Bereinigung auf Wohnungsebene	15
6 DATENAUSWERTUNG	18
6.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen	18
6.2 Ausreißerbereinigung	20
6.3 Festlegung der Mietkennwerte	21
6.4 Definition der Wohnlagen	21
6.5 Bielefelder Standardtabelle	22
6.5.1 Definition der Standardwohnung	22
6.5.2 Festlegung der Baualtersklassen	23
6.5.3 Mietspiegel-Standardtabelle	23
6.5.4 Mietpreisveränderung zum Mietspiegel 2022	24
6.6 Ab- und Zuschläge im Bielefelder Mietspiegel 2024	25
6.6.1 Wohnungsgröße	25
6.6.2 Wohnlage	27
6.6.3 Zusätzliche Ausstattung: energetische Beschaffenheit	27
6.6.4 Zusätzliche Ausstattung: Barrierearmut	28
6.7 Berücksichtigung der Mietpreisspannen	29

7 SONDERANALYSE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	30
ANLAGE Befragungsunterlagen	31

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Stichprobenneutraler Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung _____	14
Tab. 5.2 Weiterer Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung _____	14
Tab. 5.3 Aufbereitung der Daten zur Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungen _____	16
Tab. 6.1 Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2020 _____	18
Tab. 6.2 Gewichtung nach Vermietungstyp _____	20
Tab. 6.3 Einfluss der Gewichtungsfaktoren auf den Datenbestand _____	24
Tab. 6.4 Mietpreisveränderung 2024 gegenüber 2022 _____	24
Tab. 6.5 Ergebnisse der Regressionsanalyse zur Wohnungsgröße _____	26
Tab. 6.6 Ergebnisse der Regressionsanalyse zur Wohnlage _____	27

1 VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende qualifizierte Bielefelder Mietspiegel 2024 wurde im Auftrag des Bauamts – Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht der Stadt Bielefeld (Koordinationsstelle) und dem Arbeitskreis Mietspiegel (Mietspiegelersteller, siehe Kapitel 2) – durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg erstellt. Der Bielefelder Mietspiegel 2024 ist, wie seine Vorgänger, ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Der Bielefelder Mietspiegel wurde durch die Vertreter des Arbeitskreises Mietspiegel (Mietspiegelersteller) anerkannt, der aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des BGB für die Anerkennung entspricht. An der Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Bielefeld waren mehrere Akteure beteiligt, die die einzelnen Arbeitsschritte bearbeitet haben. Die Stichprobenziehung und die Datenerhebung erfolgten durch die Stadt Bielefeld. Das Institut FUB IGES führte die statistische Auswertung und fachliche Beratung durch, die als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Bielefelder Mietspiegel ausgewiesenen Mietkennwerte sowie Ab- und Zuschläge durch den Arbeitskreis Mietspiegel dienten.

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung für die Stadt Bielefeld, da für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern die Mietspiegelerstellung Pflicht wurde (§ 558c BGB, 2. Satz).

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Bielefeld am 1. September 2023, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB Betriebskostenänderung. Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit; in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Datenbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat die Vermieterin oder der Vermieter diese Angabe auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 ändern sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung, z. B.:

- § 558c BGB wird nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- § 558c Satz 3 BGB wird geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermeldedaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.
- Artikel 238 § 2 EGBGB schreibt die Auskunftspflicht für Mieter*innen und Vermieter*innen von Wohnraum vor. Ein Verstoß stellt eine bußgeldbehaftete Ordnungswidrigkeit dar (entspricht Artikel 238 § 4 EGBGB).
- Für Gemeinden, in denen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen. (Artikel 229 § 62 EGBGB)
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungsstichtag.

Beim Bielefelder Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine Fortschreibung auf Basis einer verringerten Stichprobe mit dem Erhebungsstichtag 1. September 2023 unter der Berücksichtigung der repräsentativen Zufallsstichprobe des Mietspiegels 2022.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Bielefeld stellt nach Auffassung der Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel ein verlässliches Instrument bei der Begründung von Mieterhöhungen dar.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2024.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. In diesem wirkten außer den Vertretern von FUB IGES, Vertreter folgender Organisationen mit:

- Haus, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Bielefeld e.V.,
- Immobilienverband Deutschland IVD West e.V.,
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.,
- Wohnungswirtschaft OWL,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld,
- Stadt Bielefeld – Bauamt.

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von Vertretern des Bauamtes der Stadt Bielefeld geleitet.

Der Bielefelder Mietspiegel 2024 wurde von allen Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel am 5. Februar 2024 anerkannt.

3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von FUB IGES bei der Erstellung des qualifizierten der Stadt Bielefeld strikt eingehalten und in einem Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung (AV-Vertrag) festgelegt, welcher mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Bielefeld abgestimmt wurde. Die Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG neu) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 30. Oktober 2023 zwischen der Stadt Bielefeld, vertreten durch den stellvertretenden Leiter des Bauamtes, und FUB IGES, vertreten durch den Bereichsleiter, wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB IGES und der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im AV-Vertrag wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende, beschrieben. Des Weiteren sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die von FUB IGES garantiert werden. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von FUB IGES durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Mietspiegels der Stadt Bielefeld betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch definierte Benutzerrechte.
- Bei FUB IGES erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die zur Identifizierung der oder des Befragten generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei auf Basis einer objektbezogenen Eigentümer- bzw. Vermieterdatei sowie die Stichprobenziehung wurde von der „Statistikstelle der Stadt Bielefeld“ vorgenommen. Diese „abgeschottete Statistikstelle“ definiert sich über eine eindeutige und nachvollziehbare Trennung von anderen Verwaltungsstellen unter anderem nach § 32 Abs. 2 des Datenschutzgesetzes NRW. Die abgeschottete Statistikstelle der Stadt Bielefeld erfüllt alle Voraussetzungen für die Wahrung der statistischen Geheimhaltung.

Der Versand der Erhebungsunterlagen wurde durch die Verwaltung der Stadt Bielefeld durchgeführt.

Für die Zuspiegelung der Wohnlage zu den objektspezifischen Daten und für die Durchführung einer Nachfassaktion waren die Fragebogen mit einer Kennnummer versehen. FUB IGES hatte in keiner Phase Zugriff auf die personenbezogenen Daten der befragten Eigentümer, lediglich die Kennnummern waren bekannt. Für die Zuspiegelung der Wohnlage an die von FUB IGES erfassten Erhebungsunterlagen, wurde eine Schlüsseldatei mit der Kennnummer und der zugehörigen Wohnlage von der Stadt Bielefeld an FUB IGES übersendet.

4 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT

Die im BGB genannten Wohnwertmerkmale dienen als Grundraster für den Bielefelder Mietspiegel.

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundannahme, dass für einigermaßen gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Dieses System gibt Vermietenden den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mietenden soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit dem 01.09.2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage¹.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelerstellenden überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt².

4.1 Art des Mietobjekts

Der Bielefelder Mietspiegel gilt für abgeschlossene frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dazu zählen sowohl Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Souterrain- und Maisonettewohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen vermietete Einzelzimmer, d. h. Zimmer innerhalb einer Wohnung, z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft sowie Wohnungen/Häuser mit unter 20 m² oder über 250 m² Wohnfläche. Weiterhin ausgeschlossen sind möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie Wohnungen, für die mehrere Mietverträge bestehen. Die Wohnungen müssen zudem über ein Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung verfügen.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung so weit wie möglich zu be-

¹ Seit einer Entscheidung des OLG Hamm (zit. in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1983, S. 108) wird allgemein die Auffassung vertreten, dass die genannten fünf Merkmale als abschließende Liste zu interpretieren sind, also keine weiteren Merkmale zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen (z. B. Vermietungsdauer, Art des Vermieters). Vgl. Börstinghaus/Clar: Mietspiegel. Beck-Verlag München 1997, Rdn 170f.

² Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 82 ff.

rücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

4.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Die Wohnungsgröße umfasst dabei die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage.

Im Bielefelder Mietspiegel werden drei Größenklassen abgebildet:

- 20 m² bis unter 40 m²
- 40 m² bis unter 120 m²
- 120 m² bis 250 m²

4.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermietenden gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung.

Entsprechend der Abstimmung im Arbeitskreis erfolgt die Ausweisung im Bielefelder Mietspiegel nur für Wohnungen, die ein vermietetseitig gestelltes Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung aufweisen. Wohnungen mit einer Minderausstattung werden nicht im Bielefelder Mietspiegel ausgewiesen, auch nicht über einen Abschlag.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

- **Ausstattungsmerkmal Bad:**
 Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne und/oder Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist.
- **Ausstattungsmerkmal Innen-WC:**
 Unter einem Innen-WC ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen und/oder das WC ist ein Bestandteil des Badezimmers.
- **Ausstattungsmerkmal Sammelheizung:**
 Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und

alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Zusätzliche vom Vermietenden gestellte Ausstattungsmerkmale finden im Bielefelder Mietspiegel über Ab- und Zuschläge oder in der Preisspannen Berücksichtigung.

