

# Bielefelder Mietspiegel 2022

Methodenbericht im Auftrag der Stadt Bielefeld

Hamburg, März 2022

Projekt-Nr.: P-21-056

# Inhalt

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>DATENSCHUTZ</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>DATENERHEBUNG</b>	<b>5</b>
4.1	Grundgesamtheit und Stichprobe	5
4.2	Datenerhebung	7
4.3	Rücklauf der Datenerhebung	8
4.3.1	Rücklauf aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer	8
4.3.2	Rücklauf aus der Befragung der institutionellen Vermieter	10
4.3.3	Datenrücklauf auf Ebene der Objekte	10
4.3.4	Datenrücklauf und -plausibilisierung auf Ebene der Wohneinheiten	12
<b>5</b>	<b>DATENAUSWERTUNG</b>	<b>15</b>
5.1	Gewichtung nach Eigentümergruppen	15
5.2	Struktur und Repräsentativität der Erhebungsdaten	17
5.2.1	Regionale Struktur – Stadtbezirke	17
5.2.2	Struktur nach Baualtersklassen	19
5.2.3	Struktur nach Größenklassen	19
5.3	Festlegung der Mietkennwerte	20
5.4	Definition der Wohnlagen	20
5.5	Bielefelder Standardtabelle	22
5.5.1	Definition der Standardwohnung	22
5.5.2	Festlegung der Baualtersklassen	22
5.5.3	Mietspiegel-Standardtabelle	23
5.5.4	Mietpreisveränderung zum Mietspiegel 2018	23
5.6	Ab- und Zuschläge im Bielefelder Mietspiegel 2022	24
5.6.1	Wohnungsgröße	25
5.6.2	Wohnlage	26
5.6.3	Zusätzliche Ausstattung: energetische Beschaffenheit	27
5.6.4	Zusätzliche Ausstattung: Barrierearmut	28
5.6.5	Berücksichtigung der Mietpreisspannen	28

## ANHANG: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bereinigung der Grundgesamtheit _____	6
Tabelle 2	Rücklaufstatistik der ausgesendeten Fragebogen aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer _____	9
Tabelle 3	Datenrücklauf und -ausfall auf Objektebene _____	11
Tabelle 4	Aufbereitung der Daten zur Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands ____	13
Tabelle 5	Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2020 _____	15
Tabelle 6	Einfluss der Gewichtungsfaktoren auf den Datenbestand* _____	17
Tabelle 7	Struktur nach Stadtbezirken – private Eigentümer _____	18
Tabelle 8	Verteilung der Erhebungsdaten nach Stadtbezirken _____	18
Tabelle 9	Verteilung der Erhebungsdaten nach Baualtersklassen _____	19
Tabelle 10	Verteilung der Erhebungsdaten nach Größenklassen _____	20
Tabelle 11	Einfluss der Gewichtungsfaktoren auf den Datenbestand _____	23
Tabelle 12	Mietpreisveränderung 2022 gegenüber 2018 _____	24
Tabelle 13	Ergebnisse der Regressionsanalyse zur Wohnungsgröße _____	26
Tabelle 13	Ergebnisse der Regressionsanalyse zur Wohnlage _____	27

# 1 VORBEMERKUNG

Der vorliegende qualifizierte Bielefelder Mietspiegel 2022 wurde im Auftrag des Bauamts – Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht der Stadt Bielefeld (Koordinationsstelle) und dem Arbeitskreis Mietspiegel (Mietspiegelersteller, siehe Kapitel 2) – durch F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH erstellt. Der Bielefelder Mietspiegel 2022 ist, wie seine Vorgänger, ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Der Bielefelder Mietspiegel wurde durch die Vertreter des Arbeitskreises Mietspiegel (Mietspiegelersteller) anerkannt, der aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des BGB für die Anerkennung entspricht. An der Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Bielefeld waren mehrere Akteure beteiligt, die die einzelnen Arbeitsschritte bearbeitet haben. Die Stichprobenziehung und die Datenerhebung erfolgten durch die Stadt Bielefeld. Das Institut F+B führte die statistische Auswertung und fachliche Beratung durch; die als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Bielefelder Mietspiegel ausgewiesenen Mietkennwerte sowie Ab- und Zuschläge durch den Arbeitskreis Mietspiegel dienten.

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Bielefeld am 1. September 2021, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB Betriebskostenänderung. Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit; in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim Bielefelder Mietspiegel 2022 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe mit dem Erhebungstichtag 1. September 2021.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2022.

## 2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. In diesem wirkten außer den Vertretern von F+B Vertreter folgender Organisationen mit:

- Haus, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet 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.

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von Vertretern des Bauamtes der Stadt Bielefeld geleitet.

Der Bielefelder Mietspiegel 2022 wurde von allen Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel anerkannt.

## 3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von F+B bei der Erstellung des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2022 strikt eingehalten. Die datenschutzrechtlichen Belange wurden in einem F+B-Datenschutz- und Sicherungskonzept sowie einem Löschkonzept festgelegt. Die Bearbeitung des Bielefelder Mietspiegels 2022 erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG-neu) und der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von F+B durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte durch die mit der Erstellung des Bielefelder Mietspiegels betrauten Mitarbeiter mit personengebundenen, individuellen Kennwörtern.
- Die Adressdaten der befragten Eigentümer (Hilfsmerkmale) und die erhobenen Daten (Erhebungsmerkmale) wurden in unterschiedlichen Datenordnern mit individuellen Zugriffsrechten gespeichert.
- Bei F+B erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die für die Befragung benötigten Hilfsmerkmale (Adresse der Befragten) wurden mit den Erhebungsdaten nur zur Zuspiegelung der Wohnlage verknüpft. Die zur Identifizierung des Befragten generierte Schlüssel-Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragte Person mehr.
- Nach Abschluss der Erhebung und den notwendigen Prüfkontrollen wurden die personenbezogenen Fragebogen gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen vernichtet.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei auf Basis einer objektbezogenen Eigentümer- bzw. Vermieterdatei sowie die Stichprobenziehung wurde von der „Statistikstelle der Stadt Bielefeld“ vorgenommen. Diese „abgeschottete Statistikstelle“ definiert sich über eine eindeutige und nachvollziehbare Trennung von anderen Verwaltungsstellen unter anderem nach § 32 Abs. 2 des Datenschutzgesetzes NRW. Die abgeschottete Statistikstelle der Stadt Bielefeld erfüllt alle Voraussetzungen für die Wahrung der statistischen Geheimhaltung.

Die Datenerhebung wurde durch die Verwaltung der Stadt Bielefeld durchgeführt. Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz bzw. die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch den Hinweis auf die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Erhebung zum Bielefelder Mietspiegel 2022 im Anschreiben gewahrt.

Für die Zuspiegelung der Wohnlage zu den objektspezifischen Daten und für die Durchführung einer Nachfassaktion waren die Fragebogen mit einer Kennnummer versehen. F+B hatte in keiner Phase Zugriff auf die personenbezogenen Daten der befragten Eigentümer. Für die Zuspiegelung der Wohnlage in die von F+B erfassten Erhebungsunterlagen wurde eine Schlüsseldatei mit der Kennnummer und der zugehörigen Wohnlage von der Stadt Bielefeld an F+B übersendet.

# 4 DATENERHEBUNG

Die Datenerhebung wurde von der Stadt Bielefeld durchgeführt und betreut. Der eingehende Datenrücklauf wurde anschließend an F+B übersendet, dort erfasst und zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst.

## 4.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Als Grundlage für die Stichprobenziehung wurde die Grundsteuerdatei verwendet, die mit Daten aus der Einwohnermeldedatei ergänzt wurde. Datenschutzrechtliche Anforderungen gelten auch, wenn die Datenquelle nicht vollständig, sondern nur zum Teil genutzt wird. Dieser Aspekt ist wichtig, weil die Statistikstelle der Stadt Bielefeld nicht in vollem Umfang auf die Datengrundlage zugegriffen hat. Es war lediglich erforderlich, Informationen über die Anschrift des betreffenden Gebäudes, den Objekttyp (soweit dies aus der Datengrundlage hervorging) sowie Namen und Anschrift des Eigentümers zu ermitteln.

Weitere Angaben, die in der Datengrundlage zum Zweck der ordnungsgemäßen Erhebung der Grundsteuer gespeichert sind, wurden weder ausgetauscht noch eingesehen. Sie waren für die Stichprobenziehung nicht erforderlich und damit nicht Gegenstand des Zugriffs. Der Datenabzug zu den Grundstückseigentümern erfolgte durch die Statistikstelle am 07.07.2021.

Die Ausgangs-Grundgesamtheit enthielt 105.283 Objekte (vgl. Tabelle 1), davon ließen sich durch die Statistikstelle 94.065 Objekte als Objekte an bewohnten Anschriften bzw. Objektadressen ermitteln. 93.838 dieser Objekte konnte eine Eigentümeradresse und mindestens ein Straßename oder -schlüssel zugeordnet werden. Da ein Mietspiegel nur für freifinanzierte Wohneinheiten gilt, wurden 4.653 Objekte mit laufenden Förderungen oder Bindungen aus der Grundgesamtheit ausgeschlossen.

Danach wurden 3.259 Objekte der gewerblichen Vermieter, die separat befragt wurden, sowie 337 Objekte ausgesondert, deren Eigentümer Anschriften im Ausland aufwiesen. 1.403 Objekte ohne Wohnnutzung (z.B. landwirtschaftliche Nutzung, unbebaut, Geschäft, Gewerbe, Flurstück, Forstwirtschaft usw. soweit eindeutig) wurden anschließend entfernt.

