

Mitteilung des Bauamtes

Sitzung der BV Schildesche öffentlich am 25.11.2021

- Anlass: Anfrage (Nr. 2876/2020-2025) der Fraktionen Die Linke, SPD und Bündnis 90/Die Grünen der BV Schildesche vom 10.11.2021
- Thema: Wohnlagencharakterisierung bei der Festsetzung des Mietpreises
- Anfrage: Wer / welche Institution kann an folgendem Problem etwas ändern: Seit 2018 existiert ein Problem mit der Wohnlagencharakterisierung bei der Festsetzung des Mietpreises. Im Stadtteil Schildesche betrifft dieses Problem v.a. solche Wohngebiete wie: Liethstück / Meyer-zu-Eissen-Weg, Hohes Feld / Meierfeld, Gellershagen, wo insbesondere die LEG Aufschläge zur Miete i.H.v. 0,48 €/qm verlangt für eine sog. „gute Wohnlage“. Dies geschieht vornehmlich in Gebieten mit einem hohen Bestand an ehemaligen Sozialwohnungen, in denen Mieter:innen wohnen, die weder viel Geld noch den Mut haben, sich gegen ungerechtfertigte Forderungen zur Wehr zu setzen.

Antwort:

Für die Einstufung einer bestimmten Wohnlage ist nicht die Verwaltung federführend verantwortlich. Sie bedient sich vielmehr der Festlegung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld (im Folgenden abgekürzt Gutachterausschuss genannt).

Der Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes NRW ist ein unabhängiges, in seinen fachlichen Entscheidungen nicht an Weisungen gebundenes Gremium. Dieser Ausschuss ist durch die Bezirksregierung Detmold mit auserwählten Fachleuten besetzt worden, die sich schon aufgrund Ihrer eigenen Tätigkeit tagtäglich mit Immobilien-, Mietpreisen und zwangsläufig auch mit einer unabhängigen und neutralen Einschätzung der Wohnlage beschäftigen.

Die Wohnlagenkarte typisiert die vier Wohnlagen „einfach“, „normal“, „gut“ und „sehr gut“ auf Basis der zwischen dem Gutachterausschuss und dem Mietspiegelgremium abgestimmten Definitionen. Diese sind auch im Mietspiegel dargestellt. Die Einschätzung der Wohnlage durch den Gutachterausschuss erfolgt dabei unabhängig vom Modernisierungs- oder Ausstattungsgrad einzelner Wohngebäude. Die Wohnlagenkarte wird regelmäßig fortgeschrieben.

Im Bereich Liethstück / Meyer-zu-Eissen-Weg hat der Gutachterausschuss für die aktuelle Wohnlagenkarte 2021 die Wohnlage als „normal“ eingeschätzt. Die anderen genannten Bereiche Hohes Feld / Meierfeld und Gellershagen sind aufgrund der Standortmerkmale weiterhin „gut“ eingeschätzt mit Ausnahme der Hauptverkehrsstraßen (s. u. Auszug Wohnlagenkarte oder [Planen | Bauen \(bielefeld.de\)](https://www.bielefeld.de)).

Mieter*innen, die sich aus ihrer Sicht ungerechtfertigten Mieterhöhungen gegenübersehen, können dieser widersprechen. In diesem Fall ist der Vermieter bzw. die Vermieterin verpflichtet seine bzw. ihre Begründung der individuellen Mieterhöhung, wie z.B. die Einschätzung der Wohnlage, nachzuweisen. Transferleistungsempfänger*innen können hierfür eine kostenlose Rechtsberatung des Mieterbundes OWL in Anspruch nehmen. Geringverdiener*innen können beim Amtsgericht einen Beratungsschein für eine kostenlose Rechtsberatung bekommen.

Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe für Mieter*innen und Vermieter*innen bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. In dieser Funktion trifft er allgemeine Aussagen zum Wohnungsmarkt und Mietgefüge in Bielefeld, basierend auf Mietvertragsabschlüssen und Mieterhöhungen, die in den letzten 4 Jahren vereinbart wurden. Er legt daher nicht die konkrete Miete für eine bestimmte Wohnung bzw. deren Wohnlage fest.

Auszug Wohnlagenkarte 2021