4.4 Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ zumeist über den Indikator Baualter abgebildet. Grundsätzlich ist mit diesem Merkmal „... *der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile sowie Art und Gestaltung der Umgebung gemeint sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad*“³. Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss des mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ über das Baualter im qualifizierten Mietspiegel Bielefeld 2024 berücksichtigt. Die Baualtersklasseneinteilung wurde von den im Arbeitskreis beteiligten Vermietern diskutiert und nachfolgend vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt.

Daraus ergeben sich für den Bielefelder Mietspiegel 2024 acht Baualtersklassen:

- bis 1918
- 1919 bis 1949
- 1950 bis 1960
- 1961 bis 1977
- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2001
- 2002 bis 2010
- 2011 bis 6/2021

4.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts ist nach herrschender Meinung sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Gemeinde gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der

³ Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 132.

Gemeinde erfasst, da die Lage im Haus – wenn überhaupt – nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen mittels Zu- oder Abschlägen auf die Mietspiegelwerte berücksichtigt wird, d. h. der Mietspiegel repräsentiert grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wird im Mietspiegel Bielefeld 2024 die Wohnlage mit Ab- und Zuschlägen berücksichtigt.

Die im Mietspiegel Bielefeld ausgewiesene Wohnlagendefinition ist als Empfehlung zu sehen. In Grenzfällen, z. B. unterschiedliche Lageklassen in einer Straße, bei Grundstücken, die unmittelbar an eine andere Wohnlage angrenzen oder bei Änderungen des Wohnumfeldes, ist im Einzelfall eine abweichende Zuordnung möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnlage in erheblichem Maße einer subjektiven Beurteilung aufgrund der persönlichen oder familiären Situation unterliegt.

5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Datenerhebung wurde von der Stadt Bielefeld durchgeführt und betreut. Die Fragebogen wurden von den befragten an FUB IGES gesendet, dort erfasst und zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst. Die Daten der befragten institutionellen Großvermieter wurden durch die Stadt Bielefeld gesammelt und FUB IGES übersendet.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Beim Mietspiegel der Stadt Bielefeld 2024 handelt es sich um eine Fortschreibung auf Basis einer verringerten Stichprobe auf Grundlage der repräsentativen Zufallsstichprobe der Neuerhebung 2022. Dabei wurden alle Rückläufer der Befragung der privaten Vermieter aus der Mietspiegelerstellung 2022 berücksichtigt. Dabei handelt es sich um 1.791 Vermieter. Bei den institutionellen Großvermietern erfolgte eine Abfrage des kompletten freifinanzierten Mietwohnungsbestands.

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den privaten Vermietern von Wohnraum in der Stadt Bielefeld wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden aus einem

- Anschreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Bielefeld
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung
- Online-Version der Fragebogen
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieterinnen und Vermieter
- Erinnerungsschreiben

Das Anschreiben, der Fragebogen und das Erinnerungsschreiben sind im Anhang beigefügt. Bei den Online-Versionen sowie der Excel-Tabelle handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen der Papierfragebogen.

5.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte in zwei zeitlich parallel verlaufenden Schritten:

- Einerseits wurden die 1.791 privaten (Einzel-)Eigentümer, welche im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels 2022 teilgenommen haben, mittels eines Papierfragebogens um Angaben zu ihren Wohnungen gebeten.
- Gleichzeitig wurden die gewerblichen Vermieter mittels eines Excel-basierten Fragebogens um Angaben zu ihrem freifinanzierten (mietspiegelrelevanten) Wohnungsbestand innerhalb Bielefelds gebeten.

Beiden Befragungsgruppen wurden dieselben Fragen zu ihren jeweiligen Objekten bzw. Wohneinheiten gestellt. In beiden Fällen erfolgten explizite Hinweise zu der seit dem Mietspiegelreformgesetz geltenden Teilnahmeverpflichtung an der Erhebung und zum datenschutzrechtlich konformen Umgang mit den erteilten Angaben.

Den Fragebögen lagen jeweils Rücksende-Umschläge mit dem Hinweis „Porto zahlt Empfänger“ und der aufgedruckten Empfänger-Adresse des Instituts FUB IGES bei. Die versendeten Fragebögen waren auf das jeweilige Gesamtobjekt bezogen. Daher konnten die Eigentümer in einem Fragebogen Angaben für bis zu acht Wohneinheiten des Gebäudes vornehmen. Für den Fall, dass das Zielobjekt über mehr als acht Einheiten im Eigentum des angeschriebenen Eigentümers verfügte, konnten die Befragten bei FUB IGES oder der Stadt Bielefeld unter Angabe der Fragebogennummer Ergänzungsfragebögen mit identischem Aufbau anfordern. Alternativ wurde ein Excel-basierter Fragebogen per E-Mail zur Verfügung gestellt.

Außerdem hatten die privaten Vermieter die Möglichkeit, die Daten online einzugeben. Hierzu musste der im Fragebogen angegebene Link aufgerufen werden. Unter Angabe der Fragebogennummer konnten die Daten eingegeben werden. Die Excel-basierten Fragebögen für die Wohnungsunternehmen konnten unmittelbar auf Ebene der Wohneinheiten ausgefüllt werden.

Der Versand der Fragebogen erfolgte im September 2023. Den Befragten wurde zudem die Möglichkeit eröffnet, telefonisch oder per E-Mail Rückfragen zur Erhebung zu stellen oder fernmündliche Hilfestellung durch Mitarbeiter von FUB IGES beim Ausfüllen zu erhalten. Hierzu wurde eine entsprechende Hotline eingerichtet. Sämtliche Kontakte im Zusammenhang mit der Befragung wurden von den Mitarbeitern von FUB IGES und des Bauamtes der Stadt Bielefeld unter Angabe der Fragebogennummer dokumentiert.

Anfang Oktober 2023 wurden diejenigen privaten (Einzel-)Eigentümer, die bis zu diesem Zeitpunkt keinerlei Reaktion auf die Befragung gezeigt hatten, nochmals schriftlich an die Befragung erinnert und um Mitwirkung gebeten.

5.4 Rücklauf der Datenerhebung

Während der Befragungsphase wurden die Rückläufer der privaten (Einzel-)Eigentümer laufend überprüft. Es wurde eine Sichtprüfung vorgenommen und Fragebögen ohne mietspiegelrelevante Angaben sofort als Ausfall erfasst. Weiterhin wurden alle Rückmeldungen, die telefonisch, per E-Mail oder auch postalisch gemacht wurden, registriert, um das Erinnerungsschreiben vorzubereiten und die Teilnahme der Befragten zu dokumentieren.

5.4.1 Datenrücklauf und Bereinigung auf Objektebene

Im Hinblick auf den Rücklauf aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer kann von einer erfolgreich verlaufenen Datenerhebung gesprochen werden: Zu 64 Prozent der Stichprobenelemente wurden Reaktionen der angeschriebenen Personen registriert (Fragebögen, Angaben gegenüber der Telefon-Hotline von FUB IGES zur Mietspiegel-Erhebung) und zu 47 Prozent der Stichprobenelemente lagen inhaltliche Antworten (Fragebögen) vor.

Die Analyse der Rückläufer und Ausfälle basiert auf der im Rahmen der Erhebung definierten Objektebene, welche sich aus der Adresse und dem Eigentümer zusammensetzt. In Adressen einer Wohneigentümergeinschaft kann die Anzahl der Objekte größer als 1 sein.

Nach Bereinigung um 311 Objekte, die aufgrund fehlender Mietspiegelrelevanz (Selbstnutzung, Gefälligkeitsmiete, gewerbliche Nutzung, Wohnheim, Mietpreisbindung, unvollständige Angaben) ausgesondert wurden, verblieben 843 Objekte, die zur weiteren Auswertung auf Ebene der darin enthaltenen Wohneinheiten genutzt werden konnten. Das entspricht auf Objektebene für die schriftliche Befragung von privaten (Einzel-)Eigentümern einem Anteil im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe in Höhe von 47 Prozent.

Die besagten 311 Objekte wurden entfernt, weil für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels bestimmter Wohnraum nicht verwendet werden darf oder soll. Der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegel“ zufolge zählen dazu neben geförderten Wohnungen auch selbst oder gewerblich genutzte Einheiten ebenso wie Wohnungen, die sich in Wohnheimen befinden oder mit Gefälligkeitsmieten vermietet werden. Die Anwendung dieser Ausschlusskriterien konnte an dieser Stelle bereits auf Objektebene vollzogen werden, da es sich entweder um Eigentumswohnungen handelte oder die Ausschlusskriterien für das gesamte Objekt und alle darin befindlichen Einheiten zutraf.

