

# Bielefeld

## Mietspiegel 2016

### BIELEFELDER MIETSPIEGEL 2016

für nicht preisgebundene Wohnungen  
Stand: 1. Februar 2016

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung des Arbeitskreises Mietspiegel Bielefeld. Beteiligt waren folgende Organisationen:

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

Der vorliegende Mietspiegel genügt wissenschaftlichen Grundsätzen und wurde von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er gilt zwei Jahre lang ab Inkrafttreten und ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d Abs. 1 BGB.

Die Daten für den Mietspiegel 2016 sind auf der Grundlage einer repräsentativen Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag der Stadt Bielefeld für den Mietspiegel 2014 durchgeführt wurde, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung (§ 558d Abs. 2 BGB) entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst worden. Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand September 2015.

Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es den Vertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung eigenverantwortlich zu vereinbaren. Zugleich ist er ein Begründungsmittel nach § 558a Abs. 3 BGB.

Die in der Mietspiegeltabelle aufgeführten Werte geben die Kaltmiete ohne Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung – BetrKV) für die leere Wohnung an. Nebenleistungen, wie das Entgelt für eine Garage bzw. einen Abstellplatz sowie Schönheitsreparaturen, sind in den Mietwerten ebenfalls nicht enthalten.

### MIETSPIEGELTABELLE

#### Normale Wohnlage

Baujahrsklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>		
	Minimum	Median	Maximum
bis 1918	4,77	5,67	6,77
1919 bis 1977	4,59	5,31	6,06
1978 bis 1994	5,24	6,09	7,23
1995 bis 2001	5,30	6,30	7,19
ab 2002	5,39	6,80	8,21

#### ZUSCHLÄGE / ABSCHLÄGE pro Monat in €/m<sup>2</sup>

Einfache Wohnlage	- 0,38
Gute Wohnlage	+ 0,30
Kleinwohnung unter 40 m <sup>2</sup>	+ 1,12
Große Wohnungen über 120 m <sup>2</sup>	- 0,42
Barrierefreiheit	+ 0,37
Energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+ 0,77

Die Zu- und Abschläge werden für die entsprechenden Merkmale zu den Minimum-, Median- und Maximum-Werten der Baujahrsklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen (Erläuterungen zu Merkmalen und Beispielrechnung s.u.).

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspiegelspannen berücksichtigt werden.

Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietpreisspannen rechtfertigen.

## MODERNISIERUNGEN

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Wenn ein Altbau oder eine Wohnung umfassend saniert oder modernisiert wurde oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Eine Altbauwohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn der Wohnwert der Wohnung durch weitergehende Maßnahmen nachhaltig verbessert wird und danach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen.

Von der Mieterin/dem Mieter auf eigene Kosten eingebrachte Ausstattung der Wohnung oder durchgeführte Modernisierungen sind nicht zu berücksichtigen.

## ERLÄUTERUNGEN WOHNLAGE / ZU- UND ABSCHLÄGE

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

### EINFACHE WOHNLAGEN

**Abschlag: 0,38 €/m<sup>2</sup>**

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

### NORMALE WOHNLAGEN

**kein Zu- oder Abschlag**

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 WOHNLAGEN

**Zuschlag: 0,30 €/m<sup>2</sup>**

Eine gute Wohnlage ist zum Beispiel gegeben bei Gebieten mit überwiegend aufgelockerter Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern, Baumbepflanzungen an Straßen bzw. in Vorgärten, Durchgrünungen des gesamten Wohngebietes, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr oder verkehrsberuhigte Zone, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

### KLEINWOHNUNGEN

**Zuschlag: 1,12 €/m<sup>2</sup>**

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt weniger als 40 m<sup>2</sup>.

### GROSSE WOHNUNGEN

**Abschlag: 0,42 €/m<sup>2</sup>**

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt mehr als 120 m<sup>2</sup>.

### BARRIEREFREIHEIT

**Zuschlag: 0,37 €/m<sup>2</sup>**

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

### ENERGETISCHE VOLLMODERNISIERUNG

**Zuschlag: 0,77 €/m<sup>2</sup>**

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.

Für Wohnungen mit nur einzelnen energetischen Modernisierungsmaßnahmen kann – je nach Qualität – ein Abweichen von dem jeweiligen Tabellenwert innerhalb der Mietpreisspannen gerechtfertigt sein.

### Der Mietspiegel gilt nur bedingt für:

- nicht abgeschlossene Wohnungen,
- Wohnungen ohne eigenes Badezimmer oder WC,
- Wohnungen ohne Sammelheizung,
- Wohnungen, die nur teilweise beheizt sind oder deren Heizung nicht vom Vermieter bereitgestellt wurde,
- Wohnungen mit einfachverglasten Fenstern,

da diese Wohnungen nicht dem in der Mietspiegeltabelle dargestellten Standard entsprechen.

