

# Bielefeld

Mietspiegel 2012



## Allgemeine Erläuterungen

Der vorliegende Mietspiegel ist ein **qualifizierter Mietspiegel** entsprechend § 558 d BGB. Der Bielefelder Mietspiegel 2012 ist von der Stadt Bielefeld und von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und durch einen Arbeitskreis fachlich begleitet. Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die in diesem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

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 eine **Orientierungshilfe**, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Er wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BGB fortgeschrieben. Der Bielefelder Mietspiegel 2012 wurde auf Basis einer Neuerhebung erstellt.

§§ 557 ff. BGB i.d.F. vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42/2919), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2011 (BGBl. I S. 1600), regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. 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.

Die in der Mietspiegeltabelle 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 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. Erläuterungen zur Tabelle). Für auch hiernach nicht erfasste Wohnungen, z. B. in Ein- und Zweifamilienhäusern, sind die Tabellenwerte nur bedingt anwendbar.

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 sowie der Anbau von Balkonen / Terrassen.

# Mietspiegel 2012

für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen  
im Stadtgebiet Bielefeld

## Ortsübliche Vergleichsmiete ab 01.02.2012

- für Standardwohnungen pro Monat / m<sup>2</sup>  
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Größe von 40 m<sup>2</sup> oder mehr, Ausstattung mit WC, Bad oder Dusche und Sammelheizung
- Kaltmieten ohne Betriebskosten
- gilt nicht für Sozialwohnungen

Baujahr	Wohnlage		Minimum	Median	Maximum
<b>bis 1945</b>	<b>1.1</b>	<b>normal</b>	<b>4,90 €</b>	<b>5,31 €</b>	<b>6,40 €</b>
	<b>1.2</b>	<b>gut</b>	<b>5,00 €</b>	<b>5,90 €</b>	<b>7,40 €</b>
<b>1946 - 1960</b>	<b>2.1</b>	<b>normal</b>	<b>4,64 €</b>	<b>5,12 €</b>	<b>5,69 €</b>
	<b>2.2</b>	<b>gut</b>	<b>5,23 €</b>	<b>5,78 €</b>	<b>6,25 €</b>
<b>1961 - 1970</b>	<b>3.1</b>	<b>normal</b>	<b>4,19 €</b>	<b>5,11 €</b>	<b>5,65 €</b>
	<b>3.2</b>	<b>gut</b>	<b>5,36 €</b>	<b>6,15 €</b>	<b>7,14 €</b>
<b>1971 -1980</b>	<b>4.1</b>	<b>normal</b>	<b>4,80 €</b>	<b>5,26 €</b>	<b>5,85 €</b>
	<b>4.2</b>	<b>gut</b>	<b>5,41 €</b>	<b>6,06 €</b>	<b>7,00 €</b>
<b>1981 - 1990</b>	<b>5.1</b>	<b>normal</b>	<b>4,80 €</b>	<b>6,23 €</b>	<b>6,97 €</b>
	<b>5.2</b>	<b>gut</b>	<b>5,81 €</b>	<b>6,47 €</b>	<b>7,25 €</b>
<b>1991 - 2000</b>	<b>6</b>	<b>normal und gut</b>	<b>5,57 €</b>	<b>6,82 €</b>	<b>7,92 €</b>
<b>ab 2001</b>	<b>7</b>	<b>normal und gut</b>	<b>5,91 €</b>	<b>7,48 €</b>	<b>8,38 €</b>

# Erläuterungen zur Tabelle

## 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 diese Nachteile ausgleichen.

### Gute Wohnlage

Eine gute Wohnlage ist nur gegeben bei Wohnungen in Gebieten mit vorwiegend aufgelockerter 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.

## Miete

Die Tabellenwerte geben die **Kaltmieten ohne Betriebskosten** an. Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV – vom 25.11.2003 BGBl. I S. 2346, 2347) sind **z. B.** Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Hausbeleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Grundsteuer, Hausversicherungen (Sach- und Haftpflicht), Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gartenpflege, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschafts-Antennenanlage sowie Hauswartkosten. Die Umlage richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen.

Nebenleistungen, wie Kosten einer Garage / eines Abstellplatzes sowie Schönheitsreparaturen, sind in den Mietwerten nicht enthalten.

## Kleinwohnungen

Für Wohnungen mit **unter 40 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, sogenannte **Kleinwohnungen**, ergibt sich ein Zuschlag von durchschnittlich **7 %** zu den jeweiligen Tabellenwerten (definiert nach Baualtersklasse und Wohnlage).