Anhand der Sichtprüfung ergaben sich zunächst folgende Ausfälle:

Tab. 5.1 Stichprobenneutraler Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung

	Vermieter (Objektebene)
Nicht zustellbar	5
Selbstnutzende/r Eigentümer/in	44
Gewerbliche Nutzung	4
Wohnheim	0
Sozialwohnung	1
Leerstand am 01. September 2023	7
Keine Wohnnutzung, z.B. Garage, Lager etc.	0

Tab. 5.2 Weiterer Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung

	Vermieter (Objektebene)
Sonderkonditionen	2
Möblierte Wohnung	8
Nicht abgeschlossene Wohnung	0
Fragebogen leer oder unvollständig	21
6-Jahresregel	107
Objekt/Wohnung unbekannt	1
Objekt/Wohnung verkauft	63
Sonstiges (nicht im Stande)	47
Verweigerung	1

Die Sichtprüfung bezieht sich auf die Postrückläufer sowie die telefonischen und E-Mail-Rückmeldungen durch Vermieter auf Ebene der Objekte.

Die durch die professionell-gewerblichen Wohnungsunternehmen ausgefüllten Excel-Fragebögen gingen bei der Stadt Bielefeld ein und wurden im Anschluss zur weiteren Verarbeitung an FUB IGES übermittelt. Von den befragten institutionellen Großvermietern konnten Informationen zu 3.689 Objekten erhoben werden. Die Bereinigung um nicht mietspiegelrelevante erfolgte auf Ebene der Wohnungen.

5.4.2 Datenrücklauf und Bereinigung auf Wohnungsebene

Auf Basis der erfassten Wohneinheiten erfolgte anschließend eine Überprüfung der vorliegenden Daten unter Berücksichtigung des durch den Arbeitskreis festgelegten mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands. Dabei orientiert sich die Mietspiegelrelevanz an den in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ detailliert dargelegten Ausschlusskriterien. Bei den Ausschlusskriterien handelte es sich um:

- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen ganz oder teilweise genutzt werden,
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden,
- Wohnungen, die an gewerbliche Zwischenvermieter vermietet wurden,
- Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, d. h. über keine eigene Wohnungstür verfügen,
- Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z. B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern, Dienstverhältnisse von Mietern (Hausmeistertätigkeit, Gartenpflege usw.) oder wie bei Werkwohnungen,
- Wohnungen, die zu einem Heim oder Wohnheim gehören (Studenten- oder Jugendheim, betreutes Wohnen usw.),
- möblierte Wohnungen, d. h. Wohnungen, die mit mehr als Herd und Spüle bzw. Einbauküche vermietet wurden (sogenannte teilmöblierte oder möblierte Wohnungen),
- Wohnungen, die am Stichtag 1. September 2023 nicht vermietet waren.

Neben den aufgeführten Ausfallgründen erfolgte eine Überprüfung auf Vollständigkeit der Fragebogen, d. h. ob alle für die Erstellung des Mietspiegels relevanten Daten vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um folgende Daten:

- Angaben zur Baufertigstellung,
- Angaben zur Wohnfläche,
- Angaben zur Netto-Kaltmiete,
- Vertragsangaben.

Im Bielefelder Mietspiegel werden nach Festlegung des Arbeitskreises Mietspiegel nur Wohnungen mit einem Mindeststandard ausgewiesen. D. h. Wohnungen, die kein WC und/oder kein Bad aufweisen, sogenannte „Substandard- oder Schlichtwohnungen“ werden aus der weiteren Datenauswertung ausgeschlossen. Dieser Mindeststandard wurde bereits im letzten Bielefelder Mietspiegel angewendet.

Daneben wurden im Bielefelder Mietspiegel durch den Arbeitskreis Mietspiegel auch Wohnflächenstandards definiert. Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder mit mehr als 250 m² Wohnfläche werden, im Bielefelder Mietspiegel nicht ausgewiesen und daher aus dem Datensatz entfernt. Der Wohnflächenstandard

wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt und bereits im Vorgängermietspiegel angewendet.

Von besonderer Bedeutung für die Mietspiegelrelevanz ist die Länge des Vertragsverhältnisses bzw. der Zeitpunkt der letzten Mietänderung. Bei der Ermittlung der örtlichen Vergleichsmiete dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB nur Wohnungen im Mietspiegel berücksichtigt werden, deren Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (sogenannte Neuvertragsmieten) oder innerhalb der letzten sechs Jahre, von Veränderungen der Betriebskosten gemäß § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (sogenannte Bestandsmietveränderungen).

Tab. 5.3 Aufbereitung der Daten zur Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungen

	Private Vermieter		Großvermieter		Insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Datenrücklauf	2.166	100,0	21.062	100,0	23.228	100,0
Ausfall insgesamt	1.174	54,2	977	4,6	2.151	9,3
Keine Angaben/Doppelerhebung	54	2,5	0	0,0	54	0,2
selbstnutzende Eigentümer	104	4,8	6	<0,1	110	0,5
gewerbliche Nutzung (ganz oder teilweise)	26	1,2	0	0,0	26	0,1
möblierte oder teilmöblierte Wohnungen	55	2,5	10	<0,1	65	0,3
restliche Filterausfälle (s. Fragebogen)	52	2,4	301	1,4	353	1,5
Leerstand am 01.09.2023	52	2,4	95	0,5	147	0,6
fehlende Angaben zum Baujahr oder der Wohnfläche	47	2,2	4	<0,1	51	0,2
keine Nettokaltmiete vorhanden	32	1,5	71	0,3	103	0,4
Minderausstattung (kein WC und/oder Bad)	20	0,9	0	0,0	20	0,1
keine Vertragsdaten vorhanden	75	3,5	0	0,0	75	0,3
Wohnungen außerhalb der 6-Jahresregel	383	17,7	200	0,9	583	2,5
fehlerhafte Baujahrs Angabe oder Neubau ab 2021	123	5,7	89	0,4	212	0,9
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder kein Gebäudetyp vorhanden	151	7,0	201	1,0	352	1,5
Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	992	45,38	20.085	95,4	21.077	90,7

Insgesamt ergibt sich nach allen Datenbereinigungen ein mietspiegelrelevanter Datenbestand von 21.077 Wohnungsdatensätzen (90,7 % des erfassten Datenrücklaufs).

Der bedeutendste Ausfallgrund ist die 6-Jahresregel, d. h. der Mietvertrag wurde nicht nach dem 1. September 2017 neu vereinbart oder es lag keine Mietänderung der Nettokaltmiete vor. Insgesamt mussten durch diese gesetzliche Vorgabe 581 Wohnungsdatensätze aus der Datenauswertung zum qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2024 entfernt werden, was rund 32 % aller Datenausfälle entspricht.

Betrachtet man die Ausfälle durch die 6-Jahresregel differenziert nach den Vermietertypen an allen erfassten Wohnungen, so kann hier bereits einer der deutlichen Unterschiede identifiziert werden. Bei den institutionellen Großvermietern lag der Anteil an allen den Datenausfälle bei 20,4 %, während er bei den privaten Vermietern 44,7 % betrug.

Ein weiterer Grund für nicht verwertbare Datensätze sind die Grundlagen für die Datenerhebung. Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen können nicht alle Ausfallgründe im Vorwege der Datenerhebung in der Befragungs-Grundgesamtheit berücksichtigt werden. Daneben erfolgt die Befragung objektbezogen, weshalb sich hier auch ein höherer Ausfall an selbstnutzenden Eigentümern ergibt (6 % aller Ausfälle). Einige private Eigentümer verfügen über ein Mehrfamilienhaus, in dem sie selbst wohnen und die restlichen Wohnungen vermieten.

Mit rund 12 % ergibt sich auch ein hoher Ausfall aufgrund einer fehlenden Baualtersklassenzuordnung. Bei den privaten Eigentümern handelt es sich dabei an einer fehlenden Angabe des Baujahrs. Bei den institutionellen Vermietern sind das die Neubauwohnungen, die in den Jahren 2022 und 2023 errichtet wurden. Diese dürfen im Rahmen der Fortschreibung nicht berücksichtigt werden, da die Datenerhebung bei den privaten Vermietern auf Basis der Stichprobe des bisherigen Mietspiegels erfolgt ist und somit keine Neubauwohnungen in der Befragung erfasst werden konnten.

Daneben gibt es einen hohen Ausfall durch öffentlich geförderte Wohnungen. Ein institutioneller Vermieter hat neben den freifinanzierten auch seine öffentlich geförderten Wohnungen gemeldet.

6 DATENAUSWERTUNG

Nach der durchgeführten Datenbereinigung erfolgte die Datenauswertung der erhobenen Wohnungsdaten für den Bielefelder Mietspiegel 2024.

6.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen

Das in der Stadt Bielefeld angewendete Erhebungsdesign umfasst in der Befragung alle Eigentümergruppen. Aufgrund der Teilnahmebereitschaft der unterschiedlichen Eigentümergruppen und des zu erwartenden unterschiedlichen Vermietungsverhaltens (z. B. Miethöhe und Mietänderungsverhalten), weicht die Eigentümerstruktur in den erhobenen Daten erheblich von der Eigentümerstruktur der Befragungsgrundgesamtheit ab. Um die sich daraus ergebenden Verzerrungen zu bereinigen, muss eine entsprechende Datengewichtung erfolgen.

