

2016

**DETMOLD**  
Kulturstadt  
im Teutoburger Wald

## DETMOLDER MIETSPIEGEL



Seit dem Jahre 2006 veröffentlicht die Stadt Detmold in zweijährigem Turnus ihren auf wissenschaftlicher Basis aufgestellten Mietspiegel als „Qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Beim vorliegenden Mietspiegel wurden die Daten durch die Befragung von rd. einem Drittel der Detmolder Haushalte gewonnen. Die wissenschaftliche Auswertung der Daten erfolgte durch das Detmolder SEurWIS-Institut.

Die Stadt Detmold bedankt sich an dieser Stelle bei allen Beteiligten und den eingebundenen Interessenvertretungen,

- **Haus- und Grundeigentümerverein Detmold e.V.**
- **Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.**
- **Mieterschutzverein Detmold e.V.**

für die erneute Unterstützung.

### HERAUSGEBER:

Stadt Detmold - Der Bürgermeister –  
32754 Detmold  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Team - Wohnungswesen und  
Grundstücksservice -

**Gültig ab:** 01.01.2016

### INFORMATIONEN (KEINE RECHTSBERATUNG)

#### **Stadt Detmold Fachbereich Stadtentwicklung Wohnungswesen und Grundstücksservice**

Ferdinand-Brune-Haus,  
Rosental 21  
Hintergebäude, Zimmer: 024  
Telefon: (0 52 31) 9 77-6 12

#### **Sprechzeiten:**

Montag - Freitag 8.30 - 12.00 Uhr  
Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr

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

(Suchbegriff => Mietspiegel)

### INFORMATIONEN UND BERATUNGEN FÜR IHRE MITGLIEDER

#### **Haus- und Grundeigentümer-Verein Detmold e. V.**

Paulinenstraße 37, 32756 Detmold  
Telefon: (0 52 31) 2 50 65

#### **Sprechzeiten:**

Nach Vereinbarung

#### **Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e. V. im Deutschen Mieterbund**

Marktplatz 3, 32756 Detmold  
Telefon: (0 52 31) 3 96 99

#### **Geschäftszeiten:**

Montag - Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr  
und 14.00 - 17.00 Uhr  
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

#### **Mieterschutzverein Detmold e. V. Rechtsberatung**

Moltkestraße 17, 32756 Detmold  
Telefon: (0 52 31) 962837

#### **Beratung:**

Dienstag u. Donnerstag 10.00 - 12.30 Uhr  
und 15.00 - 16.30 Uhr  
Mittwoch 10.00 - 12.30 Uhr  
und nach telefonischer Vereinbarung

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN TABELLEN

### ORTSÜBLICHE MIETEN

Die ortsübliche Miete (Tabelle 1) ist der jeweilige Basiswert für die niedrige, die mittlere, die bessere oder die gehobene Preislage. Dieser Wert gilt für eine Beschaffenheit von Grundstück, Gebäude und Wohnung, die weder durch besondere Vorzüge noch durch besondere Belastungen gekennzeichnet sind.

### DIE VERGLEICHSMIETE FÜR EINE EINZELNE WOHNUNG

Wenn der Wohnwert einer einzelnen Wohnung besondere Vorzüge oder Belastungen aufweist, werden diese durch Abschläge bzw. Zuschläge berücksichtigt, um die Vergleichsmiete dieser einzelnen Wohnung zu bestimmen. Die für Detmold ermittelten Zu- und Abschläge können der Wohnwerttabelle (Tabelle 2) entnommen werden.

### DER WOHNWERT DES GEBÄUDES UND DER WOHNUNG

Die Tabelle enthält nur Wohnwertmerkmale, die im Gebiet der Stadt Detmold vorgefunden wurden und den Wohnwert von untersuchten Wohnungen beeinflusst haben. Rechnerisch werden diese Merkmale durch Faktoren (z.B. 1,08 für einen Zuschlag von 8%) erfasst.

### DIE BERECHNUNG DER VERGLEICHSMIETE

Im Geoportale der Stadt Detmold ([www.geodaten-detmold.de/mietspiegel.htm](http://www.geodaten-detmold.de/mietspiegel.htm)) ist der aktuelle Detmolder Mietspiegel einschließlich einer Übersichtskarte mit den ermittelten Preislagen eingestellt; die Karte ist die Grundlage der weiteren Mietpreisermittlung. Es besteht dort die komfortable Möglichkeit, die individuelle Objektadresse auszuwählen und dann direkt zum Rechenblatt zu gelangen. Nach Auswahl der zutreffenden Faktoren aus der Wohnwerttabelle ist die Vergleichsmiete wohnungsspezifisch ermittelt und das Ergebnis kann ausgedruckt werden. Sollten Sie nicht über einen Internetzugang verfügen, erhalten Sie unter der angegebenen Rufnummer der Stadt Detmold entsprechende Unterstützung.

Sofern Sie die Preislage für Ihre Wohnung kennen, können Sie den entsprechenden Basiswert im Rechenblatt des Mietspiegels eintragen und schrittweise mit den zutreffenden Wohnwertfaktoren (Tabelle 2) multiplizieren. Siehe hierzu auch das Rechenbeispiel.

