

## Stadt Bielefeld Mietspiegel 2020

 [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de)



### Bielefelder Mietspiegel 2020

für nicht preisgebundene Wohnungen

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

- Haus, Wohnungs- und Grundeigentümerverein 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.

Der vorliegende Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und 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 dem Bielefelder Mietspiegel 2020 zugrunde liegenden Daten sind von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, auf der Grundlage einer empirischen primärstatistischen Repräsentativerhebung für den Mietspiegel 2018 ermittelt worden. Sie sind nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung (§ 558 d Abs. 2 BGB) entsprechend der Entwicklung des Verbraucherindexes in Deutschland im Abstand von zwei Jahren angepasst worden.

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.

### Hinweise zum Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen einer Größe von 20 m² bis einschließlich 250 m² in Mehrfamilienhäusern.

#### 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 mit Sonderkonditionen,
- Einzelzimmer in einer Wohnung.

#### 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 von dem in der Mietspiegeltabelle dargestellten Standard abweichen. Die Abweichungen können im Rahmen der Mietzinsspannen berücksichtigt werden.

#### Wohneinheiten/Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Mietspiegel ist nur bedingt anwendbar für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Rahmen der Datenerhebung zum Mietspiegel konnten Informationen zu den Mieten in diesem Wohnungsmarktsegment erhoben werden. Eine Sonderanalyse hat gezeigt, dass die Mieten für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern durchschnittlich 0,33 €/m² über den in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Medianen liegen. Dieser Zuschlag ist nicht verbindlich und gehört nicht zum qualifizierten Teil des Bielefelder Mietspiegels 2020.

#### 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 (unterer und oberer Wert der Spanne) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (Median). Dabei handelt es sich um den unteren bzw. oberen Wert 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

Die maßgebliche Spanne wird gebildet aus der Standardtabelle unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der so ermittelten Mietpreisspanne nach oben oder unten kann 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.

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)
- 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)
- nicht barrierearm

Mietspiegeltabelle für eine Standardwohnung

| Baualtersklasse | Nettokaltmiete pro Monat in €/m² |        |             |
|-----------------|----------------------------------|--------|-------------|
|                 | unterer Wert                     | Median | oberer Wert |
| bis 1918        | 5,47                             | 6,36   | 7,56        |
| 1919 bis 1949   | 5,38                             | 5,88   | 6,66        |
| 1950 bis 1960   | 5,39                             | 5,75   | 6,39        |
| 1961 bis 1977   | 5,27                             | 5,88   | 6,69        |
| 1978 bis 1994   | 5,81                             | 6,76   | 7,66        |
| 1995 bis 2001   | 6,36                             | 6,94   | 7,61        |
| 2002 bis 2010   | 5,88                             | 8,05   | 8,48        |
| 2011 bis 2017   | 7,76                             | 9,50   | 10,59       |

In der Mietspiegeltabelle werden neben dem Median der untere und der obere Wert der 2/3-Spanne in €/m² Wohnfläche angegeben.

Zuschläge / Abschläge pro Monat in €/m²  
(gemäß Erläuterungen der Zu- und Abschlagsmerkmale)

|                                                                                                       |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Gute/sehr gute Wohnlage                                                                               | + 0,50 |
| Kleinwohnung 20 m² bis unter 40 m²                                                                    | + 1,46 |
| Große Wohnungen mehr als 120 m² bis 250 m²                                                            | - 0,87 |
| Barrierearmut und energetische Vollmodernisierung<br>(Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001) | + 1,21 |

Die Zu- und Abschläge werden für die entsprechenden Merkmale zu den unteren, Median- und oberen Werten der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen (Erläuterungen zu Merkmalen und Beispielrechnung s.u.). Mietpreise innerhalb der so gebildeten Spannen gelten als ortsüblich.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können nach Anwendung der Mietspiegelspannen berücksichtigt werden.

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

Neubaugleiche 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 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 Wohnlage — kein Zu- oder Abschlag

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 — kein Zu- oder Abschlag

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 — Zuschlag: 0,50 €/m<sup>2</sup>

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 — Zuschlag: wie gute Wohnlage

Besonders imageträchtige und stark nachgefragte Innenstadt-randlagen. 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.