Da die Datenerhebung auf der Basis der Stichprobe aus dem Mietspiegel Bielefeld erfolgt ist, muss für die Datengewichtung auch der damalige Wohnungsbestand herangezogen werden. Ein neuerer Wohnungsbestand würde zu Verzerrungen führen, da aufgrund des von der Stadt Bielefeld vorgegebenen Erhebungsdesigns keine Neubauwohnungen aus den Jahren 2022 und 2023 der privaten Vermieter berücksichtigt werden konnten.

Tab. 6.1 Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2020

Art der Wohneinheit	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen insgesamt
zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen	16.572	93.651	110.224
Mietwohnungen privater Eigentümer	16.472	65.288	81.761
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	100	28.363	28.463
preisgebundene Mietwohnungen 2020 (A/B/1./2./3. Förderweg)	31	12.010	12.041
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	26	5.092	5.118
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	5	6.918	6.923
freifinanzierte Mietwohnungen	16.541	81.641	98.183
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	16.446	60.196	76.643
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	95	21.445	21.540
Anteile freifinanzierte Mietwohnungen	100,0 %	100,0 %	100,0 %
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	99,4 %	73,7 %	78,1 %
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	0,6 %	26,3 %	21,9 %

Neben der Verschiebung der Eigentümerstruktur ergibt sich zusätzlich auch eine Strukturverschiebung auf Basis der Gebäudetypen, also nach den Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern.

Für die Ermittlung der Gewichtungskoeffizienten für die Herstellung der entsprechenden Strukturen im erhobenen Datensatz wurden von der Stadt Bielefeld Grundlagen zur Verfügung gestellt (vgl. Tabelle 6.1).

Die Tabelle zeigt deutliche Unterschiede in der Eigentümerstruktur nach den Gebäudetypen auf. So sind rund 26 % des freifinanzierten Mietwohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern im Besitz der gewerblichen Großvermieter, während es bei den freifinanzierten Mietwohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nur knapp 1 % sind. Hieraus wird deutlich, dass die Datengewichtung nicht auf den gesamten freifinanzierten Mietwohnungsbestand abgestellt werden darf.

Neben der Eigentümerstruktur nach den Gebäudetypen ist insbesondere das Vermietungsverhalten der unterschiedlichen Eigentümer entscheidend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Entsprechende Datengrundlagen für die Gewichtung stehen nicht zur Verfügung. Aus den zugänglichen öffentlichen Datengrundlagen kann nicht die Zahl der in den letzten sechs Jahren neu vermieteten Wohnungen oder die Zahl der Wohnungen, in denen in den letzten sechs Jahren die Miete geändert wurde, ermittelt werden. Die Gewichtung der erhobenen Wohnungsdaten erfolgt daher inklusive der Wohnungen, die gemäß der gesetzlichen Regelung, der sogenannten 6-Jahresregel im Mietspiegel nicht berücksichtigt werden.

Die Eigentümerstruktur des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands entspricht nicht der Eigentümerstruktur insgesamt, da der Anteil der Wohnungen innerhalb der 6-Jahresregel bei den gewerblichen Großvermietern höher ist als bei den privaten Eigentümern.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel erfolgte daher eine Gewichtung der Daten anhand der Vermieterstruktur nach der Bereinigung der Erhebungsdaten, aber inklusive der Datensätze, die wegen der 6-Jahresregel später nicht mehr berücksichtigt werden. Daneben wurde auch eine Datengewichtung differenziert nach den Gebäudetypen vorgenommen, da die in der Tabelle 5 aufgeführten unterschiedlichen Strukturen sonst zu einer fehlerhaften Datengewichtung geführt hätten. Die erhobenen Daten zu den vermieteten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden später nicht mehr im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels ausgewertet. Für dieses Wohnungsteilsegment erfolgte eine Zusatzauswertung, deren Ergebnisse nicht zum qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2024 gehören.

Insgesamt wurde in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt, dass die Daten der Großvermieterbefragung mit den Faktor 1 in die Auswertung einfließen. Um die Vermieterstruktur der Grundgesamtheit im Auswertungsdatensatz zu erhalten, mussten daher entsprechende Gewichtungsfaktoren für die Daten der privaten Eigentümer ermittelt werden (vgl. Tabelle 6.2).

Tab. 6.2 Gewichtung nach Vermietungstyp

Gebäude- typ	Eigentü- mergruppe	ungewichtete Daten			Ge- wich- tungs- faktor	gewichtete Daten		
		Anzahl	Anteil in %	Median NKM in €/m ²		Anzahl	Anteil in %	Median NKM in €/m ²
Ein- und Zweifamili- enhäuser	Private Vermieter	203	58,5 %	7,25	233,5	32.924	99,4 %	7,25
	Groß- vermieter	144	41,5 %	6,23	1,0	203	0,6 %	6,23
	Insgesamt	347	100,0 %	6,50		33.127	100,0 %	7,25
Mehrfamili- enhäuser	Private Vermieter	1.498	6,9 %	7,08	37,6	56.250	73,7 %	7,08
	Groß- vermieter	20.080	93,1 %	6,55	1,0	20.080	26,3 %	6,55
	Insgesamt	21.578	100,0 %	6,56		76.330	100,0 %	6,93

* bereinigte Daten inklusive Wohnungen außerhalb der 6-Jahresregel

Durch die Gewichtung der Daten steigt die durchschnittliche Miete (Median) in der Stadt Bielefeld für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – inklusive der Mietwerte außerhalb der 6-Jahresregel – über alle Wohnlagen und Wohnungsausstattungen von 6,56 €/m² auf 6,93 €/m².

6.2 Ausreißerbereinigung

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegelta-
belle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte eine tabellenfeldbezogene Be-
reinigung um sogenannte Ausreißer, d. h. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzu-
sehen sind. Wobei eine Differenzierung nach Baualters-, Größenklassen und der
Wohnlage gewählt wurde, da sonst eher Wohnungen aus dem Neubau oder der sehr
guten Wohnlage als Ausreißer identifiziert worden wären.

Dabei wurde für den qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2024 das Verfahren der Be-
reinigung um Ausreißer über das 95 %-Konfidenzintervall angewendet. Hierbei wer-
den jeweils alle Mietwerte, die außerhalb eines Bereiches des 1,96-fachen der Stan-
dardabweichung um den Mittelwert herum liegen, aus der Auswertung herausgenom-
men. Diese Bereinigung wurde für jedes Mietspiegelfeld getrennt berechnet.

Durch dieses Verfahren ergibt sich nicht zwangsläufig in jedem Tabellenfeld ein Aus-
reißer. Insgesamt ergab sich im Bielefelder Mietspiegel 2024 eine Bereinigung von
755 Ausreißern/Mietdatensätzen.

6.3 Festlegung der Mietkennwerte

Im qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2024 wird die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche als Median differenziert nach acht Baualtersklassen ausgewiesen. Als zusätzlicher Mietkennwert wird zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ausstattungen der Wohnungen, neben den gesondert ausgewiesenen Ab- und Zuschlagsmerkmalen, eine Mietpreisspanne angegeben. Hierbei einigte sich der Arbeitskreis Mietspiegel auf die Ausweisung einer 2/3-Spanne, d. h. die mittleren 2/3 der gewichteten Mietverteilung je Baualtersklasse.

6.4 Definition der Wohnlagen

Im Rahmen des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2024 wurde für die Auswertung, wie in den vorangegangenen Mietspiegeln, die Wohnlageneinstufung des Gutachterausschusses berücksichtigt.

Auch bei der Befragung zum Bielefelder Mietspiegel 2022 wurde die subjektive Einschätzung der Wohnlage für die abgefragten Wohnungsbestände erhoben. Die im Fragebogen vorgegebenen, nachfolgend aufgeführten Definitionen für die Wohnlageneinstufung wurden auch vom Gutachterausschuss zur Wohnlageneinstufung verwendet.

Für die Einstufungen müssen die bei den jeweiligen Wohnlagen genannten oder vergleichbare Merkmale überwiegend zutreffen.

- **Einfache Wohnlage**
Als einfache Wohnlagen gelten Wohngebiete mit nachteilig wirkendem Charakter, z. B. durch die Lage an stark frequentierten Verkehrswegen, ein negatives Image und unzureichende Versorgungsinfrastruktur und/oder ihre Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriegebieten.
- **Normale Wohnlage**
Die normale Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- und Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.
- **Gute Wohnlage**
Gute Wohnlagen befinden sich meist in einem weitgehend abgeschlossenen, durchgrüntem Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung und in der Nähe von Erholungsflächen, sind verkehrsgünstig gelegen und verfügen über ein positives Image. Stark nachgefragte innerstädtische Wohnquartiere mit urbaner Wohnqualität können ebenfalls in diese Kategorie fallen.