### Möblerter Wohnraum

Der Mietspiegel findet keine unmittelbare Anwendung auf möblierten Wohnraum. Je nach Umfang und Wert der Möblierung bzw. einer kompletten Einbauküche kann ein angemessener Zuschlag zu den Tabellenwerten hinzugerechnet werden. Einzelgeräte wie Herd oder Spüle gelten nicht als Möblierung.

### Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietzinsspannen (Minimum und Maximum) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (Median). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, indem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

### Erläuterungen zu den Mietpreisspannen

Ein Abweichen nach oben oder unten von den in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwerten (Medianen) kann bis zum jeweiligen Ober- bzw. Unterwert gerechtfertigt sein,

- 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.

Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

## BEISPIEL

Wohnung mit 122 m<sup>2</sup> Fläche, Baujahr: 1906, gute Wohnlage, energetische Vollmodernisierung 2008

Für die betrachtete Beispielwohnung ergeben sich aus dem Bielefelder Mietspiegel 2014 nach Anwendung der Mietspiegeltabelle und der zutreffenden Zu- und Abschlagsmerkmale folgende Werte:

### 1. Zu- und Abschlagsmerkmale:

Große Wohnung	- 0,42 €/m <sup>2</sup>
Gute Wohnlage	+ 0,30 €/m <sup>2</sup>
Energetische Vollmodernisierung	+ 0,77 €/m <sup>2</sup>
Summe aus Zu- und Abschlägen	+ 0,65 €/m <sup>2</sup>

### 2. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

	Minimum	Median	Maximum
Tabellenwerte nach Baualter	4,77 €/m <sup>2</sup>	5,67 €/m <sup>2</sup>	6,77 €/m <sup>2</sup>
+ Summe aus Zu- und Abschlägen	0,65 €/m <sup>2</sup>	0,65 €/m <sup>2</sup>	0,65 €/m <sup>2</sup>
= ortsübliche Vergleichsmiete	5,42 €/m <sup>2</sup>	6,32 €/m <sup>2</sup>	7,42 €/m <sup>2</sup>

## HINWEIS ZUM GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen einer Größe von 20 m<sup>2</sup> bis einschließlich 250 m<sup>2</sup>.

### Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen (z. B. öffentlich geförderte Wohnungen),
- Wohnheime,
- Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch (z. B. Ferienwohnungen),
- Untermietverhältnisse,
- gewerblich genutzte Wohnungen,
- Dienst- oder Werkwohnungen,
- Einzelzimmer in einer Wohnung.

## Allgemeine Hinweise

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; § 559 ff. bis § 560 BGB) 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 15 Prozent erhöht wird (sog. Kappungsgrenze § 558, Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzenverordnung NRW).

Das Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist dem Mieter in Textform im Sinne des § 126b BGB zu erklären und anhand des Mietspiegels zu begründen. Dies gilt auch, wenn der Vermieter das Erhöhungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel als den qualifizierten Mietspiegel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB). 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. Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens.

Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf die Miete höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen (Mietpreisbremse, § 556 d BGB). Ausnahmen gelten bei Neubaugewohnungen, die erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt oder vermietet werden sowie bei der ersten Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Vermieter dürfen jedoch mindestens so viel verlangen wie der Vormieter gezahlt hat.

## Impressum

Herausgeber: Stadt Bielefeld - Bauamt  
Verantwortlich für den Inhalt: Stephan Blankemeyer  
Redaktion: Jens Hagedorn

## INFORMATIONEN

### STADT BIELEFELD – BAUAMT

Technisches Rathaus

August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld

Raum E 79

Telefon:

0521 / 51-39 25, 51-39 20

Email:

mietspiegel@bielefeld.de

Internet:

www.bielefeld.de

Beratungszeiten (keine Rechtsberatung):

Montag bis Freitag

8.00 - 12.00 Uhr

Donnerstag

14.30 - 18.00 Uhr

## INFORMATIONEN UND BERATUNGEN FÜR MITGLIEDER

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

Marktstraße 5, 33602 Bielefeld

Telefon:

0521 / 5 60 55-0

Fax:

0521 / 5 60 55-11

E-Mail:

verein@mieterbund-owl.de

Internet:

www.mieterbund-owl.de

Beratungszeiten:

Montag und Dienstag

8.30 - 17.30 Uhr

Mittwoch und Donnerstag

8.30 - 19.00 Uhr

Freitag

8.30 - 15.00 Uhr

Samstag

9.00 - 12.00 Uhr

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

Alter Markt 11, 33602 Bielefeld

Telefon:

0521 / 9 64 30-0

Fax:

0521 / 9 64 30-23

E-Mail:

bielefeld@haus-und-grund.net

Internet:

www.haus-und-grund-bielefeld.de

Beratungszeiten:

Montag bis Freitag

8.30 - 12.30 Uhr

und

Dienstag und Donnerstag

15.00 - 17.00 Uhr