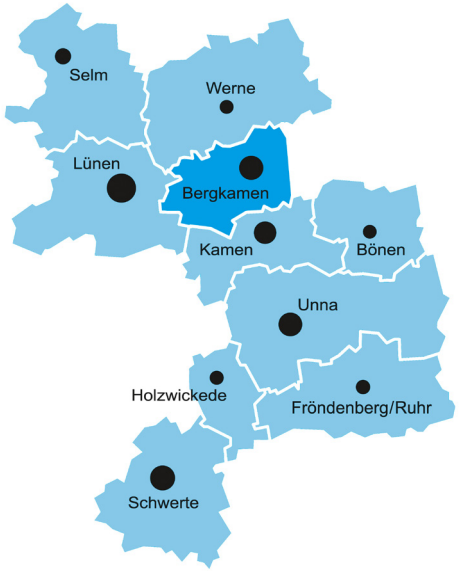
MIETSPIEGEL 2026

FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN DER

...natürlich BERGKAMEN

STADT BERGKAMEN



Vorwort

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Unna hat den qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen neu erarbeitet, der von der Stadt Bergkamen herausgegeben wird und ab 01.01.2026 in Kraft tritt.
Die zugrundeliegenden Daten wurden von der Geschäftsstelle durch Vermieterbefragungen erfasst, wissenschaftlich ausgewertet und entsprechen dem Stand von Juli 2025.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessensvertretern der Stadt Bergkamen, der Mieter und Vermieter anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Erstellt durch die
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Unna

Mitgewirkt haben:
Haus & Grund Unna e.V.
Mieterverein Kreis Unna e.V.

Stadt Bergkamen
Dezernat für Bauen,
Stadtentwicklung und Klimaschutz

1. Rechtsgrundlage

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadt- / Gemeindegebiet. Er stellt eine Orientierungshilfe dar, die es beiden Mietvertragsparteien ermöglichen soll, eine angemessene Miethöhe festzustellen. Dabei soll der Wohnraum in Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sein.

Ein qualifizierter Mietspiegel hat im Besonderen zwei Rechtsfolgen:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

2. Grundlagen zur Anwendung

Der Mietspiegel weist die ortsübliche monatliche Miete je m² Wohnfläche in Form von Mietspannen aus. Diese sind in Baualtersklassen eingeteilt und gelten für unmöblierte Wohnungen von 20 m² bis 180 m² Wohnfläche.

Die ausgewiesene ortsübliche Miete in Bergkamen ist die Nettokaltmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung der Zweiten Berechnungsverordnung.

Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlagen für ein Breitbandkabel.

Desweiteren sind weder Schönheitsreparaturen, noch Garagen oder Stellplätze in der Miete enthalten.

3. Aufbau des Mietspiegels

Die Miete ergibt sich aus der Einordnung in die Mietwerttabelle und den für die jeweilige Wohnung erforderlichen Zu- und Abschlägen.

3.1 Mietwerttabelle

Die Einordnung in die Mietwerttabelle bestimmt das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und somit die Höhe der Miete.
Modernisierungsmaßnahmen kommen hierbei in den meisten Fällen nicht zum Tragen, sondern werden über Zu- und Abschläge abgedeckt. Allerdings kann bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand insbesondere innerhalb der Wohnung (Durchführung einer Kernsanierung und/oder Änderung des Grundrisses) in Einzelfällen eine Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse entsprechend dem Jahr der Baumaßnahme erfolgen.

Baualtersklassen	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
bis 1949	**5,58**	4,64 - 6,83
1950 bis 1977	**5,89**	4,89 - 7,21
1978 bis 1994	**6,08**	5,05 - 7,43
1995 bis 2004	**6,66**	5,53 - 8,15
2005 bis 2014	**6,87**	5,70 8,40
ab 2015	**8,14**	6,76 - 9,97

Die Mietwerte werden in Spannen ausgewiesen (Mietunter- und Obergrenze). Außerdem wird als Orientierungshilfe der Mittelwert angegeben. Ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der angegebenen Spannen kann vor allem aus folgenden Gründen erfolgen:

- Ausstattung weicht in Art, Umfang und Qualität erheblich vom Durchschnitt ab
- Einfluss von Merkmalen, die nicht durch Zu- oder Abschläge abgedeckt werden

3.2 Wohnlage

Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen befindet sich in mittlerer Lage. Diese zeichnet sich aus durch:

- Wohn- oder gemischte bauliche Nutzung
- wenig Grünflächen
- höheres Verkehrsaufkommen, teilweise Durchgangsverkehr
- ausreichend Verkehrsanbindung, ausreichender Parkraum
- Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar

Konkrete Standortmerkmale, die von der Beschreibung der mittleren Wohnlage abweichen, können durch Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Spanne berücksichtigt werden.

