

# Mietspiegel 2003

für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen  
im Stadtgebiet Bielefeld

- gilt **nicht** für Sozialwohnungen -

**Dieser Mietspiegel gilt ab 01.04.2003. Er wird fortgeschrieben.**

## Allgemeine Erläuterungen

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

§§ 557 ff. BGB i.d.F. vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42/2919) regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und frei finanzierte 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.

Dieser Mietspiegel ist ein **qualifizierter Mietspiegel** entsprechend § 558 d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die in diesem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Stützt der Vermieter die Mieterhöhung jedoch auf ein anderes Begründungsmittel (z.B. Vergleichsobjekte oder Sachverständigengutachten), so hat er in seinem Mieterhöhungsverlangen zusätzlich auch die Mietspiegelwerte mitzuteilen.

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

Die angegebenen Mietspannen (Minimum- bzw. Maximumwerte) ergeben sich aus der unterschiedlichen Streuung um den Median. Der Median ist der mittlere Wert, bei dem die eine Hälfte der Fälle unterhalb und die andere Hälfte der Fälle oberhalb des Wertes liegt.

Die nachfolgende Tabelle enthält **Minimum- und Maximumwerte** sowie **Mittelwerte (Mediane)**, 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 aufweisen, können sich Zu- und Abschläge ergeben (s. besondere Erläuterungen Nrn. 3-4). Für auch hiernach nicht erfasste Wohnungen, z. B. in Ein- und Zweifamilienhäusern, 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 (§ 559 Abs. 1 BGB). Soweit Fördermittel in Anspruch genommen wurden, sind diese zu berücksichtigen. Der Vermieter kann alternativ eine Mieterhöhung auch im Rahmen der Mietspanne 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 pro Monat in €/m<sup>2</sup> für Standardwohnungen

(Wohnungen mit einer Größe von 40 oder mehr m<sup>2</sup>,  
Ausstattung mit WC, Bad oder Dusche und Sammelheizung)

## Kaltmieten ohne Betriebskosten

Baujahr und Wohnlage	Minimum	Median	Maximum
<b>1. Baujahr bis 1945</b>			
1.1 normale Wohnlage	4,06	4,56	5,62
1.2 gute Wohnlage	4,08	4,77	6,90
<b>2. Baujahr von 1946 bis 1960</b>			
2.1 normale Wohnlage	4,02	4,89	6,02
2.2 gute Wohnlage	4,42	5,45	6,28
<b>3. Baujahr von 1961 bis 1970</b>			
3.1 normale Wohnlage	4,17	5,03	5,93
3.2 gute Wohnlage	4,29	5,11	6,53
<b>4. Baujahr von 1971 bis 1980</b>			
4.1 normale Wohnlage	4,05	5,14	6,02
4.2 gute Wohnlage	4,81	5,45	6,47
<b>5. Baujahr von 1981 bis 1990</b>			
5.1 normale Wohnlage	4,50	5,00	6,05
5.2 gute Wohnlage	5,00	5,96	7,48
<b>6. Baujahr ab 1991</b>			
6.1 normale Wohnlage	4,43	5,82	7,06
6.2 gute Wohnlage	5,69	6,65	7,86

## Besondere Erläuterungen zur Tabelle

### 1. Wohnlagen

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.

Für die einfache Wohnlage haben sich wegen der geringen Zahl von auswertbaren Mieten keine aussagekräftigen Werte ergeben.

#### **Normale Wohnlage:**

Die **weit überwiegende Zahl der Wohnungen** liegt 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 nur gegeben bei Wohnungen in Gebieten mit vorwiegend aufgelockelter Bebauung mit Ein- und 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 S. 2178 -, zuletzt geändert am 13.09.2001 - BGBl. I S. 2376) sind **z. B.** Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Heizungs- und Warmwasserkosten, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen (Sach- und Haftpflicht), Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsanterie sowie Hauswartkosten.

Die Umlage richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen.

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 m<sup>2</sup>** wird ein Zuschlag zu den Tabellenwerten von durchschnittlich **20 %** gezahlt.

## **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 regelmäßig**

- **2 weitere (Wohnungen bis Baujahr 1945)**
- **3 weitere (Wohnungen von Baujahr 1946 bis 1960)**
- **4 weitere (Wohnungen von Baujahr 1961 bis 1990)**
- **5 weitere (Wohnungen ab Baujahr 1991)**

**Ausstattungsmerkmale** des folgenden Katalogs aufweist:

- **zusätzliches WC (Gäste-WC)**
- **komplette Einbauküche**
- **Isolierverglasung**
- **Neuzeitliche Wärmedämmung von Dach und Fassade**
- **Teppichboden/Parkett**

- **Balkon/Loggia**
- **Aufzug**
- **Hausantenne/Kabelanschluss**

#### **Minderausstattungen:**

- Für Wohnungen **ohne Bad oder Dusche** wird von den Tabellenwerten ein **Abschlag** von durchschnittlich 0,34 €/m<sup>2</sup> abgezogen.
- Für Wohnungen **ohne Sammelheizung** wird von den Tabellenwerten ein **Abschlag** von durchschnittlich 0,34 €/m<sup>2</sup> abgezogen.

## **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, Geschossdifferenzierung

## **Allgemeiner Hinweis:**

Der Vermieter kann die Zustimmung zur **Mieterhöhung** bis zur ortsüblichen Miete verlangen, wenn

- die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung und Erhöhung der Betriebskosten) **und**
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird **und**
- die Miete (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung und Erhöhung der Betriebskosten) innerhalb von drei Jahren um **nicht mehr als 20 %** erhöht wird.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber in Textform zu erklären und zu begründen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Verlangens. Erteilt er die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten beim zuständigen Amtsgericht Klage erheben.

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

## Informationen (keine Rechtsberatung):

### Stadt Bielefeld

#### Bauamt

Neues Rathaus, Niederwall 23, 33602 Bielefeld

2. Etage, Flur C, Zimmer C 256,

**Telefon:** 0521/ 51-39 25

#### Sprechzeiten:

montags bis freitags 8.00 - 12.00 Uhr

außerdem donnerstags 14.30 - 18.00 Uhr

## Informationen und Beratungen für Mitglieder des Mieterbundes

### Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. im Deutschen Mieterbund

Marktstraße 5, 33602 Bielefeld

**Telefon:** 0521/ 5 60 55-0, **Telefax:** 0521/ 5 60 55-11

**E-Mail:** verein@mieterbund-owl.de

#### Geschäftszeiten:

montags bis mittwochs 8.30 - 17.30 Uhr

donnerstags 8.30 - 19.00 Uhr

freitags 8.30 - 15.00 Uhr

samstags 9.00 - 12.00 Uhr

Dieser Mietspiegel wurde zusammengestellt von der Stadt Bielefeld -  
Amt für Stadtentwicklung

unter Mitwirkung von:

Stadt Bielefeld – Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V., Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft in Ostwestfalen-Lippe, Ring Deutscher Makler - Bezirksverband Ostwestfalen-Lippe e.V.