### ENERGIEBILANZ ALS WERTFAKTOR

Für Ihre individuelle Ermittlung der Vergleichsmiete ist der kWh/(qm/a)-Wert, der aus dem Energieausweis für das Gebäude hervorgeht, anzusetzen.

## ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Dieser Mietspiegel gilt als qualifizierter Mietspiegel für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen im Detmolder Stadtgebiet und den Ortsteilen, also nicht für Sozialwohnungen. Er stellt eine **Orientierungshilfe** für Mieter und Vermieter dar und soll den Vertragsparteien ermöglichen, im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vom 18.08.1896 in der derzeit gültigen Fassung hat der Gesetzgeber die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab für Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen festgelegt.

Ortsüblich ist demnach die Miete, die in Detmold für Wohnungen gleicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Alle Werte beziehen sich auf Standard-Wohnungen (Ausstattung: Etagen- oder Sammelheizung, Dusche oder Bad, WC) mit 60 bis 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern. Für kleinere bzw. größere Wohnungen ergeben sich Zu- bzw. Abschläge. Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Apartments (abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit besonderer Komfortausstattung) sind die angegebenen Mietwerte nur bedingt anwendbar, können aber als Basis für ein Mieterhöhungsverlangen zugrunde gelegt werden.

Dieser Mietspiegel beruht auf Mieter- und Vermieterangaben zu Miethöhen, die innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder bei bestehenden Mietverhältnissen geändert worden sind. Der Mietspiegel bildet die Basiswerte der (Miet-)Preislagen in Detmold ab, die als Grundlage für die Berücksichtigung der Wohnwertfaktoren heranzuziehen sind.

Die Vertragsfreiheit beim Abschluss von Mietverträgen wird durch den Mietspiegel nicht berührt.

## Ortsübliche Mieten (Tabelle 1)

Preislagen	Basiswerte
Niedrige Preislage	<b>4,30 €</b>
Mittlere Preislage	<b>5,20 €</b>
Bessere Preislage	<b>6,10 €</b>
Gehobene Preislage	<b>7,00 €</b>

### Basiswert

Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ohne besondere Vorzüge oder Belastungen durch den Zustand des Gebäudes oder der Wohnung und des angetroffenen Wohnumfeldes.

Der bisherige Mietspiegel verwendete die Bezeichnung „Wohnlage“. Sie erweckte beim Nutzer den Eindruck, dass damit die Bewertung des Wohnumfeldes gemeint war. Tatsächlich handelte es sich um eine Sammlung der in einem Bereich gezahlten Mietpreise. Aus diesem Grund werden nunmehr die Begriffe „Preislagen“ und „Basiswerte“ verwendet.

### PKW-Stellplätze

Im Innenstadtbereich können Stellplätze auf dem Grundstück einen zusätzlichen Preisaufschlag auslösen.