Schließlich wurden insgesamt 45.422 Objekte ausgesondert, bei denen nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit von vermieteten Wohneinheiten ausgegangen werden konnte, 3.905 selbstgenutzte Einfamilienhäuser, 72 Objekte mit nur einem Bewohner sowie 3.164 Objekte mit nicht relevanter Grundstücksart und 47 mit nicht relevantem Besitzverhältnis. 433 Dopplungen von Name und Anschrift des Besitzers sowie Lage des Objekts wurden danach ausgesondert.



Aus der verbleibenden Menge von 31.143 Objekten im Eigentum von privaten (Einzel-) Eigentümern wurde schließlich durch die Statistikstelle eine 7.500 Elemente umfassende Zufallsstichprobe gezogen.

**Tabelle 1 Bereinigung der Grundgesamtheit**

	<b>Anzahl vorhandene Objekte</b>	<b>Anzahl ausgesonderte Objekte</b>
0. Grundgesamtheit ohne Bereinigung:	105.283	
1. davon mit bewohnter Objektadresse	94.065	11.218
2. davon mit vorhandener Objektadresse der Eigentümer und mindestens Straßename/oder -Schlüssel des Objektes	93.838	227
3. davon ohne geförderte Anschriften nach Bestandsliste Sozialwohnungen	89.185	4.653
4. davon ohne auszuschließende Wohnungsunternehmen	85.926	3.259
5. davon ohne Eigentümer mit Anschrift im Ausland	85.589	337
6. davon ohne Objekte bzw. Teilobjekte mit auffindbaren Hinweisen auf nicht mietspiegelrelevante Nutzung (z.B. Landwirtschaft, unbebaut, Geschäft, Gewerbe, Flurstück, Forstwirtschaft usw. soweit eindeutig)	84.186	1.403
7. davon ohne selbstgenutzte Eigentumswohnungen/Teileigentum, wenn Besitzer nur ein Objekt an Adresse besitzt	38.764	45.422
8. davon ohne selbstgenutzte Einfamilienhäuser	34.859	3.905
9. davon ohne selbstgenutzte Objekte mit nur einem Bewohner	34.787	72
10. davon nur mit relevanter Grundstücksart	31.623	3164
11. davon nur mit relevantem Besitzverhältnis	31.576	47
12. davon ohne Dopplungen von "Name und Anschrift des Besitzers + Lage"	31.143	433
13. davon Zufallsstichprobe ohne weitere Schichtung	7.500	

Quelle: Stadt Bielefeld

© 2022

## 4.2 Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte in zwei zeitlich parallel verlaufenden Schritten: Einerseits wurden die 7.500 zufällig ausgewählten, privaten (Einzel-)Eigentümer mittels eines Papierfragebogens (vgl. Kapitel 4.3.1) um Angaben zu ihren Wohnungen gebeten. Gleichzeitig wurden die gewerblichen Vermieter, deren Objekte aus der Stichprobenziehung zugrundeliegenden Grundgesamtheit entfernt wurden, mittels eines Excel-basierten Fragebogens um Angaben zu ihrem vollständigen Wohnungsbestand innerhalb Bielefelds gebeten. Bei den Befragungsgruppen wurden dieselben Fragen zu ihren jeweiligen Objekten bzw. Wohneinheiten gestellt. In beiden Fällen erfolgten explizite Hinweise zur Freiwilligkeit der Teilnahme an der Erhebung und zum datenschutzrechtlich konformen Umgang mit den erteilten Angaben.

Den Fragebögen lagen jeweils Rücksende-Umschläge mit dem Hinweis „Porto zahlt Empfänger“ und der aufgedruckten Empfänger-Adresse der Stadt Bielefeld bei. Die versendeten Fragebögen waren auf das jeweilige Gesamtobjekt bezogen. Daher konnten die Eigentümer in einem Fragebogen Angaben für bis zu acht Wohneinheiten des Gebäudes vornehmen. Für den Fall, dass das Zielobjekt über mehr als acht Einheiten im Eigentum des angeschriebenen Eigentümers verfügte, konnten die Befragten bei der Stadt Bielefeld unter Angabe der Fragebogennummer Ergänzungsfragebögen mit identischem Aufbau anfordern. Alternativ wurde ein Excel-basierter Fragebogen per E-Mail zur Verfügung gestellt.

Außerdem hatten die privaten Vermieter die Möglichkeit, die Daten online einzugeben. Hierzu musste der im Fragebogen angegebene Link aufgerufen werden. Unter Angabe der Fragebogennummer konnten die Daten eingegeben werden. Die Excel-basierten Fragebögen für die Wohnungsunternehmen konnten unmittelbar auf Ebene der Wohneinheiten ausgefüllt werden.

Der Versand der Fragebogen erfolgte im September 2021. Den Befragten wurde zudem die Möglichkeit eröffnet, telefonisch oder per E-Mail Rückfragen zur Erhebung zu stellen oder fernmündliche Hilfestellung durch Mitarbeiter des Bauamtes der Stadt Bielefeld beim Ausfüllen zu erhalten. Unter Angabe der Fragebogennummer konnten die Zielpersonen gleichfalls verlangen, aus der Stichprobe entfernt zu werden oder zu erklären, warum ihr Objekt für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant ist. Sämtliche Kontakte im Zusammenhang mit der Befragung wurden von Mitarbeitern des Bauamtes unter Angabe der Fragebogennummer dokumentiert.

Anfang Oktober 2021 wurden diejenigen privaten (Einzel-)Eigentümer, die bis zu diesem Zeitpunkt keinerlei Reaktion auf die Befragung gezeigt hatten, nochmals schriftlich an die Befragung erinnert und um Mitwirkung gebeten.

## 4.3 Rücklauf der Datenerhebung

Die bei der Stadt eingegangenen Fragebögen wurden auf Seiten des Bauamtes nur hinsichtlich der Fragebogennummer zwecks Rücklaufkontrolle erfasst. Überdies wurde eine oberflächliche Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrolle vorgenommen. Im Anschluss übermittelte die Stadt Bielefeld die um personenbezogene Angaben bereinigten Fragebögen zur digitalisierten Erfassung an F+B. Dort erfolgten nach Erfassung der Bögen detaillierte Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrollen. Überdies konnten den erfassten Daten über die Fragebogennummer Merkmale hinsichtlich der Zugehörigkeit zu räumlichen Bezugseinheiten (Stadtbezirke, Statistische Bezirke) zugespielt werden. Dabei erfolgte die Zuordnung von Fragebogennummern zu Stadtbezirken oder Statistischen Bezirken mit Hilfe der Adressangaben der Objekte auf Seiten der abgeschotteten Statistikstelle der Stadt Bielefeld. F+B hatte somit keinen Zugriff auf die Adressangaben aus der Erhebung.

Die durch die professionell-gewerblichen Wohnungsunternehmen ausgefüllten Excel-Fragebögen gingen ebenfalls bei der Stadt Bielefeld ein und wurden im Anschluss zur weiteren Verarbeitung an F+B übermittelt.

### 4.3.1 Rücklauf aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer

Im Hinblick auf den Rücklauf aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-) Eigentümer kann von einer erfolgreich verlaufenen Datenerhebung gesprochen werden: Zu 51 Prozent der Stichprobenelemente wurden Reaktionen der angeschriebenen Personen registriert (Nettostichprobe zzgl. systematische Ausfälle abzgl. „keine Antwort“ im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe – vgl. Tabelle 2); zu 43 Prozent (Ausschöpfungsquote = Nettostichprobe / bereinigte Bruttostichprobe) der Stichprobenelemente lagen inhaltliche Antworten (Fragebögen, Angaben gegenüber der Telefon-Hotline der Stadt Bielefeld zur Mietspiegel-Erhebung) vor.

Die Analyse der Rückläufer und Ausfälle basiert auf der im Rahmen der Erhebung definierten Objektebene, welche sich aus der Adresse und dem Eigentümer zusammensetzt. In Adressen einer Wohneigentümergeinschaft kann die Anzahl der Objekte größer als 1 sein.

Nach Bereinigung um 821 Objekte, die aufgrund fehlender Mietspiegelrelevanz (Selbstnutzung, Gefälligkeitsmiete, gewerbliche Nutzung, Wohnheim, Mietpreisbindung, unvollständige Angaben) ausgesondert wurden, verblieben 2.150 Objekte, die zur weiteren Auswertung auf Ebene der darin enthaltenen Wohneinheiten genutzt werden konnten. Das entspricht auf Objektebene für die schriftliche Befragung von privaten (Einzel-)Eigentümern einem Anteil im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe in Höhe von 30 Prozent.

Die besagten 821 Objekte wurden entfernt, weil für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels bestimmter Wohnraum nicht verwendet werden darf oder soll. Der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegel“ zufolge zählen dazu neben geförderten Wohnungen

auch selbst oder gewerblich genutzte Einheiten ebenso wie Wohnungen, die sich in Wohnheimen befinden oder mit Gefälligkeitsmieten vermietet werden. Die Anwendung dieser Ausschlusskriterien konnte an dieser Stelle bereits auf Objektebene vollzogen werden, da es sich entweder um Eigentumswohnungen handelte oder die Ausschlusskriterien für das gesamte Objekt und alle darin befindlichen Einheiten zutraf.

