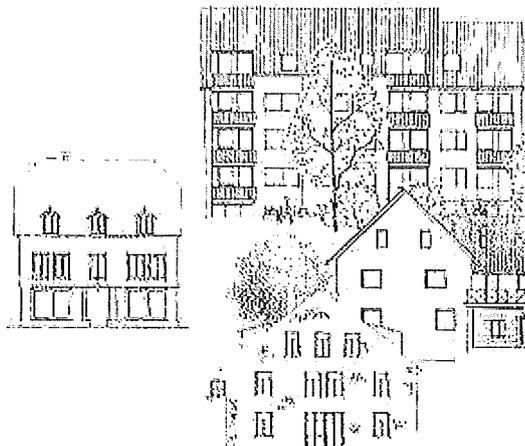


## DETMOLDER MIETSPIEGEL



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). Nach der Aktualisierung unter Verwendung des Preisindex für Lebenshaltungskosten für den Mietspiegel 2018 ist nunmehr nach 2016 wieder eine neue Datenerhebung als Basis für die Aufstellung des Detmolder Mietspiegel 2021 vorzunehmen. Beim vorliegenden Mietspiegel wurden die Daten mittels ausgegebener Fragebogen zum Stichtag 01.08.2020 von Detmolder Haushalten gewonnen. Die wissenschaftliche Auswertung der Daten erfolgte durch das Detmolder SEurWIS-Institut.

Bei allen Beteiligten und den eingebundenen Interessenvertretungen,

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

bedankt sich die Stadt Detmold an dieser Stelle für die erneute Unterstützung.

### HERAUSGEBER:

Stadt Detmold - Der Bürgermeister -  
32754 Detmold  
Fachbereich Stadtentwicklung  
- Team Bauverwaltung und Wohnungswesen -

**Gültig ab:** 01.12.2021

### INFORMATIONEN (KEINE RECHTSBERATUNG)

**Stadt Detmold**  
**Fachbereich Stadtentwicklung**  
**- Bauverwaltung und Wohnungswesen -**

Ferdinand-Brune-Haus,  
Rosental 21  
Hintergebäude, Zimmer: 024  
Telefon: (0 52 31) 977- 612

#### Öffnungszeiten:

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) 30 59 00

#### Öffnungszeiten:

Nur nach telefonischer Vereinbarung

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

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

#### Öffnungszeiten:

Montag u. Dienstag	9.00 - 13.00 Uhr
und	14.00 - 17.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 13.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 13.00 Uhr
und	14.00 - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

**Mieterschutzverein Detmold e. V.**

Moltkestraße 17, 32756 Detmold  
Telefon: (0 52 31) 96 28 37

#### Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag,	9.00 - 17.00 Uhr
Donnerstag u. Freitag	9.00 - 17.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 24.00 Uhr

## 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 Geoportal 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.

### ENERGIEBILANZ ALS WERTFAKTOR

Für Ihre individuelle Ermittlung der Vergleichsmiete ist der kWh/(m<sup>2</sup>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) 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 sechs Jahre neu vereinbart oder bei bestehenden Mietverhältnissen geändert worden sind. Der Mietspiegel informiert durch die ausgewiesenen Mietpreislagen über das Mietgefüge in Detmold.

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

Ortsübliche Mieten (Tabelle 1)	
Preislagen	Basiswerte
Niedrige Preislage	4,86 €
Mittlere Preislage	5,80 €
Bessere Preislage	6,50 €
Gehobene Preislage	7,74 €

#### Basiswert

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

#### PKW-Stellplätze

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

Wohnwerttabelle (Tabelle 2) – Standard, Zu- und Abschläge				Wohnwertfaktoren
Wertfaktoren für das Wohnumfeld	Öffentliche Infrastruktur	normal (Standard)	z. B. nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten,	1,00
		einzelne besondere Vorzüge	z. B. naher Kindergarten, Erholungsmöglichkeiten	1,04
		mehrere besondere Vorzüge		1,08
	Verkehrsanbindung	normal (Standard)	z. B. gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel	1,00
		schlechter	z. B. weniger gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel	0,94
		sehr gut	z. B. nahe gelegene Parkmöglichkeiten und gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel	1,06
	Lärm-belästigungen	gering (Standard)	geringe Lärmbelästigungen z. B. durch Verkehr	1,00
		stark	starke Lärmbelästigungen z. B. durch Verkehr	0,95
		keine	ruhiges Wohnumfeld	1,05
Wertfaktoren für Gebäude	Gebäudezustand	gut (Standard)	z. B. gepflegte Fassaden, Fenster, Außenanlagen	1,00
		miserabel	z. B. Putzschäden, Verwitterung, mangelhafte Anstriche	0,94
		schlecht	z. B. Risse im Putz, abgeplatzte Farbe, ungepflegter Gesamteindruck	0,97
		Neubau	nicht älter als vier Jahre	1,06
	Gebäudeausstattung	normal (Standard)	funktionsstüchtig instand gehaltene Einrichtungen insbesondere in Treppenhaus, Hauseingang und Keller	1,00
		geringwertig	abgenutzte oder kaum instand gehaltene Einrichtungen	0,97
		hochwertig	mit moderner Haustechnik ausgestattet	1,03
	Geschossigkeit	bis 4 Geschosse (Standard)		1,00
		5 und mehr Geschosse		0,96
	Energiebilanz	mittel (Standard)	z. B. wärmegeklämt (Wert lt. Energieausweis 100 bis 150 kWh/(m²a))	1,00
		sehr schlecht	z. B. keine wesentliche Wärmedämmung (Wert lt. Energieausweis > 250 kWh/(m²a))	0,86
		schlecht	z. B. keine wesentliche Wärmedämmung (Wert lt. Energieausweis 150 bis 250 kWh/(m²a))	0,93
		gut	z. B. gut wärmegeklämt (Wert lt. Energieausweis 50 bis 100 kWh/(m²a))	1,07
		sehr gut	z. B. Niedrigenergiehaus (Wert lt. Energieausweis < 50 kWh/(m²a))	1,14
	Wertfaktoren für die Wohnung	Wohnungsgröße	ca. 60 – 79 m² (Standard)	
über 95 m²				0,88
ca. 80 – 94 m²				0,94
ca. 45 – 59 m²				1,06
ca. 30 – 44 m²				1,12
Wohnungszustand		gut (Standard)	Altbau renoviert	1,00
		kaum renoviert	z. B. auch gefangene, sehr hohe oder sehr niedrige Räume	0,97
		Neubau	nicht älter als vier Jahre	1,03
Wohnungsausstattung		normal (Standard)	z. B. Etagen- oder Sammelheizung, Doppelverglasung, Dusche oder Bad, WC	1,00
		geringwertig	z. B. keine Sammelheizung, Einfachverglasung	0,97
		gehoben	z. B. Parkett, zusätzl. Badewanne, WC, Kamin / Kachelofen	1,03
Besondere Beschaffenheiten		keine (Standard)		1,00
		ungünstige Raumaufteilung	z. B. überhöhter Anteil an Fluren zwischen den Wohnräumen; verwinkelte Wohnräume	0,94
		Ausblick - Ausrichtung	Besonders beliebter Ausblick – Penthauswohnung	1,06