## Wohnwerttabelle (Tabelle 2) – Standard, Zu- und Abschläge

			Wohnwertfaktoren		
<b>Wertfaktoren für das Wohnumfeld</b>	<b>Öffentliche Infrastruktur</b>	normal (Standard)	z. B. nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten,	<b>1,00</b>	
		einzelne besondere Vorzüge	z. B. naher Kindergarten, Erholungsmöglichkeiten	<b>1,05</b>	
		mehrere besondere Vorzüge		<b>1,10</b>	
	<b>Verkehrs-anbindung</b>	normal (Standard)	z. B. gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel	<b>1,00</b>	
		schlechter	z. B. weniger gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel	<b>0,94</b>	
		sehr gut	z. B. nahe gelegene Parkmöglichkeiten und gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel	<b>1,06</b>	
	<b>Lärm-belästigungen</b>	gering (Standard)	geringe Lärmbelastigungen z.B. durch Verkehr	<b>1,00</b>	
		stark	starke Lärmbelastigungen z.B. durch Verkehr	<b>0,95</b>	
		keine	ruhiges Wohnumfeld	<b>1,05</b>	
<b>Wertfaktoren für Gebäude</b>	<b>Gebäude-zustand</b>	gut (Standard)	z. B. gepflegte Fassaden, Fenster, Außenanlagen	<b>1,00</b>	
		miserabel	z. B. Putzschäden, Verwitterung, mangelhafte Anstriche	<b>0,85</b>	
		schlecht	z. B. Risse im Putz, abgeplatzte Farbe, ungepflegter Gesamteindruck	<b>0,92</b>	
		Neubau	nicht älter als vier Jahre	<b>1,08</b>	
	<b>Gebäude-ausstattung</b>	normal (Standard)	funktionstüchtig instand gehaltene Einrichtungen insbesondere in Treppenhaus, Hauseingang und Keller	<b>1,00</b>	
		geringwertig	abgenutzte oder kaum instand gehaltene Einrichtungen	<b>0,92</b>	
		hochwertig	mit moderner Haustechnik ausgestattet	<b>1,08</b>	
	<b>Geschossigkeit</b>	bis 4 Geschosse (Standard)		<b>1,00</b>	
		5 und mehr Geschosse		<b>0,92</b>	
	<b>Energiebilanz</b>	mittel (Standard)	z. B. wärmegeklämt (Wert lt. Energieausweis 100 bis 150 kWh/(qm/a))	<b>1,00</b>	
		schlecht	z. B. keine wesentliche Wärmedämmung (Wert lt. Energieausweis > 150 kWh/(qm/a))	<b>0,92</b>	
		gut	z. B. gut wärmegeklämt (Wert lt. Energieausweis 50 bis 100 kWh/(qm/a))	<b>1,08</b>	
		sehr gut	z. B. Niedrigenergiehaus (Wert lt. Energieausweis < 50 kWh/(qm/a))	<b>1,15</b>	
	<b>Wertfaktoren für die Wohnung</b>	<b>Wohnungs-größe</b>	ca. 60 – 79 m <sup>2</sup> (Standard)		<b>1,00</b>
			über 95 m <sup>2</sup>		<b>0,85</b>
ca. 80 – 94 m <sup>2</sup>				<b>0,92</b>	
ca. 45 – 59 m <sup>2</sup>				<b>1,08</b>	
ca. 30 – 44 m <sup>2</sup>				<b>1,15</b>	
<b>Wohnungs-zustand</b>		gut (Standard)	Altbau renoviert	<b>1,00</b>	
		kaum renoviert	z. B. auch gefangene, sehr hohe oder sehr niedrige Räume	<b>0,92</b>	
		Neubau	nicht älter als vier Jahre	<b>1,08</b>	
<b>Wohnungs-ausstattung</b>		normal (Standard)	z. B. Etagen- oder Sammelheizung, Doppelverglasung, Dusche oder Bad, WC	<b>1,00</b>	
		geringwertig	z. B. keine Sammelheizung, Einfachverglasung	<b>0,92</b>	
		gehoben	z. B. Parkett, zusätzl. Badewanne, WC, Kamin / Kachelofen	<b>1,08</b>	
<b>Besondere Beschaffenheiten</b>		keine (Standard)		<b>1,00</b>	
		ungünstige Raumaufteilung	z.B. überhöhter Anteil an Fluren zwischen den Wohnräumen; verwinkelte Wohnräume	<b>0,92</b>	
		Ausblick - Ausrichtung	Besonders beliebter Ausblick – Penthauswohnung	<b>1,08</b>	

## RECHENBEISPIEL

Ermittlung der Vergleichsmiete				
Meine Preislage		mittlere Preislage		
Wohnwertfaktoren meiner Wohnung	Basiswert meiner Preislage	5,20 €		
		X		
	Öffentliche Infrastruktur	1,00	das sind	5,20 €
		X		
	Verkehrsanbindung	1,00	das sind	5,20 €
		X		
	Lärmbelästigungen	0,95	das sind	4,94 €
		X		
	Gebäudezustand	1,00	das sind	4,94 €
		X		
	Gebäudeausstattung	1,08	das sind	5,34 €
		X		
	Geschossigkeit	0,92	das sind	4,91 €
		X		
Energiebilanz	1,08	das sind	5,30 €	
	X			
Wohnungsgröße	1,08	das sind	5,73 €	
	X			
Wohnungszustand	1,00	das sind	5,73 €	
	X			
Wohnungsausstattung	1,00	das sind	5,73 €	
	X			
Sonstige Beschaffenheiten	1,00	das sind	5,73 €	
	X			
Meine Vergleichsmiete beträgt:		5,73 €		
Beispiel für eine 55 qm große Wohnung in Haus mit fünf Geschossen in mittlerer Preislage. Hochwertige Gebäudeausstattung bei guter Wärmedämmung, jedoch Beeinträchtigung durch erheblichen Verkehrslärm				

## RECHENBLATT ZUR BESTIMMUNG IHRER MIETE

Ermittlung der Vergleichsmiete				
Meine Preislage				
Wohnwertfaktoren meiner Wohnung	Basiswert meiner Preislage			
		X		
	Öffentliche Infrastruktur		das sind	€
		X		
	Verkehrsanbindung		das sind	€
		X		
	Lärmbelästigungen		das sind	€
		X		
	Gebäudezustand		das sind	€
		X		
	Gebäudeausstattung		das sind	€
		X		
	Geschossigkeit		das sind	€
		X		
Energiebilanz		das sind	€	
	X			
Wohnungsgröße		das sind	€	
	X			
Wohnungszustand		das sind	€	
	X			
Wohnungsausstattung		das sind	€	
	X			
Sonstige Beschaffenheiten		das sind	€	
	X			
Meine Vergleichsmiete beträgt:				
Bitte beachten Sie die Anmerkungen "Erläuterungen zu den Tabellen des Mietspiegels"				

Die Berechnung Ihrer Vergleichsmiete können Sie auch im Internet unter [www.geodaten-detmold.de/mietspiegel.htm](http://www.geodaten-detmold.de/mietspiegel.htm) durchführen und das Ergebnis ausdrucken.