3.3 Zu- und Abschläge

Zu- und Abschläge stellen die Abweichung von der durchschnittlichen Wohnung dar und können für verschiedene Merkmale vergeben werden. Diese müssen zu den entsprechenden Mittelwerten, als auch den Ober- und Untergrenzen, der jeweiligen Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen werden.

Die Zu- oder Abschläge stellen Abweichungen vom „Standard“, der durchschnittlichen Qualität des jeweiligen Merkmals, dar. Sie sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

WOHNUNGSGRÖSSE

Folgende Zu- oder Abschläge können pro m² Wohnfläche angerechnet werden:

Wohnungsgröße	Zu- oder Abschlag in €/m² Wohnfläche
20 m² bis unter 45 m²	**+ 0,75**
45 m² bis unter 65 m²	**+ 0,30**
65 m² bis unter 95 m²	**standard**
95 m² bis unter 120 m²	**- 0,15**
120 m² bis unter 180 m²	**- 0,30**

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.
Für das Einordnen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen kann folgende Tabelle genutzt werden:

Merkmal	durchgeführt vor ca.			
	0 bis 5 Jahren	6 bis 10 Jahren	11 bis 15 Jahren	16 bis 25 Jahren
allgemeine Modernisierungen				
Leitungssysteme (Strom, Wasser,…)	**2**	**2**	**2**	**1**
Bäder	**2**	**1**	**0**	**0**
Innenausbau	**2**	**2**	**2**	**1**
Verbesserung der Grundrissgestaltung	**2**		**1**	
energetische Modernisierungen				
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	**4**	**3**	**2**	**1**
Wärmedämmung der Außenwände	**4**	**3**	**2**	**1**
Heizungsanlage	**2**	**2**	**1**	**0**
Fenster und Türen	**2**	**2**	**1**	**0**
Gesamtpunkte:				

Modernisierungsmaßnahmen	Zu- oder Abschlag in €/m² Wohnfläche
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (0-5 Punkte)	**standard**
mittlerer Modernisierungsgrad (6-13 Punkte)	**+ 0,30**
überwiegend modernisiert (14-20 Punkte)	**+ 1,35**

WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Für eine durchschnittliche Wohnung wird folgende Grundausstattung angenommen:

Ein Badezimmer mit Dusche und/ oder Badewanne und WC, Balkon oder Terasse zwischen 3 m² und 10 m², keine alleinige Gartennutzung sowie ein Bodenbelag entsprechend Fliesen, Teppich, Laminat. Standardmäßig sind die Wohnungen mit einer Gas- oder Ölzentralheizung ausgestattet.

Abweichend von den genannten Wohnungsmerkmalen lassen sich folgende Zu- oder Abschläge anwenden:

Energieträger	Zu- oder Abschlag in €/m² Wohnfläche
standard (z.B. Gas, Öl)	**standard**
gehoben (z.B. Wärmepumpe)	**+ 0,45**
Fernwärme	**- 0,20**
zusätzliche Heizungsunterstützung (z.B. Solaranlage für Warmwasser)	**+ 0,25**
Energieausweis unter 50 kWh	**+ 0,30**
Energieausweis zwischen 50 und 100 kWh	**+ 0,10**

Weitere Ausstattungsmerkmale	Zu- oder Abschlag in €/m² Wohnfläche
Gäste-WC oder 2. Bad	**+ 0,15**
offene Grundrissgestaltung	**+ 0,20**
kein Fußbodenbelag	**- 0,25**
gehobener Fußbodenbelag (z.B. Parkett)	**+ 0,15**
elektr. Rollläden in allen Räumen	**+ 0,10**
Einbauküche	**+ 0,30**

WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE

Außerdem konnten für folgende Merkmale Zu- oder Abschläge ermittelt werden:

weitere Merkmale	Zu- oder Abschlag in €/m² Wohnfläche
fehlende Terrasse/ Balkon (oder kleiner 3 m²)	**- 0,05**
Balkon/ Terrasse > 10 m²	**+ 0,20**
Wohnung befindet sich im Souterrain	**- 0,70**
Wohnung befindet sich im 4. OG oder höher	**- 0,20**
Wohnung befindet sich im DG	**- 0,10**
Maisonettewohnung	**+ 0,15**
Wohnung über Aufzug erreichbar	**+ 0,35**
alleinige Gartennutzung	**+ 0,15**
barrierearme Ausstattung	**+ 0,20**
Gebäude mit mehr als 10 Wohneinheiten	**- 0,15**
Einfamilienhaus (inklusive Gartennutzung)	**+ 0,55**