- **Sehr gute Wohnlage**
Besonders imageträchtige und stark nachgefragte Innenstadtrandlagen. Sehr gute Wohnlagen weisen in der Regel alle Vorteile der guten Wohnlage auf, verfügen darüber hinaus noch über mindestens einen weiteren herausragenden Nutzungsvorteil wie Topographie oder eine besonders schöne Landschaft und Umgebung. Sehr gute Wohnlagen sind oft geprägt durch luxuriöse Bebauung mit großzügigen Außenanlagen und großen Abständen zur Nachbarbebauung. In diese Kategorie fallen u. a. regelmäßig auch Stadthäuser, häufig aus der Gründerzeit.

Die Datenerhebung hat gezeigt, dass die subjektiven Einschätzungen der Vermieter und die Einstufungen des Gutachterausschusses nicht in allen Fällen übereinstimmen. So kann in der Regel festgestellt werden, dass die befragten Eigentümer die Wohnlage häufig besser eingeschätzt haben als es die Experten des Gutachterausschusses getan haben.

Wie auch im vergangenen Mietspiegel wurde für die Auswertung der Daten die Wohnlageneinstufungen des Gutachterausschusses verwendet. Im Bielefelder Mietspiegel wird auf Beschluss des Arbeitskreises kein Straßenverzeichnis oder eine Wohnlagenkarte verwendet.

6.5 Bielefelder Standardtabelle

Im Rahmen des qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2024 wird für die Standardtabelle in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel eine Standardwohnung differenziert nach acht Baualtersklassen definiert. Die Standardwohnung umfasst hierbei alle Wohnungen, die über kein Merkmal der Ab- und Zuschläge verfügt.

6.5.1 Definition der Standardwohnung

Unter einer Standardwohnung wird eine Wohnung verstanden, die alle der nachfolgend aufgeführten Bedingungen erfüllt:

- Wohnung liegt in der normalen Wohnlage (siehe Definition gemäß Erläuterungen zur Wohnlage in Kapitel 6.5),
- Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (mindestens drei Wohnungen je Adresse) bzw. Wohnung in einem Geschäftshaus (mit mindestens drei Mieteinheiten je Adresse),
- Wohnungsgröße von 40 m² bis 120 m²,
- mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet,
- keine energetische Vollmodernisierung in Gebäuden oder eines nachträglichen Wohnungsausbaus mit einem Baujahr vor 1978 (siehe Definition gemäß Erläuterungen zur energetischen Vollmodernisierung in Kapitel 6.7.3),

- nicht barrierearm (siehe Definition gemäß Erläuterungen zur barrierearmen Ausstattung in Kapitel 6.7.4).

6.5.2 Festlegung der Baualtersklassen

Im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels 2024 erfolgte keine Veränderung der bestehenden Baualtersklassen. Die Baualtersklassen orientieren sich in ihrer Struktur an den unterschiedlichen Bauphasen. In den jeweiligen Bauphasen wurden Bauvorschriften durch den Gesetzgeber definiert, die dann auch bei Neubauten der jeweiligen Bauperioden einzuhalten waren und somit die Beschaffenheit der Gebäude widerspiegelt. Damit entspricht die neue Baualtersklasse den gesetzlichen Vorschriften des § 558 BGB, in denen eines der fünf Wohnwertmerkmale die Beschaffenheit ist.

Nach dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel werden die folgenden acht Baualtersklassen im Bielefelder Mietspiegel 2024 mit den entsprechenden Begründungen für die Differenzierung ausgewiesen:

- bis 1918 klassischer Altkriegsbau bis Ende des 1. Weltkriegs
- 1919 bis 1949 Zwischenkriegsbau bzw. Altbau bis Ende des 2. Weltkriegs
- 1950 bis 1960 Wiederaufbauphase nach dem 2. Weltkrieg
- 1961 bis 1977 verstärkte Phase des sozialen Wohnungsbaus (Großwohnsiedlungen)
- 1978 bis 1994 Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung (1977)
- 1995 bis 2001 Einführung der 3. Wärmeschutzverordnung (1995)
- 2002 bis 2010 Einführung der 1. Fassung der Energieeinsparungsverordnung (EnEV, 2002)
- 2011 bis 6/2021 Verschärfung der Energieeinsparverordnung

6.5.3 Mietspiegel-Standardtabelle

Nach der Festlegung der Standardtabelle und der auszuweisenden Mietkennwerte für den Bielefelder Mietspiegel 2024 durch den Arbeitskreis Mietspiegel werden auf Basis der erhobenen, bereinigten und gewichteten Daten die Mietkennwerte berechnet (vgl. Tabelle 6.3).

Tab. 6.3 Einfluss der Gewichtungsfaktoren auf den Datenbestand

Baualtersklasse	Anzahl Daten		Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche		
	ungewichtet	gewichtet	unterer Wert*	Median	oberer Wert*
bis 1918	199	3.090	5,93	7,04	8,25
1919 bis 1949	1.391	2.233	5,46	6,02	7,00
1950 bis 1960	4.224	7.847	5,75	6,48	7,57
1961 bis 1977	3.558	8.609	5,88	6,72	7,87
1978 bis 1994	328	3.622	6,36	7,21	8,00
1995 bis 2001	376	1.986	7,00	7,60	8,31
2002 bis 2010	93	239	8,52	9,01	9,04
2011 bis Juni 2021	434	1.349	7,96	9,89	10,99
Insgesamt	10.603	28.976			

* Spannenergebnisse der 2/3-Spanne

6.5.4 Mietpreisveränderung zum Mietspiegel 2022

Im Bielefelder Mietspiegel ergeben sich für die Baualtersklassen unterschiedliche Mietpreisentwicklungen gegenüber der letzten Vollerhebung im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels 2022.

Tab. 6.4 Mietpreisveränderung 2024 gegenüber 2022

Baualtersklasse	Unterer Wert*		Median		Oberer Wert*	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
bis 1918	+0,15	+3%	+0,44	+7%	+0,69	+9%
1919 bis 1949	+0,15	+3%	+0,27	+5%	+0,50	+7%
1950 bis 1960	+0,29	+5%	+0,44	+7%	+0,49	+7%
1961 bis 1977	+0,53	+10%	+0,42	+7%	+0,47	+6%
1978 bis 1994	+0,47	+8%	+0,36	+5%	+0,29	+4%
1995 bis 2001	+0,60	+9%	+0,82	+12%	+0,28	+3%
2002 bis 2010	+1,61	+23%	+1,17	+15%	+0,28	+3%
2011 bis Juni 2021	-0,28	-3%	+0,38	+4%	+0,69	+7%

* Spannenergebnisse der 2/3-Spanne

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Mietpreisspanne in der Stadt Bielefeld sich bis zum Baujahr 1960 und im neusten Neubau eher erhöht, während es in den anderen Baualtersklassen zu einer Verringerung der Mietpreisspanne kommt. Insgesamt sinkt durch Anstieg des unteren Wertes der Anteil der Wohnungen mit einer günstigen Miete weiter ab, jedoch ergeben sich am oberen Rand wieder mehr Mietpreissteigerungspotenziale.

Im Vergleich zum Mietspiegel 2022 ergab sich in den unterschiedlichen Baualtersklassen eine unterschiedliche Mietpreisentwicklung. In allen Baualtersklassen steigen die Mieten an, dabei liegt die Mietpreisentwicklung zwischen 4 % und 15 %. Die höchsten Mietpreisentwicklungen ergeben sich mit über 10 % in den Baualtersklassen „1955 bis 2002“ und „2002 bis 2010“.

6.6 Ab- und Zuschläge im Bielefelder Mietspiegel 2024

Im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels 2024 werden, wie in der Vergangenheit, entsprechende Ab- und Zuschläge für Wohnwertmerkmale ausgewiesen. Die Berechnung der im Mietspiegel ausgewiesenen prozentualen Ab- und Zuschläge basiert auf einer mehrstufigen Abweichungsanalyse zur Standardtabelle. Als statistisches Verfahren wird die Regressionsanalyse verwendet.

In einem ersten Schritt werden die Abweichungen der einzelnen Mieten für die Standardwohnungen zum in der Standardtabelle ausgewiesenen Mittelwert ermittelt. Die Summe aller Abweichungen muss Null ergeben. Da es sich bei den in der Standardtabelle ausgewiesenen Mittelwerten um den Median und nicht um das arithmetische Mittel handelt, müssen Anpassungen vorgenommen werden. Unter Berücksichtigung der sich aus den Daten ergebenden Anpassungsfaktoren ist die Summe aller Abweichungen oder Residuen gleich Null.

In einem zweiten Schritt wurden dann die Residuen, unter Berücksichtigung der ermittelten Anpassungsfaktoren, für die Wohnungen, die nicht einer Standardwohnung entsprechen, ermittelt. Diese Residuen dienen für die nächsten Auswertungsschritte als Grundlage für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge.