**Tabelle 2 Rücklaufstatistik der ausgesendeten Fragebogen aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer**

<b>Bereinigungsschritt</b>	<b>Anzahl</b>
<b>Bruttostichprobe auf Objektebene</b>	<b>7.500</b>
stichprobenneutrale Ausfälle	296
davon:	
Zielperson/Eigentümer verstorben	15
Zielperson/Eigentümer unter der angegebenen Adresse nicht erreichbar	248
Objekt/Wohnung steht zur Zeit leer	10
Objekt/Wohnung verkauft	23
Objekt/Wohnung abgerissen	0
Objekt ist Garage/Parkplatz	0
<b>Bereinigte Bruttostichprobe auf Objektebene</b>	<b>7.204</b>
Systematische Ausfälle	4.233
davon:	
Zielperson verweigert – Abwesenheit	0
Zielperson verweigert – Datenschutzgründe	1
Zielperson verweigert – zu alt, krank	27
Zielperson verweigert – Unkenntnis/Unverständnis/fehlendes Interesse	13
Zielperson verweigert – Sprachprobleme	2
Zielperson verweigert – aus Zeitgründen	48
Zielperson verweigert – sonstige Gründe	10
Zielperson verweigert – keine Angabe von Gründen	30
keine Antwort	4.104
<b>Nettostichprobe auf Objektebene</b>	<b>2.971</b>
<b>(erfasste Fragebogen, Online-Befragung, Telefon-Hotline- und E-Mail-Antworten)</b>	
davon Ausschlussgründe:	
unvollständige Angaben oder Leerstand	55
Eigentümer – Selbstnutzung des Objektes/der Wohnung	596
Objekt/Wohnung Gefälligkeitsmiete (keine Mietzahlung oder verminderte Mietzahlung)	63
gewerbliche Nutzung des Objektes/der Wohnung	35
Objekt ist Wohnheim oder Wohnung ist Teil eines Wohnheimes	10
Objekt/Wohnung ist möbliert oder teilmöbliert	54
Objekt/Wohnung mit Mietpreisbindung	8
<b>Ergebnisstichprobe auf Objektebene</b>	<b>2.150</b>

© 2022

## 4.3.2 Rücklauf aus der Befragung der institutionellen Vermieter

Neben der Datenerhebung bei den Einzeleigentümern mit einem geringeren Wohnungsbestand erfolgte die Befragung institutionellen Vermietern mit Beständen in der Stadt Bielefeld.

Von den befragten institutionellen Großvermietern konnten Informationen zu 3.674 Objekten erhoben werden. Im Rahmen der Ausfallprüfung fielen 15 Objekte komplett aus den weiteren Erhebungsschritten aufgrund unterschiedlicher Ausfallgründe heraus. Bei 191 weiteren Objekten wurden im Rahmen der Datenbereinigung nur einzelne Wohnungen aus der weiteren Datenauswertung entfernt. Hierbei handelte es sich um 58 Wohnungen aufgrund der 6-Jahresregel, 109 Wohnungen selbstnutzender Eigentümer und 119 Wohnungen, die zum Stichtag 1. September 2021 leer standen.

## 4.3.3 Datenrücklauf auf Ebene der Objekte

Bei der Befragung der privaten Eigentümer ist die Zahl der in die Erhebung eingeflossenen Objekte nicht aus den Erhebungsfällen (Anzahl Fragebogen, vgl. Kapitel 4.4.1) eindeutig ermittelbar. Dies liegt am Erhebungsverfahren, da die Befragung sich an Eigentümer richtet und nicht an ein Objekt. D. h. bei Objekten, die mehrere Eigentümer aufweisen, wurden alle Eigentümer angeschrieben und somit kann es zu einer Mehrfachzählung kommen, wenn mehrere Eigentümer eines Objekts geantwortet haben. Daher dürfte die in der Tabelle 3 aufgeführte Zahl an Objekten von privaten Eigentümern etwas zu hoch sein. Trotzdem zeigt die Übersicht zum Datenrücklauf, dass der Ausfall kompletter Objekte mit über 1/3 der erfassten Objekte deutlich höher ist als bei den Großvermietern.

**Tabelle 3 Datenrücklauf und -ausfall auf Objektebene**

	Private Vermieter		Großvermieter		Insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Anzahl Objekte Datenrücklauf*	2.188	100,0	3.674	100,0	5.862	100,0
Ausfall eines kompletten Objektes	921	42,4	15	0,4	936	16,0
unvollständige Angaben	32	1,5	0	0	32	0,5
selbstnutzende Eigentümer	301	13,8	0	0	301	5,1
gewerbliche Objekte	23	1,1	0	0	23	0,4
Mietminderungen	17	0,8	0	0	17	0,3
Wohnheimwohnungen	7	0,3	0	0	7	0,1
Objekte ohne eigene Eingangstür	5	0,2	0	0	5	0,1
teilmöbliert oder möbliert	54	2,5	0	0	54	0,9
geförderte Objekte	8	0,4	11	0,2	19	0,3
Leerstand am 01.09.2021	18	0,8	0	0	18	0,3
fehlende Angaben zum Baujahr oder der Wohnfläche	93	4,3	0	0	93	1,6
fehlerhaftes Baujahr im Neubau	45	2,1	0	0	45	0,8
Minderausstattung (kein WC und/oder Bad)	9	0,4	0	0	9	0,2
keine Nettokaltmiete vorhanden	32	1,5	2	0,1	34	0,6
keine Vertragsdaten vorhanden	28	1,3	0	0	28	0,5
Sonstige Ausfälle (z. B. keine Wohnlage)	24	1,1	1	<0,1	25	0,4
Wohnungen außerhalb der 6-Jahresregel	225	10,3	1	<0,1	226	3,9
Objekte mit Ausfall einzelner Wohnungen	338	15,4	191	5,2	529	9,0
Objekte ohne Ausfall	929	42,5	3.468	94,4	4.397	75,0

\* Aufgrund des Erhebungsverfahrens ist die Zahl der Objekte nicht eindeutig zu identifizieren

© 2022

## 4.3.4 Datenrücklauf und -plausibilisierung auf Ebene der Wohneinheiten

Auf Basis der erfassten Wohneinheiten erfolgte anschließend eine Überprüfung der vorliegenden Daten unter Berücksichtigung des durch den Arbeitskreis festgelegten mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands. Dabei orientiert sich die Mietspiegelrelevanz an den in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ detailliert dargelegten Ausschlusskriterien. Bei den Ausschlusskriterien handelte es sich um:

- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen ganz oder teilweise genutzt werden,
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden,
- Wohnungen, die an gewerbliche Zwischenvermieter vermietet wurden,
- Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, d. h. über keine eigene Wohnungstür verfügen,
- Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z. B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern, Dienstverhältnisse von Mietern (Hausmeistertätigkeit, Gartenpflege usw.) oder wie bei Werkwohnungen,
- Wohnungen, die zu einem Heim oder Wohnheim gehören (Studenten- oder Jugendheim, betreutes Wohnen usw.),
- möblierte Wohnungen, d. h. Wohnungen, die mit mehr als Herd und Spüle bzw. Einbauküche vermietet wurden (sogenannte teilmöblierte oder möblierte Wohnungen),
- Wohnungen, die am Stichtag 1. September 2021 nicht vermietet waren.

Neben den aufgeführten Ausfallgründen erfolgte eine Überprüfung auf Vollständigkeit der Fragebogen, d. h. ob alle für die Erstellung des Mietspiegels relevanten Daten vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um folgende Daten:

- Angaben zur Baufertigstellung,
- Angaben zur Wohnfläche,
- Angaben zur Netto-Kaltniete,
- Vertragsangaben.

Im Bielefelder Mietspiegel werden nach Festlegung des Arbeitskreises Mietspiegel nur Wohnungen mit einem Mindeststandard ausgewiesen. D. h. Wohnungen, die kein WC und/oder kein Bad aufweisen, sogenannte „Substandard- oder Schlichtwohnungen“ werden aus der weiteren Datenauswertung ausgeschlossen. Dieser Mindeststandard wurde bereits im letzten Bielefelder Mietspiegel angewendet.

Daneben wurden im Bielefelder Mietspiegel durch den Arbeitskreis Mietspiegel auch Wohnflächenstandards definiert. Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m<sup>2</sup> oder mit mehr als 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden im Bielefelder Mietspiegel nicht ausgewiesen

und daher aus dem Datensatz entfernt. Der Wohnflächenstandard wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt und bereits im Vorgängermietspiegel angewendet.

Von besonderer Bedeutung für die Mietspiegelrelevanz ist die Länge des Vertragsverhältnisses bzw. der Zeitpunkt der letzten Mietänderung. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB nur Wohnungen im Mietspiegel berücksichtigt werden, deren Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (sogenannte Neuvertragsmieten) oder innerhalb der letzten sechs Jahre, von Veränderungen der Betriebskosten gemäß § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (sogenannte Bestandmietveränderungen).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die einzelnen Ausfallgründe differenziert nach den sogenannten Großvermietern und den Privat- oder Einzelvermietern auf.