Als Orientierungshilfe zur Einstufung der Wohnlage kann die Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld herangezogen werden. Sie ist kein Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Sie ist nicht verbindlich und macht zur Wohnlage eines konkreten Gebäudes keine Angaben. Die Wohnlagenkarte allein kann nicht die Grundlage für eine Mieterhöhung sein.

### Kleinwohnungen — Zuschlag: 1,46 €/m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt 20 m<sup>2</sup> bis unter 40 m<sup>2</sup>.

### Große Wohnungen — Abschlag: 0,87 €/m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt mehr als 120 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup>.

### Barrierearmut / energetische Vollmodernisierung

#### Zuschlag maximal: 1,21 €/m<sup>2</sup>

Der maximale Zuschlag ist nur für Wohnungen anzuwenden, die **alle** aufgeführten Merkmale der energetischen Vollmodernisierung erfüllen und zugleich barrierearm sind.

Für Wohnungen, die nur einzelne oder mehrere der aufgeführten Merkmale der energetischen Vollmodernisierung erfüllen und/oder nicht vollständig barrierearm sind, kann der ausgewiesene maximale Zuschlag anteilig berücksichtigt werden.

#### 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).

#### 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.

## Beispielrechnung

Wohnung mit 35 m<sup>2</sup> Fläche, Baujahr: 1956, gute Wohnlage

### 1. Zu- und Abschlagsmerkmale:

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Kleinwohnung                 | + 1,46 €/m <sup>2</sup> |
| Gute Wohnlage                | + 0,50 €/m <sup>2</sup> |
| Summe aus Zu- und Abschlägen | + 1,96 €/m <sup>2</sup> |

### 2. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m<sup>2</sup>:

|                                | unterer Wert | Median | oberer Wert |
|--------------------------------|--------------|--------|-------------|
| Tabellenwerte nach Baualter    | 5,39         | 5,75   | 6,39        |
| + Summe aus Zu- und Abschlägen | 1,96         | 1,96   | 1,96        |
| = ortsübliche Vergleichsmiete  | 7,35         | 7,71   | 8,35        |

## 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 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, § 556d BGB). Ausnahmen gelten bei Neubauwohnungen, die erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt oder vermietet werden sowie bei der ersten Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Ist die vom Vormieter gezahlte Miete höher als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete, so darf eine Miete mindestens bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden.

Diese allgemeinen Hinweise gelten vorbehaltlich der Rechtslage im Zeitpunkt der Anwendung dieses Mietspiegels.

## 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](mailto:mietspiegel@bielefeld.de)

Internet: [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de)

Beratungszeiten (keine Rechtsberatung):

Montag bis Freitag 8.30 – 12.00 Uhr

Donnerstag 8.30 – 18.00 Uhr

### Informationen und Beratungen für Mitglieder

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

Marktstraße 5, 33602 Bielefeld

Telefon: 0521 5 60 55-0

Fax: 0521 5 60 55-11

E-Mail: [verein@mieterbund-owl.de](mailto:verein@mieterbund-owl.de)

Internet: [www.mieterbund-owl.de](http://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 nach Vereinbarung

#### Haus, Wohnungs- und Grundeigentümerverein 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](mailto:bielefeld@haus-und-grund.net)

Internet: [www.haus-und-grund-bielefeld.de](http://www.haus-und-grund-bielefeld.de)

Beratungszeiten:

Montag bis Freitag 8.30 – 12.30 Uhr

und

Dienstag und Donnerstag 15.00 – 17.00 Uhr

## Impressum



Stadt Bielefeld  
Bauamt

Herausgeber: Stadt Bielefeld – Bauamt

Verantwortlich für den Inhalt: Reinhold Beck

Stand: 1. Februar 2020



# Wohlfühlen ist einfach.



[www.sparkasse-bielefeld.de](http://www.sparkasse-bielefeld.de)

**Wenn man einen Immobilienpartner hat, der für jedes Anliegen – ob Verkauf, Kauf oder Finanzierung von Immobilien – die passende Lösung hat.**

 **Sparkasse Bielefeld**  
ImmobilienCenter