6.6.1 Wohnungsgröße

Einen wesentlichen Einfluss auf die Miethöhe hat die Wohnungsgröße. In der Regel finden sich die höchsten Mietwerte in den kleinen Wohnungen. Mit steigender Wohnfläche sinken dann die Quadratmetermieten, um dann ab einer gewissen Wohnungsgröße wieder anzusteigen. Der Anstieg der Quadratmetermieten für größere Wohnungen resultiert zumeist aus dem eingeschränkteren Wohnungsangebot in diesem Teilsegment.

Vor diesem Hintergrund wurde als erstes die Auswirkung der Wohnungsgröße auf die Höhe der Miete analysiert. Gemäß den Vorgaben des Arbeitskreises Mietspiegel und vor dem Hintergrund der Methodenkonstanz, wurde für die Standardwohnung eine Wohnungsgröße von 40 m² bis 120 m² festgelegt. Im Rahmen des Bielefelder Miet-

spiegels 2024 sollten für zwei weitere Wohnungsgrößenklassen Effekte auf die Miethöhe analysiert werden und gegebenenfalls entsprechend im qualifizierten Bielefelder Mietspiegel ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um:

- Kleinwohnungen mit 20 m² bis unter 40 m² Wohnfläche,
- große Wohnungen mit mehr als 120 m² bis 250 m² Wohnfläche.

Kleinere Wohnungen (unter 20 m²) und größere Wohnungen (über 250 m²) wurden entsprechend den Vorgaben des Arbeitskreises nicht weiter in der Analyse berücksichtigt.

In der Analyse zum Einfluss der Wohnungsgröße wurden nur Wohnungen berücksichtigt, welche allein aufgrund ihrer Wohnungsgröße von der Standardwohnung abweichen. D. h. Wohnungen mit weiteren Wohnwertmerkmalen, die im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels ausgewiesen werden, sind in der Analyse zur Wohnungsgröße nicht berücksichtigt. Hintergrund ist, dass der tatsächliche Einfluss der Wohnungsgröße auf die Miete im Verhältnis zur Standardwohnung ermittelt werden soll und nicht durch weitere im Bielefelder Mietspiegel ausgewiesene Wohnwertmerkmale beeinflusst wird. Zu berücksichtigen ist aber, dass andere Ausstattungsmerkmale, die nicht besonders berücksichtigt wurden, Einfluss auf das Ergebnis haben können.

Für die Analyse zum Einfluss der Wohnungsgröße auf die Miete konnten 754 Datensätze verwendet werden (gewichtet 2.474). Dabei handelt es sich bei 734 Datensätzen um Kleinwohnungen (gewichtet 2.198) und bei 20 Datensätzen um große Wohnungen (gewichtet 276).

Mit einem linearen Regressionsmodell durch den Ursprung wurde der Einfluss der Wohnungsgröße bzw. der beiden Wohnungsgrößengruppen – Kleinwohnungen und große Wohnungen – auf die Miete ermittelt (vgl. Tabelle 6.5). Aufgrund der Modellkonstruktion kann jedoch auch ein Mittelwert der Residuen für die einzelnen Wohnungsgrößengruppen berechnet werden. Daraus ergeben sich die identischen Ab- und Zuschläge.

Tab. 6.5 Ergebnisse der Regressionsanalyse zur Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	Regressionskoeffizient*	Signifikanz**	Anzahl Fälle	
			ungewichtet	gewichtet
Kleinwohnungen (20 m ² bis unter 40 m ²)	+1,64	0,000	734	2.198
Große Wohnungen (mehr als 120 m ² bis 250 m ²)	-0,26	0,000	20	276

* Beitrag bzw. Betrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen für die Erklärung der abhängigen Variablen

** Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen den Variablen wieder.

Für beide Wohnungsgrößengruppen kann ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden (Signifikanzwert = 0,000). Der Zuschlag für eine Kleinwohnung (20 m² bis unter 40 m² Wohnfläche) beträgt +1,64 €/m² und der Abschlag für große Wohnungen (mehr als 120 m² bis 250 m² Wohnfläche) beträgt -0,26 €/m².

6.6.2 Wohnlage

Nach der Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche auf die Miethöhe werden für die restlichen Wohnungen die Residuen entsprechend erhöht oder verringert. Damit bilden die verbleibenden Residuen weitere auf die Miete wirkende Einflussfaktoren ab.

Ein weiteres zentrales Wohnwertmerkmal bei der Mietpreisfindung ist die Wohnlage. Im Bielefelder Mietspiegel basiert die Wohnlageneinstufung auf der Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses und den damit in Verbindung stehenden Definitionen für die Wohnlageneinstufung (vgl. Kapitel 5.4).

Für die Analyse des Einflusses der Wohnlage auf die Miete konnten 4.881 Datensätze verwendet werden (gewichtet 22.679). Dabei handelt es sich bei 172 Datensätzen um Wohnungen in der einfachen Wohnlage (gewichtet 365) und bei 4.709 Datensätzen um Wohnungen in der Stufe gute/sehr gute Wohnlage (gewichtet 22.314).

Tab. 6.6 Ergebnisse der Regressionsanalyse zur Wohnlage

Wohnlage	Regressionskoeffizient*	Signifikanz**	Anzahl Fälle	
			ungewichtet	gewichtet
einfach	-0,18	0,002	172	365
gut/sehr gut	+0,34	0,000	4.709	22.314

* Beitrag bzw. Betrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen für die Erklärung der abhängigen Variablen

** Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen den Variablen wieder.

Für beide Wohnlagen kann ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden (Signifikanzwert < 0,05). Der Zuschlag für gute oder sehr gute Wohnlage beträgt +0,34 €/m² und der Abschlag für eine einfache Wohnlage beträgt -0,18 €/m².

6.6.3 Zusätzliche Ausstattung: energetische Beschaffenheit

Nach der Ermittlung des Einflusses der Wohnungsgröße und der Wohnlage auf die Miete wurde das Ausstattungsmerkmal „energetische Beschaffenheit“ auf seinen Einfluss auf die Miete analysiert. Insgesamt konnten hierzu 4.949 (gewichtet 7.401) Wohnungsdaten ausgewertet werden.

Im Bielefelder Mietspiegel 2024 wurden bei der Datenerhebung Fragen berücksichtigt, welche sich an der Definition der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2022 orientierten. Gemäß dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel ergeben sich für den Bielefelder Mietspiegel 2024 folgende Definitionen:

- Energetische Vollmodernisierung
Bei einem Gebäude/einer Wohnung mit Baujahr vor 1978 sind sämtliche der folgenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden:

- Austausch/Erneuerung der gesamten Heizungsanlage nach 2001,
- Wärmedämmung aller Außenwände nach 2001,
- Wärmedämmung des Daches/des Dachbodens nach 2001 und
- Erneuerung/Modernisierung aller Fenster seit 1995.

Im Rahmen der Datenanalyse konnte festgestellt werden, dass für eine energetische Vollmodernisierung Zuschlagswert von + 0,66 €/m² Wohnfläche zu den in der Standardtabelle ausgewiesenen baualtersklassenspezifischen Mittelwerten (Median) vorhanden ist. Der Zuschlag ist nur für Wohnungen anzuwenden, die alle aufgeführten Merkmale der energetischen Vollmodernisierung erfüllen. Für Wohnungen, die nur einzelne oder mehrere der aufgeführten Merkmale der energetischen Vollmodernisierung erfüllen, kann gemäß dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel der ausgewiesene maximale Zuschlag anteilig berücksichtigt werden.

6.6.4 Zusätzliche Ausstattung: Barrierearmut

Neben dem Einfluss der energetischen Beschaffenheit wurden für das zusätzliche Ausstattungsmerkmal „Barrierearmut“ auf ihren Einfluss auf die Miete analysiert. Insgesamt konnten hierzu 247 (gewichtet 2.516) Wohnungsdaten ausgewertet werden.

Im Bielefelder Mietspiegel 2024 wird als zusätzliches Ausstattungsmerkmal die Barrierearmut ausgewiesen. Hierzu wurden bei der Datenerhebung Fragen berücksichtigt, welche sich an der Definition der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2022 orientierten. Gemäß dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel ergeben sich für den Bielefelder Mietspiegel 2024 folgende Definitionen:

- **Barrierearmut**

Die Wohnung ist ohne Stufen und Schwellen erreichbar und wurde insgesamt barrierearm erstellt bzw. modernisiert (u.a. bodengleiche Dusche, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen).

Im Rahmen der Datenanalyse konnte festgestellt werden, dass für eine barrierearme Wohnungsausstattung ein Zuschlagswert von + 0,42 €/m² Wohnfläche zu den in der Standardtabelle ausgewiesenen baualtersklassenspezifischen Mittelwerten (Median) vorhanden ist.

6.7 Berücksichtigung der Mietpreisspannen

Im Bielefelder Mietspiegel werden in der Standardtabelle neben dem Median auch noch Mietpreisspannen berücksichtigt (vgl. Kapitel 6.5). Dabei wird die in der Broschüre des Bundesministeriums zur Erstellung von Mietspiegeln aufgeführte 2/3-Spanne angewendet.