**Tabelle 4 Aufbereitung der Daten zur Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands**

	Private Vermieter		Großvermieter		Insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
<b>Datenrücklauf</b>	<b>4.845</b>	<b>100,0</b>	<b>20.437</b>	<b>100,0</b>	<b>25.282</b>	<b>100,0</b>
<b>Ausfall insgesamt</b>	<b>2.479</b>	<b>51,2</b>	<b>493</b>	<b>2,4</b>	<b>2.972</b>	<b>11,8</b>
Doppelerhebung	51	1,1	2	<0,1	53	0,2
selbstnutzende Eigentümer	440	9,1	3	<0,1	443	1,8
gewerbliche Nutzung (ganz oder teilweise)	77	1,6	0	0,0	77	0,3
möblierte oder teilmöblierte Wohnungen	95	2,0	15	0,1	110	0,4
restliche Filterausfälle (s. Fragebogen)	92	1,9	184	0,9	276	1,1
Leerstand am 01.09.2021	77	1,6	119	0,6	196	0,8
fehlende Angaben zum Baujahr oder der Wohnfläche	210	4,3	5	<0,1	215	0,9
keine Nettokaltmiete vorhanden	159	3,3	35	0,2	194	0,8
Minderausstattung (kein WC und/oder Bad)	28	0,6	0	0,0	28	0,1
keine Vertragsdaten vorhanden	122	2,5	2	<0,1	124	0,5
Wohnungen außerhalb der 6-Jahresregel	752	15,5	59	1,2	811	16,7
fehlerhafte Baujahrs Angabe im Neubau ab 2001	113	2,3	0	0,0	113	0,4
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	228	4,7	68	0,3	296	1,2
<b>Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand</b>	<b>2.366</b>	<b>48,8</b>	<b>19.944</b>	<b>97,6</b>	<b>22.310</b>	<b>88,2</b>

© 2022



Insgesamt ergibt sich nach allen Datenbereinigungen ein mietspiegelrelevanter Datenbestand von 22.310 Wohnungsdatensätzen (88,2 % des erfassten Datenrücklaufs).

Der bedeutendste Ausfallgrund ist die 6-Jahresregel, d. h. der Mietvertrag wurde nicht nach dem 1. September 2015 neu vereinbart oder es lag keine Mietänderung der Nettokaltmiete vor. Insgesamt mussten durch diese gesetzliche Vorgabe 752 Wohnungsdatensätze aus der Datenauswertung zum qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2022 entfernt werden, was rund 27 % aller Datenausfälle entspricht.

Betrachtet man die Ausfälle durch die 6-Jahresregel differenziert nach den Vermietertypen an allen erfassten Wohnungen, so kann hier bereits einer der deutlichen Unterschiede identifiziert werden. Bei den institutionellen Großvermietern lag der Anteil an allen erhobenen Daten bei 1,2 %, während er bei den privaten Vermietern 15,5 % betrug (vgl. Tabelle 4).

Ein weiterer Grund für nicht verwertbare Datensätze sind die Grundlagen für die Datenerhebung. Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen können nicht alle Ausfallgründe im Vorwege der Datenerhebung in der Befragungs-Grundgesamtheit berücksichtigt werden. Daneben erfolgt die Befragung objektbezogen, weshalb sich hier auch ein höherer Ausfall an selbstnutzenden Eigentümern ergibt. Einige private Eigentümer verfügen über ein Mehrfamilienhaus, in dem sie selber wohnen und die restlichen Wohnungen vermieten.

# 5 DATENAUSWERTUNG

Nach der durchgeführten Datenbereinigung erfolgte die Datenauswertung der erhobenen Wohnungsdaten für den Bielefelder Mietspiegel 2022.

## 5.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen

Das in der Stadt Bielefeld angewendete Erhebungsdesign umfasst in der Befragung alle Eigentümergruppen. Aufgrund der Teilnahmebereitschaft der unterschiedlichen Eigentümergruppen und des zu erwartenden unterschiedlichen Vermietungsverhaltens (z. B. Miethöhe und Mietänderungsverhalten), weicht die Eigentümerstruktur in den erhobenen Daten erheblich von der Eigentümerstruktur der Befragungsgrundgesamtheit ab. Um die sich daraus ergebenden Verzerrungen zu bereinigen, muss eine entsprechende Datengewichtung erfolgen.

Tabelle 5 Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2020

Art der Wohneinheit	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen insgesamt
<b>zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen</b>	<b>16.572</b>	<b>93.651</b>	<b>110.224</b>
Mietwohnungen privater Eigentümer	16.472	65.288	81.761
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	100	28.363	28.463
preisgebundene Mietwohnungen 2020 (A/B/1./2./3. Förderweg)	31	12.010	12.041
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	26	5.092	5.118
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	5	6.918	6.923
<b>freifinanzierte Mietwohnungen</b>	<b>16.541</b>	<b>81.641</b>	<b>98.183</b>
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	16.446	60.196	76.643
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	95	21.445	21.540
Anteile freifinanzierte Mietwohnungen	100,0 %	100,0 %	100,0 %
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	99,4 %	73,7 %	78,1 %
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	0,6 %	26,3 %	21,9 %

Quelle: Stadt Bielefeld

© 2022

Neben der Verschiebung der Eigentümerstruktur ergibt sich zusätzlich auch eine Strukturverschiebung auf Basis der Gebäudetypen, also nach den Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern.

Für die Ermittlung der Gewichtungskoeffizienten für die Herstellung der entsprechenden Strukturen im erhobenen Datensatz wurden von der Stadt Bielefeld Grundlagen zur Verfügung gestellt (vgl. Tabelle 5).

Die Tabelle zeigt deutliche Unterschiede in der Eigentümerstruktur nach den Gebäudetypen auf. So sind rund 26 % des freifinanzierten Mietwohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern im Besitz der gewerblichen Großvermieter, während es bei den freifinanzierten Mietwohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nur knapp 1 % sind. Hieraus wird deutlich, dass die Datengewichtung nicht auf den gesamten freifinanzierten Mietwohnungsbestand abgestellt werden darf.

Neben der Eigentümerstruktur nach den Gebäudetypen ist insbesondere das Vermietungsverhalten der unterschiedlichen Eigentümer entscheidend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Entsprechende Datengrundlagen für die Gewichtung stehen nicht zur Verfügung. Aus den zugänglichen öffentlichen Datengrundlagen kann nicht die Zahl der in den letzten sechs Jahren neu vermieteten Wohnungen oder die Zahl der Wohnungen, in denen in den letzten sechs Jahren die Miete geändert wurde, ermittelt werden. Die Gewichtung der erhobenen Wohnungsdaten erfolgt daher inklusive der Wohnungen, die gemäß der gesetzlichen Regelung, der sogenannten 6-Jahresregel im Mietspiegel nicht berücksichtigt werden.

Die Eigentümerstruktur des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands entspricht nicht der Eigentümerstruktur insgesamt, da der Anteil der Wohnungen innerhalb der 6-Jahresregel bei den gewerblichen Großvermietern höher ist als bei den privaten Eigentümern.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel erfolgte daher eine Gewichtung der Daten anhand der Vermieterstruktur nach der Bereinigung der Erhebungsdaten, aber inklusive der Datensätze, die wegen der 6-Jahresregel später nicht mehr berücksichtigt werden. Daneben wurde auch eine Datengewichtung differenziert nach den Gebäudetypen vorgenommen, da die in der Tabelle 5 aufgeführten unterschiedlichen Strukturen sonst zu einer fehlerhaften Datengewichtung geführt hätten. Die erhobenen Daten zu den vermieteten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden später nicht mehr im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels ausgewertet. Für dieses Wohnungsteilsegment erfolgte eine Zusatzauswertung, deren Ergebnisse nicht zum qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2022 gehören.

Insgesamt wurde in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt, dass die Daten der Großvermieterbefragung mit den Faktor 1 in die Auswertung einfließen. Um die Vermieterstruktur der Grundgesamtheit im Auswertungsdatensatz zu erhalten, mussten daher entsprechende Gewichtungsfaktoren für die Daten der privaten Eigentümer ermittelt werden (vgl. Tabelle 6).

**Tabelle 6 Einfluss der Gewichtungsfaktoren auf den Datenbestand\***

Gebäude- typ	Eigentü- mergrup- pe	ungewichtete Daten			Ge- wich- tungs- faktor	gewichtete Daten		
		Anzahl	Anteil in %	Median NKM in €/m <sup>2</sup>		Anzahl	Anteil in %	Median NKM in €/m <sup>2</sup>
Ein- und Zweifami- lienhäuser	Private Vermieter	309	81,7%	6,39	37,0	11.433	99,4%	6,39
	Groß- vermieter	69	18,3%	7,14	1,0	69	0,6%	7,14
	Insgesamt	378	100,0%	6,57		11.502	100,0%	6,39
Mehrfami- lienhäuser	Private Vermieter	3.037	13,2%	6,73	18,5	56.185	73,7%	6,73
	Groß- vermieter	20.002	86,8%	6,21	1,0	20.002	26,3%	6,21
	Insgesamt	23.039	100,0%	6,25		76.187	100,0%	6,50

\* bereinigte Daten inklusive Wohnungen außerhalb der 6-Jahresregel

© 2022

Durch die Gewichtung der Daten steigt die durchschnittliche Miete (Median) in der Stadt Bielefeld für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – inklusive der Mietwerte außerhalb der 6-Jahresregel – über alle Wohnlagen und Wohnungsausstattungen von 6,25 €/m<sup>2</sup> auf 6,50 €/m<sup>2</sup>.

## 5.2 Struktur und Repräsentativität der Erhebungsdaten

Zur Überprüfung der Repräsentativität bzw. des Nachweises der flächendeckenden Erhebung erfolgte eine Strukturanalyse der erhobenen Daten. Hierbei erfolgte eine Analyse nach der räumlichen Verteilung auf Ebene der Bielefelder Stadtbezirke, der Baualterstruktur und differenzierter Größenklassen. Zum Vergleich wurden hierzu Ergebnisse aus dem Zensus 2011 herangezogen. Aktuellere Daten zum relevanten Wohnungsbestand liegen für den Strukturvergleich nicht in der notwendigen Differenzierung vor. Für eine Einschätzung der Repräsentativität der Datenerhebung sind diese Vergleichszahlen jedoch eine ausreichende Grundlage.