## Ausstattung des Gebäudes / der Wohnung

### Standardwohnungen:

Bei einer Standardwohnung handelt es sich um eine Wohnung in einem Gebäude mit mindestens drei Wohnungen (sog. Mehrfamilienhäuser). Sie ist durchschnittlich ausgestattet, wenn sie mit einer Sammelheizung (Gebäude- oder Wohnungszentralheizung in allen Räumen) sowie Bad oder Dusche und WC ausgestattet ist. Die Standardwohnung weist eine Wohnungsgröße von 40 m<sup>2</sup> und mehr auf. Die Standardwohnung weist **zusätzlich regelmäßig**

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

**Ausstattungsmerkmale** des folgenden Katalogs auf:

- **zusätzliches WC (Gäste-WC)**
- **komplette Einbauküche**
- **Isolierverglasung**
- **Teppichboden / Parkett / Laminat**
- **Balkon / Loggia / Terrasse**
- **Aufzug**
- **TV-Anschluss**
- **Wärmedämmung des Gebäudes (z. B: Fassade, Dach, Kellerdecke)**

### Mehr- oder Minderausstattungen:

Mehr- oder Minderausstattungen können im Rahmen der Mietpreisspanne ausgeglichen werden.

## 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 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

## Energetischer Zustand des Gebäudes

Der Energieverbrauch ergibt sich aus dem Energieausweis (Endenergieverbrauch = oberer Pfeil). Als Orientierung dienen folgende Verbrauchswerte (Mehrfamilienhaus, Gesamtwohnfläche von 251 bis 500 m<sup>2</sup>, Verbrauch kWh je m<sup>2</sup> / Jahr, ohne Warmwasseranteil): Quelle: Heizspiegel Bielefeld 2009

Energieart	günstig	mittel	erhöht
Erdgas	< 87	87 - 151	> 151
Fernwärme	< 88	88 - 129	> 129
Heizöl	< 101	101 - 155	> 155

Werte über 250 kWh je m<sup>2</sup> / Jahr sind als hoch einzustufen.

Weitere Informationen hierzu unter:

[www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de), [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de), [www.co2online.de](http://www.co2online.de).

## 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; § 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 20 %** erhöht wird (sog. Kappungsgrenze § 558, Abs. 3 BGB).

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

### Stadt Bielefeld - Bauamt - keine Rechtsberatung -

Kavalleriestraße 17, 33602 Bielefeld, 3. Etage, Zimmer 307

Telefon: 0521 / 51-39 25, 51-39 20

Fax: 0521 / 51-31 92

E-Mail: [mietspiegel@bielefeld.de](mailto:mietspiegel@bielefeld.de)

**Sprechzeiten:** Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr  
außerdem Donnerstag 14.30 - 18.00 Uhr

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

→ Planen • Bauen • Wohnen → Wohnen → Mietspiegel

---

### 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](mailto:verein@mieterbund-owl.de)

**Geschäftszeiten:** 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](mailto:bielefeld@haus-und-grund.net)

**Geschäftszeiten:** Montag bis Freitag 8.30 - 12.30 Uhr  
und Dienstag und Donnerstag 15.00 - 17.00 Uhr

Dieser Mietspiegel wurde erstellt vom Bauamt der Stadt Bielefeld  
in Kooperation mit sowie mit fachlicher Unterstützung von

- Stadt Bielefeld - Amt für Demographie und Statistik
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bielefeld e.V.
- Wohnungswirtschaft OWL
- Immobilienverband Deutschland IVD West e.V.
- Fachhochschule Bielefeld, Fachbereich Ingenieurwissenschaften und Mathematik
- F+B Forschung und Beratung GmbH, Hamburg

Verantwortlich für den Inhalt: Stephan Blankemeyer



**Traumhaus gefällig?  
Bei uns gibt's Häuser, Eigentums-  
wohnungen und die passende  
Finanzierung.**

 **Sparkasse  
Bielefeld**

Wenn's um Bausparen, Immobilien und Versicherungen geht sind wir Ihr erster Ansprechpartner. Wir informieren Sie in Ihrer Sparkassenfiliale und unter [www.sparkasse-bielefeld.de](http://www.sparkasse-bielefeld.de). **Sparkasse Bielefeld. Wir nehmen Beratung persönlich.**