Die maßgebliche Spanne im Bielefelder Mietspiegel bildet sich aus der Standardtabelle unter Berücksichtigung der ermittelten Zu- und Abschläge. Dabei kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der so ermittelten Mietpreisspannen nach oben oder unten gerechtfertigt sein. Entscheidende Kriterien sind hierbei:

- wenn in Bezug auf die Ausstattung von der jeweiligen durchschnittlichen Qualität und dem durchschnittlichen Umfang erheblich abgewichen wird,
- wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die aufgeführten Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind,
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung.

7 SONDERANALYSE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Bei der Datenerhebung zum Bielefelder Mietspiegel 2024 wurden neben dem miet-spiegelrelevanten Wohnungsbestand auch Daten zu vermieteten Einfamilienhäusern und Wohnungen in Zweifamilienhäusern erhoben.

Insgesamt standen für eine Sonderanalyse 315 Wohnungsdaten zur Verfügung. Diese Wohnungsdaten umfassten alle Baualtersklassen, Wohnungsgrößenklassen und Wohnlagen sowie energetisch vollmodernisierte und barrierearme Wohnungen.

Im Rahmen der Datenanalyse konnte kein signifikanter bzw. plausibler Einfluss auf die Miete festgestellt werden.

Gemäß dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel ist der qualifizierte Mietspiegel nur bedingt anwendbar für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Werte aus der Mietspiegeltabelle können allerdings als Orientierungswerte herangezogen werden.

ANLAGE Befragungsunterlagen

- Anschreiben der Stadt Bielefeld
- Erinnerungsschreiben der Stadt Bielefeld
- Fragebogen Vermieterbefragung



Stadt Bielefeld | 600.24 | 33597 Bielefeld

[Anrede]
[Ak. Grad] [Vorname] [Nachname]
[Str. Name] [HNr.] [Zusatz]
[PLZ] [Ortsname]

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister

Bauamt
Abteilung Stadtentwicklung
Wohnungswesen
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92

Auskunft gibt Ihnen:
FUB IGES

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Bitte bei der Antwort angeben

Mein Zeichen
[Fragebogen-Nr.]

Bielefeld
im September 2023

Telefon 040-280810-49
Mietspiegel@bielefeld.de
www.bielefeld.de

Befragung zum Bielefelder Mietspiegel 2024

[Sehr geehrte/r] [Anrede] [Ak. Grad] [Name],

der derzeit gültige Mietspiegel für Bielefeld läuft am 29.02.2024 aus. Damit für alle am Bielefelder Wohnungsmarkt Interessierte auch weiterhin eine aktuelle Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung steht, soll der Mietspiegel mittels einer Stichprobe auf Grundlage der letzten Befragung fortgeschrieben werden.

Durch die Befragung soll in Zusammenarbeit mit dem Forschungsinstitut FUB IGES aus Hamburg ermittelt werden, ob und in welchem Umfang sich die Mieten in Bielefeld in den letzten zwei Jahren verändert haben.

Sie waren schon im Jahr 2021 bei der Haupterhebung zum aktuell gültigen Bielefelder Mietspiegel so freundlich, die mietspiegelrelevanten Daten Ihrer Mietwohnung(en) zur Verfügung zu stellen. Hierfür danke ich Ihnen noch einmal sehr herzlich.

Ihre Wohnung(en) wurde bzw. wurden nun erneut nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Daher möchte ich Sie auch im Namen des Arbeitskreises Mietspiegel bitten, sich an der diesjährigen Aktualisierung des Mietspiegels zu beteiligen.

Bitte füllen Sie den angehängten Fragebogen aus und senden ihn bis zum 16. Oktober 2023 mit dem Rückumschlag kostenfrei direkt an FUB IGES zurück.

Sie haben auch die digitale Option, die Fragen direkt online zu beantworten. Nutzen Sie dazu den folgenden Link

<https://www.soscisurvey.de/bielefeld-mietspiegel-2024/>

oder scannen Sie den nebenstehenden QR-Code, um zum digitalen Fragebogen zu gelangen. Die Fragebogennummer (s. o. Mein Zeichen) ermöglicht Ihnen den Zugang.



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Bauamt
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Bauamt
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

Sprechzeiten

Bauberatung:
Montag-Mittwoch 08.30 - 17.00 Uhr
Donnerstag 08.30 - 18.00 Uhr
Freitag 08.30 - 14.00 Uhr

Bauamt:
Donnerstag 08.30 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669

Weitere Informationen hierzu finden Sie im angehängten Fragebogen.

Auch wenn sich die im Fragebogen genannten Wohnungen nicht mehr in Ihrem Eigentum befinden, bitte ich Sie ebenfalls um eine kurze Rückmeldung unter Angabe der Fragebogennummer.

Mit Ihren Angaben tragen Sie entscheidend dazu bei, eine aktuelle repräsentative und fundierte Datengrundlage für die Erstellung des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2024 zu schaffen.

Ihre Daten und Angaben werden unter Wahrung des Datenschutzes selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Ihre Daten werden pseudonymisiert, d. h. ohne Angabe Ihrer Anschrift und Bezeichnung des Mietwohngebäudes ausgewertet. So ist sichergestellt, dass niemand aus der Auswertung Rückschlüsse auf Sie als Eigentümerin bzw. Eigentümer schließen kann.

Das Mietspiegelreformgesetz vom 10.08.2021 sieht erstmalig eine Auskunftspflicht für Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum vor.

Weitere Fragen beantworten Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der **Hotline** von FUB IGES unter:

Tel.: 040-280810-49 (montags–freitags zwischen 9–15 Uhr) oder

E-Mail: mietspiegel.bielefeld@fub.iges.com

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Pit Clausen". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Pit Clausen



Stadt Bielefeld | 600.24 | 33597 Bielefeld

«A2»
«Vorname» «Nachname»
«StrName» «HNrV» «H»
«PLZ» «Ortsname»

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister

Bauamt
Abteilung Stadtentwicklung
Wohnungswesen
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92

Auskunft gibt Ihnen:
FUB IGES

Bitte bei der Antwort angeben
Datum und Zeichen Ihres Schreibens
Mein Zeichen
«lfdnr» «ua__mehrere»
Bielefeld
02.11.2023

Telefon 040-280810-49
Mietspiegel@bielefeld.de
www.bielefeld.de

Befragung zum Bielefelder Mietspiegel 2024

[Sehr geehrte/r] [Anrede] [Ak. Grad] [Name],

vor etwa sechs Wochen hatte ich Sie angeschrieben mit der Bitte, bei der Befragung zur Erstellung des Bielefelder Mietspiegels 2024 mitzuwirken. Ich hatte darauf hingewiesen, dass das Mietspiegelreformgesetz von 2021 eine Auskunftspflicht für Vermieterinnen und Vermieter vorsieht.

Daher möchte Sie hiermit noch einmal bitten, den bereits zugesandten Fragebogen auszufüllen und an das Forschungsinstitut FUB IGES aus Hamburg zurückzusenden oder die Angaben online auf der im Fragebogen genannten Internetseite zu machen.

Sie helfen damit, auch in Zukunft einen repräsentativen Mietspiegel für Bielefeld zu erstellen.

Die Rücksendung des Fragebogens ist noch bis zum 22.11.2023 möglich. Sollten Sie dies zwischenzeitlich gemacht haben, sehen Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos an.

Weitere Fragen beantworten Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der **Hotline** von FUB IGES unter:

Tel.: 040-280810-49 (montags–freitags zwischen 9–15 Uhr) oder

E-Mail: mietspiegel.bielefeld@fub.iges.com

Ich bedanke mich nochmals recht herzlich für Ihre Mithilfe.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

Hagedorn



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Bauamt
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Bauamt
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

Sprechzeiten

Bauberatung:
Montag-Mittwoch 08.30 - 17.00 Uhr
Donnerstag 08.30 - 18.00 Uhr
Freitag 08.30 - 14.00 Uhr

Bauamt:
Donnerstag 08.30 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE192000000017669



Haus & Grund*
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Bielefeld



Vermieterfragebogen zur Erstellung des Bielefelder Mietspiegels 2024

Gebäude, auf das sich die Befragung bezieht:

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag **1. September 2023**.

Der beiliegende Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und dem Mietpreis der jeweiligen Wohnungen. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z. B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenabrechnungen und Wohnflächenberechnungen zu dem oben angegebenen Gebäude hinzuziehen. Je genauer Sie die folgenden Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln.

Die eingedruckte Fragebogensnummer dient dazu, zu erkennen, wer von den angeschriebenen Personen bereits geantwortet hat.

Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Bitte füllen Sie die Antwortfelder dieses Fragebogens gut leserlich aus.
- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Eigentum stehende(n), eigene(n) Wohnung(en) aus – Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen.
- Verfügt Ihr Gebäude über mehr als die im Fragebogen aufgeführten 8 Wohneinheiten, bitten wir Sie, sich mit FUB IGES in Verbindung zu setzen (Kontakt s. unten).
- Haben Sie mehrere Fragebögen zu verschiedenen Gebäuden erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebögen auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen digitalen (Excel) Fragebogen zugesandt (Kontakt s. unten).
- Senden Sie bitte bis zum **16.10.2023** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten fre frankierten Rückumschlag an FUB IGES zurück.
- Vorzugsweise nutzen Sie die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen. Rufen Sie hierzu die Seite <https://www.soscisurvey.de/bielefeld-mietspiegel-2024/> auf und folgen Sie den dort angegebenen Hinweisen. Die Fragebogensnummer (s. Fragebogen Seite 1 oben) dient zum Einloggen.



Sind Sie nicht oder nicht mehr Eigentümer des oben genannten Gebäudes bzw. einer Eigentumswohnung unter der genannten Adresse, bitten wir Sie auch um eine kurze Mitteilung unter Angabe der Fragebogensnummer.

Benötigen Sie Hilfe?

Telefon: 040/280810-49 (montags bis freitags: 9 bis 15 Uhr)

E-Mail: mietspiegel.bielefeld@fub.iges.com oder mietspiegel@bielefeld.de

Internet: www.bielefeld.de (Suchbegriff „Mietspiegel“)

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH im Auftrag der Stadt Bielefeld und für Wohnungsmarktanalysen der Stadt Bielefeld ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

Fragebogennummer:

HINWEISE: Beantworten Sie bitte die folgenden Fragen nur für die in Ihrem Eigentum stehenden Wohnungen.
 Haben Sie nur eine oder mehrere Wohnung(en) in einer Wohneigentumsanlage, beantworten Sie bitte die Fragen nur für Ihre Wohnungen.
 Falls die Angaben sich nicht auf alle Ihre Wohnungen im befragten Gebäude beziehen, kreuzen Sie bitte die jeweilige betreffende Wohnung an (z. B. 1. Whg., 3. Whg.). Bitte behalten Sie diese Reihenfolge bei allen weiteren Fragen bei.
 Sollten in dem Gebäude mehr als 8 Wohnungen in Ihrem Eigentum stehen, können Sie weitere Fragebögen anfordern (siehe Anschreiben).

1 Ermittlung der für den Mietspiegel relevanten Wohnungen im Gebäude

Zutreffendes bitte ankreuzen		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen und zwar								
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
1.1	Werden Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Werden Wohnungen an gewerbliche Zwischenvermieter vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Sind Wohnungen nicht abgeschlossen, d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5	Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern/Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.6	Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden sind (z. B. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.7	Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim? (Studierenden-, Jugendwohnheim, Betreutes Wohnen etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.8	Werden Wohnungen möbliert, d. h. mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle bzw. Einbauküche, vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.9	Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, die am Stichtag 01.09.2023 nicht vermietet waren?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Im Mietspiegel werden nur vermietete Wohnungen berücksichtigt. Wohnungen in Ihrem Eigentum, die von Ihnen oder einem Familienangehörigen selbst genutzt werden, sind nicht relevant. Falls alle angegebenen Wohnungen ausschließlich von Ihnen selbst oder von Familienangehörigen genutzt werden, brauchen Sie die weiteren Fragen nicht zu beantworten.

Senden Sie den Fragebogen dennoch im beigefügten Freiumschlag zurück. Auch solche Fragebogen werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und bestätigen Ihre Teilnahme.

2 Angaben zum Gebäude										
2.1	In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? (<i>Tatsächliches Baujahr bzw. Jahr des Wiederaufbaus</i>) oder falls eine neubaugleiche Modernisierung des Gebäudes stattgefunden hat, in welchem Jahr?						Baujahr oder Jahr der neubaugleichen Modernisierung		_____	
	Hinweis: Neubaugleiche Modernisierung des Gebäudes bedeutet, in unbewohntem Zustand, vergleichbar einem Neubau - Austausch der Fenster sowie Erneuerung von Bad, Elektroinstallationen, Wasser- und Heizungsleitungen, Innenputz sowie Anpassung der Grundrisse bzw. der Raumaufteilung. Alle Maßnahmen müssen durchgeführt worden sein									
2.2	Falls nach Fertigstellung des Gebäudes nachträglich zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, z. B. durch Ausbau des Dachgeschosses, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr ein.									
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Jahr der Fertigstellung		_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
2.3	Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude einschließlich Erdgeschoss? (<i>Bitte auch gewerblich genutzte Geschosse mitzählen.</i>)					Anzahl				_____
2.4	Wie viele Wohnungen befinden sich in dem Gebäude? (<i>postalische Adresse</i>)					Anzahl				_____
2.5	Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?	Ein- oder Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/>		Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/>		Geschäftshaus mit Wohnungen <input type="checkbox"/>				
2.6	Handelt es sich bei der oder den vermieteten Wohnungen um (eine) Eigentumswohnung(en) in einer WEG?					Ja <input type="checkbox"/>		Nein <input type="checkbox"/>		
3 Wie schätzen Sie die Wohnlage ein? Bitte kreuzen Sie <u>eine</u> der vier folgenden Möglichkeiten an!										
Einfache Wohnlage Als einfache Wohnlagen gelten Wohngebiete mit nachteilig wirkendem Charakter, z. B. durch die Lage an stark frequentierten Verkehrswegen, ein negatives Image und unzureichende Versorgungsinfrastruktur und/oder ihre Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriegebieten.								<input type="checkbox"/>		
Mittlere/Normale Wohnlage Die mittlere/normale Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- und Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei über durchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.								<input type="checkbox"/>		
Gute Wohnlage Gute Wohnlagen befinden sich meist in einem weitgehend abgeschlossenen, durchgrüntem Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung und in der Nähe von Erholungsflächen, sind verkehrsgünstig gelegen und verfügen über ein positives Image. Stark nachgefragte innerstädtische Wohnquartiere mit urbaner Wohnqualität können ebenfalls in diese Kategorie fallen.								<input type="checkbox"/>		
Sehr gute Wohnlage Besonders imagerträchtige und stark nachgefragte Innenstadtrandlagen. Sehr gute Wohnlagen weisen in der Regel alle Vorteile der guten Wohnlage auf, verfügen darüber hinaus noch über mindestens einen weiteren herausragenden Nutzungsvorteil wie Topographie oder eine besonders schöne Landschaft und Umgebung. Sehr gute Wohnlagen sind oft geprägt durch luxuriöse Bebauung mit großzügigen Außenanlagen und großen Abständen zur Nachbarbebauung. In diese Kategorie fallen u.a. regelmäßig auch Stadthäuser, häufig aus der Gründerzeit.								<input type="checkbox"/>		

7 Mietvertragsbeginn und Mietänderung										
7.1	Seit wann wohnt der Mieterhaushalt in der Wohnung? (<i>Beginn des Mietvertrags</i>)									
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
	Monat und Jahr des Mietvertragsbeginns (z. B. 09/2019)	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	
7.2	Wann wurde die derzeitige Nettokaltmiete (September 2023) zum letzten Mal geändert ? <i>Ausgenommen reine Änderungen der Betriebskosten gemäß § 560 BGB</i>									
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
	Monat und Jahr der letzten Mietänderung (z. B. 05/2022)	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	
8 Fragen zur energetischen Beschaffenheit										
8.1	Wurde die Heizungsanlage nach 2001 erneuert?	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr der Erneuerung	_____	Nein	<input type="checkbox"/>	nicht bekannt	<input type="checkbox"/>	
8.2	Erfolgte nach 2001 eine Wärmedämmung aller Außenwände ?	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr	_____	Nein	<input type="checkbox"/>	nicht bekannt	<input type="checkbox"/>	
8.3	Erfolgte nach 2001 eine Wärmedämmung des Daches und des Dachbodens ?	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr	_____	Nein	<input type="checkbox"/>	nicht bekannt	<input type="checkbox"/>	
8.4	Wurden alle Fenster seit 1995 erneuert?	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr der Erneuerung	_____	Nein	<input type="checkbox"/>	nicht bekannt	<input type="checkbox"/>	
8.5	Ist ein Energiekennwert für das Gebäude bekannt?									
	Endenergiebedarf des Gebäudes beim Bedarfsausweis (siehe Seite 2 im Energieausweis)			Ja	<input type="checkbox"/>	kWh/(m²a)		Nein	<input type="checkbox"/>	
	Endenergieverbrauch des Gebäudes beim Verbrauchsausweis (siehe Seite 3 im Energieausweis)			Ja	<input type="checkbox"/>	kWh/(m²a)		Nein	<input type="checkbox"/>	
8.6	Ist im Endenergieverbrauchskennwert die Warmwasseraufbereitung enthalten? (siehe Seite 3 im Energieausweis)				Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	nicht bekannt	<input type="checkbox"/>
8.7	Wurde nach einer wärmetechnischen Modernisierung ein neuer Energieausweis erstellt?				Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	nicht bekannt	<input type="checkbox"/>
8.8	Wann wurde der Energieausweis ausgestellt? (<i>gemäß Frage 8.5 oder 8.7</i>)					Jahr _____				

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!