### 5.2.1 Regionale Struktur – Stadtbezirke

Die Tabelle 7 zeigt, dass der Rücklauf an Fragebogen aus der Befragung der privaten Eigentümer der Struktur der Bruttostichprobe entspricht. Insgesamt liegt der Rücklauf (be-

reinigten Erhebungsdaten, inklusive der durch die 6-Jahresregel nicht im Mietspiegel berücksichtigten Daten) an der Bruttostichprobe in den einzelnen Stadtteilen zwischen rund 24 % und 62 %.

**Tabelle 7 Struktur nach Stadtbezirken – private Eigentümer**

Stadtbezirk	Stichprobe		Rücklauf (Fragebogen)		
	Anzahl	in %	Anzahl	in % der Stichprobe	in % am Rücklauf
Brackwede	772	10,3	294	38,1	8,8
Dornberg	584	7,8	187	32,0	5,6
Gadderbaum	240	3,2	124	51,7	3,7
Heepen	790	10,5	284	35,9	8,5
Jöllenberg	471	6,3	138	29,3	4,1
Mitte	2.103	28,1	1.193	56,7	35,7
Schildesche	1.142	15,2	705	61,7	21,1
Senne	345	4,6	112	32,5	3,3
Sennestadt	408	5,4	97	23,8	2,9
Stieghorst	645	8,6	212	32,9	6,3
<b>Insgesamt</b>	<b>7.500</b>	<b>100,0</b>	<b>3.346</b>	<b>44,6</b>	<b>100,0</b>

© 2022

Die nachfolgende Tabelle 8 zeigt die Verteilung der bereinigten Erhebungsdaten, inklusive der durch die 6-Jahresregel nicht im Mietspiegel berücksichtigten Daten.

**Tabelle 8 Verteilung der Erhebungsdaten nach Stadtbezirken**

Stadtbezirk	Wohnungen ungewichtet*		Wohnungen gewichtet*	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Brackwede	2.728	11,6	8.780	10,0
Dornberg	868	3,7	4.659	5,3
Gadderbaum	397	1,7	2.808	3,2
Heepen	2.746	11,7	8.530	9,7
Jöllenberg	459	2,0	3.300	3,8
Mitte	7.507	32,1	28.884	32,9
Schildesche	4.022	17,2	17.174	19,6
Senne	1.016	4,3	3.439	3,9
Sennestadt	2.296	9,8	4.160	4,7
Stieghorst	1.378	5,9	5.958	6,8
<b>Insgesamt</b>	<b>23.417</b>	<b>100,0</b>	<b>87.689</b>	<b>100,0</b>

\* Wohnungen in allen Gebäudetypen und inklusive 6-Jahresfälle

© 2022

## 5.2.2 Struktur nach Baualtersklassen

Für die Überprüfung der Repräsentativität der Datenerhebung zum Bielefelder Mietspiegel 2022 erfolgte ein Abgleich der erhobenen und bereinigten Daten, inklusive der Wohnungen, die durch die 6-Jahresregel im qualifizierten Mietspiegel nicht mehr berücksichtigt werden, differenziert nach ungewichtet und gewichtet mit den Ergebnissen des Zensus 2011. Die Fortschreibung der Daten aus dem Zensus 2011 ist aufgrund der fehlenden Datenverfügbarkeit nur schwer möglich. Als Prüfgröße für die Verteilung sind die Zahlen, trotz eines verstärkten Neubaus und teilweise Wohnungsabgangs noch ausreichend.

**Tabelle 9** Verteilung der Erhebungsdaten nach Baualtersklassen

Baualtersklasse	Mietwohnungen Zensus 2011*		Wohnungen ungewichtet**		Wohnungen gewichtet**	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
vor 1919	12.137	11,7	664	2,8	6.751	7,7
1919 bis 1948	12.343	11,9	3.530	15,1	11.136	12,7
1949 bis 1978	54.700	52,5	16.402	70,0	46.383	52,9
1979 bis 1990	9.490	9,1	565	2,4	6.960	7,9
1991 bis 2000	11.256	10,8	968	4,1	7.970	9,1
ab 2001	4.160	4,0	1.288	5,5	8.490	9,7
<b>Insgesamt</b>	<b>104.086</b>	<b>100,0</b>	<b>23.417</b>	<b>100,0</b>	<b>87.689</b>	<b>100,0</b>

\* zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei); \*\* Wohnungen in allen Gebäudetypen und inklusive 6-Jahresfälle © 2022

Betrachtet man die Verteilung der erhobenen Daten vor der Datengewichtung, so kann festgestellt werden, dass die Struktur durch den hohen Datenrücklauf von den Großvermietern dominiert wird. Die typischen Bestände der Baualtersklasse 1949 bis 1978 dieses Vermietertyps sind deutlich zu stark im Datensatz vertreten. Dagegen sind insbesondere die Altbaubestände bis 1919 deutlich unterrepräsentiert.

Die Verteilung der ungewichteten Daten nach dem Baualter zeigt noch einmal deutlich die Bedeutung der Datengewichtung im Rahmen der Erstellung des Bielefelder Mietspiegels nach den Vermietertypen auf. Nach der Datengewichtung ist die Verteilungsstruktur nach den Baualtersklassen weitestgehend identisch mit der Grundgesamtheit (vgl. Tabelle 9). Die prozentualen Abweichungen sind nicht bedeutend, sodass nach der Datengewichtung von einem repräsentativen Abbild des Bielefelder Mietwohnungsbestands im qualifizierten Bielefelder Mietspiegel ausgegangen werden kann. Insbesondere, da die Auswertung differenziert nach den Baualtersklassen des Mietspiegels erfolgt und die Baualtersklasse nur für sich selbst steht und es eigentlich nicht notwendig ist, die Verteilungsstrukturen differenziert nach dem Baualtersklassen abzubilden.

## 5.2.3 Struktur nach Größenklassen

Auch für die Überprüfung der Verteilungsstrukturen nach Größenklassen wurde auf die Datenbestände aus dem Zensus 2011 zurückgegriffen. Wie bereits in Kapitel 5.2.2 ausgeführt, ist das eine ausreichende Vergleichsgröße zur Überprüfung der Repräsentativität.

**Tabelle 10 Verteilung der Erhebungsdaten nach Größenklassen**

Größenklasse	Mietwohnungen Zensus 2011*		Wohnungen ungewichtet**		Wohnungen gewichtet**	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
unter 30 m <sup>2</sup>	3.807	3,7	168	0,7	1.624	1,9
30 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	6.046	5,8	1.389	5,9	4.312	4,9
40 m <sup>2</sup> bis unter 50 m <sup>2</sup>	13.029	12,5	3.460	14,8	9.256	10,6
50 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	16.897	16,2	5.812	24,8	15.308	17,5
60 m <sup>2</sup> bis unter 70 m <sup>2</sup>	18.779	18,0	5.396	23,0	16.936	19,3
70 m <sup>2</sup> bis unter 80 m <sup>2</sup>	16.457	16,0	3.714	15,9	13.108	14,9
80 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	11.014	10,6	1.816	7,8	9.323	10,6
90 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6.827	6,6	703	3,0	6.111	7,0
100 m <sup>2</sup> b. u. 110 m <sup>2</sup>	4.189	4,0	454	1,9	3.969	4,5
110 m <sup>2</sup> b. u. 120 m <sup>2</sup>	2.023	1,9	188	0,8	2.294	2,6
ab 120 m <sup>2</sup>	4.928	4,7	161	0,7	1.920	2,2
<b>Insgesamt</b>	<b>104.086</b>	<b>100,0</b>	<b>23.417</b>	<b>100,0</b>	<b>87.689</b>	<b>100,0</b>

\* zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei); \*\* Wohnungen in allen Gebäudetypen und inklusive 6-Jahresfälle © 2022

Auch bei der Analyse nach den Größenklassen wird deutlich, dass die Datengewichtung für eine korrekte Auswertung notwendig ist. Insgesamt zeigen die gewichteten Daten ein repräsentatives Abbild der Grundgesamtheit (vgl. Tabelle 10).

## 5.3 Festlegung der Mietkennwerte

Im qualifizierten Bielefelder Mietspiegel wird die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche als Median differenziert nach acht Baualtersklassen ausgewiesen. Als zusätzlicher Mietkennwert wird zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ausstattungen der Wohnungen, neben den gesondert ausgewiesenen Ab- und Zuschlagsmerkmalen, eine Mietpreisspanne angegeben. Hierbei einigte sich der Arbeitskreis Mietspiegel auf die Ausweisung einer 2/3-Spanne, d. h. die mittleren 2/3 der gewichteten Mietverteilung je Baualtersklasse.

## 5.4 Definition der Wohnlagen

Im Rahmen des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2022 wurde, wie in den vorangegangenen Mietspiegeln, die Wohnlageneinstufung des Gutachterausschusses berücksichtigt.

Auch bei der Befragung zum Bielefelder Mietspiegel 2022 wurde die subjektive Einschätzung der Wohnlage für die abgefragten Wohnungsbestände erhoben. Die im Fragebogen vorgegebenen, nachfolgend aufgeführten Definitionen für die Wohnlageneinstufung wurden auch vom Gutachterausschuss zur Wohnlageneinstufung verwendet.

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

- Einfache Wohnlage

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

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

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

Besonders imagnetische und stark nachgefragte Innenstadtrandlagen. 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.

Die Datenerhebung hat gezeigt, dass die subjektiven Einschätzungen der Vermieter und die Einstufungen des Gutachterausschusses nicht in allen Fällen übereinstimmen. So kann in der Regel festgestellt werden, dass die befragten Eigentümer die Wohnlage häufig besser eingeschätzt haben als es die Experten des Gutachterausschusses getan haben.

Nach Vorlage der Ergebnisse der Datenanalyse hat sich der Arbeitskreis Mietspiegel als Mietspiegelersteller für die Verwendung der Wohnlageneinstufungen des Gutachterausschusses entschieden. Grundlage für die Entscheidung war die Vergleichbarkeit der Wohnlageneinstufungen für einzelne Objekte bzw. Straßenabschnitte, die teilweise von den befragten Eigentümern unterschiedlich eingestuft wurden. Zudem kann über die Wohnlagenkarte, die als Orientierungsmaßstab für die Wohnlageneinstufung dient, eine entsprechende Vergleichbarkeit erzielt werden.



## 5.5 Bielefelder Standardtabelle

Im Rahmen des qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2022 wird für die Standardtabelle in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel eine Standardwohnung differenziert nach acht Baualtersklassen definiert. Die Standardwohnung umfasst hierbei alle Wohnungen, die über kein Merkmal der Ab- und Zuschläge verfügt.

### 5.5.1 Definition der 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 in Kapitel 5.4),
- Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (mindestens drei Wohnungen je Adresse) bzw. Wohnung in einem Geschäftshaus (mit mindestens drei Mieteinheiten je Adresse),
- Wohnungsgröße von 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>,
- 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 in Kapitel 5.6.3),
- nicht barrierearm (siehe Definition gemäß Erläuterungen zur barrierearmen Ausstattung in Kapitel 5.6.4).

### 5.5.2 Festlegung der Baualtersklassen

Im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels 2022 erfolgte keine Veränderung der bestehenden Baualtersklassen. Die Baualtersklassen orientieren sich in ihrer Struktur an den unterschiedlichen Bauphasen. In den jeweiligen Bauphasen wurden Bauvorschriften durch den Gesetzgeber definiert, die dann auch bei Neubauten der jeweiligen Bauperioden einzuhalten waren und somit die Beschaffenheit der Gebäude widerspiegelt. Damit entspricht die neue Baualtersklasse den gesetzlichen Vorschriften des § 558 BGB, in denen eines der fünf Wohnwertmerkmale die Beschaffenheit ist.

Nach dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel werden die folgenden acht Baualtersklassen im Bielefelder Mietspiegel 2022 mit den entsprechenden Begründungen für die Differenzierung ausgewiesen:

- bis 1918                    klassischer Altkriegsbau bis Ende des 1. Weltkriegs
- 1919 bis 1949            Zwischenkriegsbau bzw. Altbau bis Ende des 2. Weltkriegs
- 1950 bis 1960            Wiederaufbauphase nach dem 2. Weltkrieg
- 1961 bis 1977            verstärkte Phase des sozialen Wohnungsbaus (Großwohnsiedlungen)

- 1978 bis 1994 Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung (1977)
- 1995 bis 2001 Einführung der 3. Wärmeschutzverordnung (1995)
- 2002 bis 2010 Einführung der 1. Fassung der Energieeinsparungsverordnung (EnEV, 2002)
- 2011 bis 6/2021 Verschärfung der Energieeinsparverordnung

### 5.5.3 Mietspiegel-Standardtabelle

Nach der Festlegung der Standardtabelle und der auszuweisenden Mietkennwerte für den Bielefelder Mietspiegel 2022 durch den Arbeitskreis Mietspiegel werden auf Basis der erhobenen, bereinigten und gewichteten Daten die Mietkennwerte berechnet (vgl. Tabelle 11).

**Tabelle 11 Einfluss der Gewichtungsfaktoren auf den Datenbestand**

Baualtersklasse	Anzahl Daten		Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	ungewichtet	gewichtet	unterer Wert*	Median	oberer Wert*
bis 1918	239	1.867	5,78	6,63	7,80
1919 bis 1949	1.687	4.120	5,32	5,88	7,00
1950 bis 1960	4.580	8.465	5,45	6,06	7,22
1961 bis 1977	4.057	9.937	5,28	6,30	7,45
1978 bis 1994	434	3.497	5,89	6,87	7,87
1995 bis 2001	452	2.395	6,40	7,00	8,05
2002 bis 2010	118	643	6,91	7,84	8,76
2011 bis Juni 2021	261	821	8,11	9,19	10,30
<b>Insgesamt</b>	<b>11.828</b>	<b>31.743</b>			

\* Spannenwerte der 2/3-Spanne

© 2022

### 5.5.4 Mietpreisveränderung zum Mietspiegel 2018

Im Bielefelder Mietspiegel ergeben sich für die Baualtersklassen unterschiedliche Mietpreisentwicklungen gegenüber der letzten Vollerhebung im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels 2018.

Beim Bielefelder Mietspiegel 2020 handelte es sich um eine Fortschreibung auf Basis des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland, welche eine der möglichen gesetzlichen Fortschreibungsmöglichkeiten darstellt. Daher eignet sich dieser Mietspiegel nicht für eine Darstellung einer Mietpreisentwicklung, da alle Mietkennwerte des Mietspiegels 2018 mit einem einheitlichen Steigerungswert fortgeschrieben wurden. Die Mietenentwicklung findet jedoch in der Regel nicht gleichförmig statt, sodass eine Betrachtung der Entwicklungen gegenüber dem Mietspiegel 2018 sinnvoller ist.

**Tabelle 12 Mietpreisveränderung 2022 gegenüber 2018**

Baualtersklasse	Unterer Wert*		Median		Oberer Wert*	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
bis 1918	+0,49	+9 %	+0,48	+8 %	+0,49	+7 %
1919 bis 1949	+0,12	+2 %	+0,19	+3 %	+0,56	+9 %
1950 bis 1960	+0,24	+5 %	+0,50	+9 %	+1,04	+17 %
1961 bis 1977	+0,18	+4 %	+0,61	+11 %	+0,98	+15 %
1978 bis 1994	+0,27	+5 %	+0,33	+5 %	+0,46	+6 %
1995 bis 2001	+0,25	+4 %	+0,29	+4 %	+0,69	+9 %
2002 bis 2010	+1,22	+21 %	+0,06	+1 %	+0,56	+7 %
2011 bis Juni 2021	+0,61	+8 %	+0,00	+0 %	+0,06	+1 %

\* Spannenergebnisse der 2/3-Spanne

© 2022

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Mietpreisspanne in der Stadt Bielefeld sich ausweitet. Mit Ausnahme der beiden neuesten Baualtersklassen, steigen die oberen Werte absolut stärker an als die unteren Werte. Insgesamt sinkt durch Anstieg des unteren Wertes der Anteil der Wohnungen mit einer günstigen Miete weiter ab, jedoch ergeben sich am oberen Rand wieder mehr Mietpreissteigerungspotenziale als im Mietspiegel 2018.

Im Vergleich zum Mietspiegel 2018 ergab sich in den unterschiedlichen Baualtersklassen eine unterschiedliche Mietpreisentwicklung. In den neuesten Baualtersklassen stagnierte die Mietpreisentwicklung. Eine eingehende Analyse der Daten hat gezeigt, dass viele der neu errichteten Wohnungen für eine Miete unterhalb des Medians von 2018 vermietet werden. Im Altbau bis 1918 und insbesondere in den Wohnungsbeständen zwischen 1950 und 1977 ergeben sich mit 8 % bzw. 11 % die höchsten Mietpreissteigerungen. In den restlichen Baualtersklassen stieg der Median zwischen 3 % und 5 % an.

## 5.6 Ab- und Zuschläge im Bielefelder Mietspiegel 2022

Im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels 2022 werden, wie in der Vergangenheit, entsprechende Ab- und Zuschläge für Wohnwertmerkmale ausgewiesen. Die Berechnung der im Mietspiegel ausgewiesenen prozentualen Ab- und Zuschläge basiert auf einer mehrstufigen Abweichungsanalyse zur Standardtabelle. Als statistisches Verfahren wird die Regressionsanalyse verwendet.

In einem ersten Schritt werden die Abweichungen der einzelnen Mieten für die Standardwohnungen zum in der Standardtabelle ausgewiesenen Mittelwert ermittelt. Die Summe aller Abweichungen muss Null ergeben. Da es sich bei den in der Standardtabelle ausgewiesenen Mittelwerten um den Median und nicht um das arithmetische Mittel handelt, müssen Anpassungen vorgenommen werden. Unter Berücksichtigung der sich aus den Daten

ergebenden Anpassungsfaktoren ist die Summe aller Abweichungen oder Residuen gleich Null.

In einem zweiten Schritt wurden dann die Residuen, unter Berücksichtigung der ermittelten Anpassungsfaktoren, für die Wohnungen, die nicht einer Standardwohnung entsprechen, ermittelt. Diese Residuen dienen für die nächsten Auswertungsschritte als Grundlage für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge.

## 5.6.1 Wohnungsgröße

Einen wesentlichen Einfluss auf die Miethöhe hat die Wohnungsgröße. In der Regel finden sich die höchsten Mietwerte in den kleinen Wohnungen. Mit steigender Wohnfläche sinken dann die Quadratmetermieten, um dann ab einer gewissen Wohnungsgröße wieder anzusteigen. Der Anstieg der Quadratmetermieten für größere Wohnungen resultiert zumeist aus dem eingeschränkteren Wohnungsangebot in diesem Teilsegment.

Vor diesem Hintergrund wurde als erstes die Auswirkung der Wohnungsgröße auf die Höhe der Miete analysiert. Gemäß den Vorgaben des Arbeitskreises Mietspiegel und vor dem Hintergrund der Methodenkonstanz, wurde für die Standardwohnung eine Wohnungsgröße von 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> festgelegt. Im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels 2022 sollten für zwei weitere Wohnungsgrößeklassen Effekte auf die Miethöhe analysiert werden und gegebenenfalls entsprechend im qualifizierten Bielefelder Mietspiegel ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um:

- Kleinwohnungen mit 20 m<sup>2</sup> bis unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- große Wohnungen mit mehr als 120 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Kleinere Wohnungen (unter 20 m<sup>2</sup>) und größere Wohnungen (über 250 m<sup>2</sup>) wurden entsprechend den Vorgaben des Mietspiegelerstellers nicht weiter in der Analyse berücksichtigt.

In der Analyse zum Einfluss der Wohnungsgröße wurden nur Wohnungen berücksichtigt, welche allein aufgrund ihrer Wohnungsgröße von der Standardwohnung abweichen. D. h. Wohnungen mit weiteren Wohnwertmerkmalen, die im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels ausgewiesen werden, sind in der Analyse zur Wohnungsgröße nicht berücksichtigt. Hintergrund ist, dass der tatsächliche Einfluss der Wohnungsgröße auf die Miete im Verhältnis zur Standardwohnung ermittelt werden soll und nicht durch weitere im Bielefelder Mietspiegel ausgewiesene Wohnwertmerkmale beeinflusst wird. Zu berücksichtigen ist aber, dass andere Ausstattungsmerkmale, die nicht besonders berücksichtigt wurden, Einfluss auf das Ergebnis haben können.

Für die Analyse zum Einfluss der Wohnungsgröße auf die Miete konnten 982 Datensätze verwendet werden (gewichtet 3.345). Dabei handelt es sich bei 900 Datensätzen um Kleinwohnungen (gewichtet 2.860) und bei 82 Datensätzen um große Wohnungen (gewichtet 485).

Mit einem linearen Regressionsmodell durch den Ursprung wurde der Einfluss der Wohnungsgröße bzw. der beiden Wohnungsgrößengruppen – Kleinwohnungen und große Wohnungen – auf die Miete ermittelt (vgl. Tabelle 13). Aufgrund der Modellkonstruktion kann jedoch auch ein Mittelwert der Residuen für die einzelnen Wohnungsgrößengruppen berechnet werden. Daraus ergeben sich die identischen Ab- und Zuschläge.

**Tabelle 13 Ergebnisse der Regressionsanalyse zur Wohnungsgröße**

Wohnungsgröße	Regressionskoeffizient*	Signifikanz**	Anzahl Fälle	
			ungewichtet	gewichtet
Kleinwohnungen (20 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup> )	+1,73	0,000	900	2.860
Große Wohnungen (mehr als 120 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup> )	-0,65	0,000	82	485

© 2022

\* Beitrag bzw. Betrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen für die Erklärung der abhängigen Variablen

\*\* Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen den Variablen wieder.

Die durch die Wohnungsgrößen-Gruppen erklärte Variation der Abweichung zur Miete der Standardwohnung beträgt 11,4 % (R-Quadrat = 0,114). Für beide Wohnungsgrößengruppen kann ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden (Signifikanzwert = 0,00). Der Zuschlag für eine Kleinwohnung (20 m<sup>2</sup> bis unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche) beträgt +1,73 €/m<sup>2</sup> und der Abschlag für große Wohnungen (mehr als 120 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche) beträgt -0,65 €/m<sup>2</sup>.

## 5.6.2 Wohnlage

Nach der Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche auf die Miethöhe werden für die restlichen Wohnungen die Residuen entsprechend erhöht oder verringert. Damit bilden die verbleibenden Residuen weitere auf die Miete wirkende Einflussfaktoren ab.

Ein weiteres zentrales Wohnwertmerkmal bei der Mietpreisfindung ist die Wohnlage. Im Bielefelder Mietspiegel basiert die Wohnlageneinstufung auf der Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses und den damit in Verbindung stehenden Definitionen für die Wohnlageneinstufung (vgl. Kapitel 5.4).

Für die Analyse des Einflusses der Wohnlage auf die Miete konnten 4.779 Datensätze verwendet werden (gewichtet 19.707). Dabei handelt es sich bei 459 Datensätzen um Wohnungen in der einfachen Wohnlage (gewichtet 1.684) und bei 4.320 Datensätzen um Wohnungen in der Stufe gute/sehr gute Wohnlage (gewichtet 18.023).

**Tabelle 14 Ergebnisse der Regressionsanalyse zur Wohnlage**

Wohnlage	Regressionskoeffizient*	Signifikanz**	Anzahl Fälle	
			ungewichtet	gewichtet
einfach	-0,08	0,017	459	1.684
gut/sehr gut	+0,42	0,000	4.320	18.023

© 2022

\* Beitrag bzw. Betrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen für die Erklärung der abhängigen Variablen

\*\* Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen den Variablen wieder.

Die durch die Wohnlage erklärte Variation der Abweichung zur Miete der Standardwohnung beträgt 3 % (R-Quadrat = 0,030). Für beide Wohnlagenklassen kann ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden, wobei der Signifikanzwert für die einfache Wohnlage schwächer ausfällt.

Anders als im Mietspiegel 2018 kann für beide Wohnlagenklassen ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden (Signifikanzwert = 0,00 bzw. 0,17). Der Zuschlag für die gute und sehr gute Wohnlage beträgt + 0,42 €/m<sup>2</sup> und der Abschlag für die einfache Wohnlage beträgt - 0,08 €/m<sup>2</sup>.

### 5.6.3 Zusätzliche Ausstattung: energetische Beschaffenheit

Nach der Ermittlung des Einflusses der Wohnungsgröße und der Wohnlage auf die Miete wurde das Ausstattungsmerkmal „energetische Beschaffenheit“ auf seinen Einfluss auf die Miete analysiert. Insgesamt konnten hierzu 4.363 (gewichtet 5.798) Wohnungsdaten ausgewertet werden.

Im Bielefelder Mietspiegel 2022 wurden bei der Datenerhebung Fragen berücksichtigt, welche sich an der Definition der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2018 orientierten. Gemäß dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel ergeben sich für den Bielefelder Mietspiegel 2022 folgende Definitionen:

- 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.

Im Rahmen der Datenanalyse konnte festgestellt werden, dass für eine energetische Vollmodernisierung Zuschlagswert von + 0,85 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu den in der Standardtabelle ausgewiesenen baualtersklassenspezifischen Mittelwerten (Median) vorhanden ist. Der

Zuschlag ist nur für Wohnungen anzuwenden, die **alle** aufgeführten Merkmale der energetischen Vollmodernisierung erfüllen. Für Wohnungen, die nur einzelne oder mehrere der aufgeführten Merkmale der energetischen Vollmodernisierung erfüllen, kann gemäß dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel der ausgewiesene maximale Zuschlag anteilig berücksichtigt werden.

## 5.6.4 Zusätzliche Ausstattung: Barrierearmut

Neben dem Einfluss der energetischen Beschaffenheit wurden für das zusätzliche Ausstattungsmerkmal „Barrierearmut“ auf ihren Einfluss auf die Miete analysiert. Insgesamt konnten hierzu 369 (gewichtet 3.134) Wohnungsdaten ausgewertet werden.

Im Bielefelder Mietspiegel 2022 wird als zusätzliches Ausstattungsmerkmal die Barrierearmut ausgewiesen. Hierzu wurden bei der Datenerhebung Fragen berücksichtigt, welche sich an der Definition der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2018 orientierten. Gemäß dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel ergeben sich für den Bielefelder Mietspiegel 2022 folgende Definitionen:

- 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).

Im Rahmen der Datenanalyse konnte festgestellt werden, dass für eine barrierearme Wohnungsausstattung ein Zuschlagswert von + 0,58 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu den in der Standardtabelle ausgewiesenen baualtersklassenspezifischen Mittelwerten (Median) vorhanden ist.

## 5.6.5 Berücksichtigung der Mietpreisspannen

Im Bielefelder Mietspiegel werden in der Standardtabelle neben dem Median auch noch Mietpreisspannen berücksichtigt (vgl. Kapitel 5.3). Dabei wird die in der Broschüre des Bundesministeriums zur Erstellung von Mietspiegeln aufgeführte 2/3-Spanne angewendet.

Die maßgebliche Spanne im Bielefelder Mietspiegel bildet sich aus der Standardtabelle unter Berücksichtigung der ermittelten Zu- und Abschläge. Dabei kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der so ermittelten Mietpreisspannen nach oben oder unten gerechtfertigt sein. Entscheidende Kriterien sind hierbei:

- 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.

## 6 SONDERANALYSE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Bei der Datenerhebung zum Bielefelder Mietspiegel 2022 wurden neben dem mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand auch Daten zu vermieteten Einfamilienhäusern und Wohnungen in Zweifamilienhäusern erhoben.

Insgesamt standen für eine Sonderanalyse 296 Wohnungsdaten (8.504 gewichtet) zur Verfügung. Diese Wohnungsdaten umfassten alle Baualterklassen, Wohnungsgrößenklassen und Wohnlagen sowie energetisch vollmodernisierte und barrierearme Wohnungen.

Im Rahmen der Datenanalyse konnte kein signifikanter bzw. plausibler Einfluss auf die Miete festgestellt werden.

Gemäß dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel ist der qualifizierte Mietspiegel nur bedingt anwendbar für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Werte aus der Mietspiegeltabelle können allerdings als Orientierungswerte herangezogen werden.



## Anhang Erhebungsunterlagen



**Haus & Grund\***  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Bielefeld



## **Vermieterfragebogen zur Erstellung des Bielefelder Mietspiegels 2022**

Gebäude, auf das sich die Befragung bezieht:

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. September 2021.

Der beiliegende Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und dem Mietpreis der jeweiligen Wohnungen. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z.B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenabrechnungen und Wohnflächenberechnungen zu dem oben angegebenen Gebäude hinzuziehen. Je genauer Sie die folgenden Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln.

Die eingedruckte Fragebogensnummer dient ausschließlich dazu, zu erkennen, wer von den angeschriebenen Personen bereits geantwortet hat.

Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Bitte füllen Sie die Antwortfelder dieses Fragebogens gut leserlich aus.
- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Eigentum stehende(n), eigene(n) Wohnung(en) aus – Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen.
- Verfügt Ihr Gebäude über mehr als die im Fragebogen aufgeführten 8 Wohneinheiten, bitten wir Sie, sich mit der Stadt Bielefeld in Verbindung zu setzen (Kontakt s. unten).
- Haben Sie mehrere Fragebögen zu verschiedenen Gebäuden erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebögen auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen EDV- gestützten (Excel) Fragebogen zugesandt (Kontakt s. unten).
- Senden Sie bitte bis zum **30.09.2021** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an die Stadt Bielefeld zurück. Das Porto zahlt die Stadt Bielefeld.
- Alternativ haben Sie die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen. Rufen Sie hierzu die Seite **<https://www.soscsurvey.de/BielefelderMietspiegel2022/>** auf und folgen Sie den dort angegebenen Hinweisen.

Sind Sie nicht oder nicht mehr Eigentümer des oben genannten Gebäudes bzw. einer Eigentumswohnung unter der genannten Adresse, bitten wir Sie auch um eine kurze Mitteilung unter Angabe der Fragebogensnummer.

### **Benötigen Sie Hilfe?**

**Telefon: 0521/51 66 600**

(montags bis mittwochs: 8 bis 16 Uhr, donnerstags: 8 bis 18 Uhr, freitags: 8 bis 13 Uhr)

**Email:** [mietspiegel@bielefeld.de](mailto:mietspiegel@bielefeld.de)

**Internet:** [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) (Suchbegriff „Mietspiegel“)

### **Datenschutzrechtlicher Hinweis:**

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH im Auftrag der Stadt Bielefeld und für Wohnungsmarktanalysen der Stadt Bielefeld ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

Fragebogennummer:

<b>HINWEISE:</b>	<p><b>Beantworten Sie bitte die folgenden Fragen nur für die in Ihrem Eigentum stehenden Wohnungen.</b></p> <p><b>Haben Sie nur eine oder mehrere Wohnung(en) in einer Wohneigentumsanlage, beantworten Sie bitte die Fragen nur für Ihre Wohnungen.</b></p> <p><b>Falls die Angaben sich nicht auf alle Ihre Wohnungen im befragten Gebäude beziehen, kreuzen Sie bitte die jeweilige betreffende Wohnung an (z. B. 1. Whg., 3. Whg.). Bitte behalten Sie diese Reihenfolge bei allen weiteren Fragen bei.</b></p> <p><b>Sollten in dem Gebäude mehr als 8 Wohnungen in Ihrem Eigentum stehen, können Sie weitere Fragebögen anfordern (s. Anschreiben).</b></p>
------------------	---

### 1 Ermittlung der für den Mietspiegel relevanten Wohnungen im Gebäude

Zutreffendes bitte ankreuzen		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen und zwar							
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1.1	Werden Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Werden Wohnungen an gewerbliche Zwischenvermieter vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Sind Wohnungen nicht abgeschlossen, d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5	Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern/Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.6	Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (z.B. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.7	Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim? (Studierenden-, Jugendwohnheim, Betreutes Wohnen etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.8	Werden Wohnungen möbliert, d. h. mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle bzw. Einbauküche, vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.9	Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, die am Stichtag <b>01.09.2021</b> nicht vermietet waren?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Für den Mietspiegel sind nur vermietete Wohnungen relevant. Wohnungen in Ihrem Eigentum, die von Ihnen oder einem Familienangehörigen selbst genutzt werden, sind nicht relevant. Falls alle angegebenen Wohnungen ausschließlich von Ihnen selbst oder von Familienangehörigen genutzt werden, brauchen Sie die weiteren Fragen nicht zu beantworten.**

**Senden Sie den Fragebogen dennoch mit dem beigefügten Freiumschlag zurück.**

2 Allgemeine Angaben zum Gebäude				
2.1	In welchem Jahr wurde das <b>Gebäude fertiggestellt</b> ? (Tatsächliches Baujahr bzw. Jahr des Wiederaufbaus) oder falls eine <b>neubaugleiche Modernisierung</b> des Gebäudes stattgefunden hat, in welchem Jahr?  Hinweis: <b>Neubaugleiche Modernisierung</b> des Gebäudes bedeutet, in unbewohntem Zustand, <b>vergleichbar einem Neubau</b> - Austausch der Fenster sowie Erneuerung von Bad, Elektroinstallationen, Wasser- und Heizungsleitungen, Innenputz sowie Anpassung der Grundrisse bzw. der Raumaufteilung Alle Maßnahmen müssen durchgeführt worden sein.		Baujahr oder Jahr der neubaugleichen Modernisierung	
2.2	Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude einschließlich Erdgeschoss?		Anzahl	
2.3	Wie viele Wohnungen befinden sich in dem Gebäude (postalische Adresse)?		Anzahl	
2.4	Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?	Ein- oder Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/>	Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/>	Geschäftshaus mit Wohnungen <input type="checkbox"/>
2.5	Handelt es sich bei der oder den vermieteten Wohnungen um (eine) Eigentumswohnung(en) in einer WEG?		Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
3 Wie schätzen Sie die Wohnlage ein? Bitte kreuzen Sie <u>eine</u> der vier folgenden Möglichkeiten an!				
<b>Einfache Wohnlage</b> 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.				<input type="checkbox"/>
<b>Mittlere/Normale Wohnlage</b> Die mittlere/normale Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- und Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei über durchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.				<input type="checkbox"/>
<b>Gute Wohnlage</b> 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.				<input type="checkbox"/>
<b>Sehr gute Wohnlage</b> Besonders imagnetträchtige und stark nachgefragte Innenstadtrandlagen. 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.				<input type="checkbox"/>





6.5	Sind in den <b>monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen</b> folgende <b>wesentliche Betriebskostenarten</b> enthalten? Wasserversorgung, Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer									
	Zutreffendes bitte ankreuzen	<b>Alle Whg.</b>	Betrifft nur einzelne Wohnungen und zwar							
			<b>1. Whg.</b>	<b>2. Whg.</b>	<b>3. Whg.</b>	<b>4. Whg.</b>	<b>5. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>	<b>7. Whg.</b>	<b>8. Whg.</b>
	Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nicht bekannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

### 7 Mietvertragsbeginn und Mietänderung

7.1	<b>Seit wann</b> wohnen der <b>Mieter</b> bzw. der <b>Haushalt</b> in der Wohnung (Beginn des Mietvertrags)?								
		<b>1. Whg.</b>	<b>2. Whg.</b>	<b>3. Whg.</b>	<b>4. Whg.</b>	<b>5. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>	<b>7. Whg.</b>	<b>8. Whg.</b>
	Monat und Jahr des Mietvertragsbeginns (z. B. 09/2015)	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___
7.2	Wann wurde die <b>derzeitige Nettokaltmiete</b> (September 2021) zum <b>letzten Mal geändert</b> ? Ausgenommen <u>reine Änderungen der Betriebskosten</u> gemäß § 560 BGB.								
		<b>1. Whg.</b>	<b>2. Whg.</b>	<b>3. Whg.</b>	<b>4. Whg.</b>	<b>5. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>	<b>7. Whg.</b>	<b>8. Whg.</b>
	Monat und Jahr der letzten Mietänderung (z. B. 05/2019)	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___

### 8 Fragen zur energetischen Beschaffenheit

8.1	Wurde die <b>Heizungsanlage</b> nach 2001 erneuert?	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr der Erneuerung	_____	Nein <input type="checkbox"/>	Nicht bekannt <input type="checkbox"/>
8.2	Erfolgte nach 2001 eine <b>Wärmedämmung</b> aller <b>Außenwände</b> ?	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	_____	Nein <input type="checkbox"/>	Nicht bekannt <input type="checkbox"/>
8.3	Erfolgte nach 2001 eine <b>Wärmedämmung</b> des <b>Daches</b> und des <b>Dachbodens</b> ?	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	_____	Nein <input type="checkbox"/>	Nicht bekannt <input type="checkbox"/>
8.4	Wurden alle <b>Fenster</b> seit 1995 erneuert?	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr der Erneuerung	_____	Nein <input type="checkbox"/>	Nicht bekannt <input type="checkbox"/>
8.5	Ist ein <b>Energiekennwert</b> für das Gebäude bekannt?					
	Endenergiebedarf des Gebäudes (beim <b>Bedarfsausweis</b> )	Ja <input type="checkbox"/>	kWh/(m²a)		Nein <input type="checkbox"/>	
	Endenergieverbrauch des Gebäudes (beim <b>Verbrauchsausweis</b> )	Ja <input type="checkbox"/>	kWh/(m²a)		Nein <input type="checkbox"/>	
8.6	Ist im Endenergieverbrauchskennwert die <b>Warmwasseraufbereitung</b> enthalten? (vgl. Seite 3 des Energieausweises für Wohngebäude)	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Nicht bekannt <input type="checkbox"/>		
8.7	Wurde <b>nach</b> einer wärmetechnischen <b>Modernisierung</b> ein <b>neuer Energieausweis</b> erstellt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Nicht bekannt <input type="checkbox"/>		
8.8	Wann wurde der entsprechende Energieausweis ausgestellt (gemäß Frage 8.5 oder 8.7)?				Jahr	_____

**Vielen Dank für Ihre Mithilfe!**