Folgende Merkmale wurden untersucht, für diese konnte aber kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden:

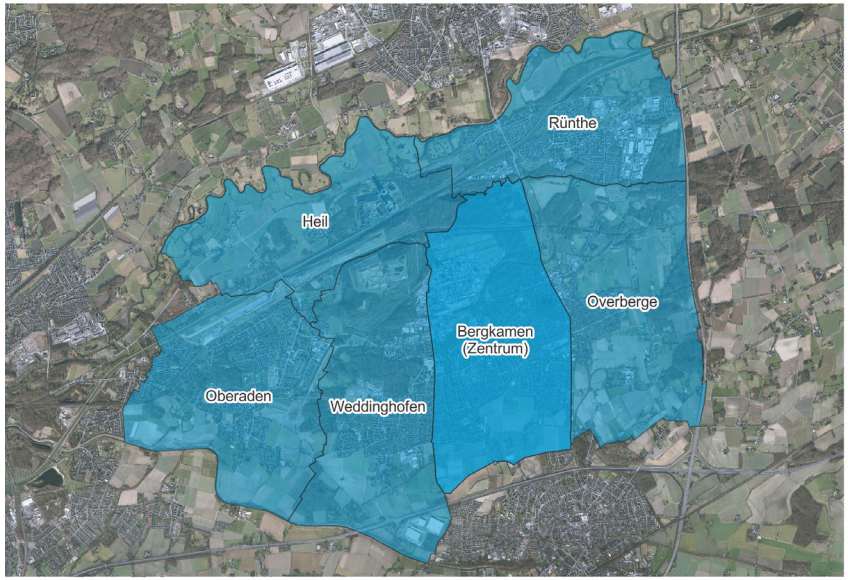
- einfacher Energieträger (z.B. Strom)
- Heizkörper/ Fußbodenheizung
- Anzahl der Zimmer
- Dusche und/ oder Badewanne
- Anbauweise bei Einfamilienhäusern (freistehend/ Doppelhaushälfte/ Reihenhaus)
- Waschküche/ Trockenmöglichkeit

Diese oder weitere Merkmale, die nicht in den oben abgebildeten Tabellen angegeben sind, können dennoch einen zusätzlichen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser kann durch die angegebenen Mietspannen berücksichtigt werden.

WOHNLAGE

Die Untersuchung der unterschiedlichen Wohnlagen hat folgende Zu- oder Abschläge ergeben:

Zonen	Zu- oder Abschlag in €/m² Wohnfläche
Zentrum	**- 0,46**



4. Laufzeit

Der Mietspiegel ist gültig seit dem 01.01.2026 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2027.

Er kann auf der Internetseite
der Stadt Bergkamen unter **www.bergkamen.de** und
des Kreises Unna unter **www.kreis-unna.de** abgerufen werden.

5. Berechnung

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

I. Basismiete laut Mietwerttabelle

gemäß Altersklasse:		€/m² (Mittelwert)
		€/m² (Untergrenze Spanne)
		€/m² (Obergrenze Spanne)

II. Zu- und Abschläge für

Wohnungsgröße:		€/m²
Modernisierungsmaßnahmen:		€/m²
Energieträger:		€/m²
zus. Heizungsunterstützung:		€/m²
Energieausweis:		€/m²
Gäste-WC oder 2. Bad:		€/m²
offener Grundriss:		€/m²
kein/ gehobener Fußbodenbelag:		€/m²
elektrische Rollläden in allen Räumen:		€/m²
Einbauküche:		€/m²
fehlender Balkon oder Terrasse/ größer 10 m²:		€/m²
Geschosslage der Wohnung:		€/m²
Maisonettewohnung:		€/m²
Wohnung über Aufzug erreichbar:		€/m²
alleinige Gartennutzung:		€/m²
barrierearme Ausstattung:		€/m²
Einfamilienhaus/ Gebäude mit mehr als 10 WE:		€/m²
Summe:		**€/m²**

III. Ergebnis der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mittelwerte inkl. Summe der Zu- und Abschläge		**€/m²**
Untergrenze der Spanne inkl. Summe der Zu- und Abschläge		**€/m²**
Obergrenze der Spanne inkl. Summe der Zu- und Abschläge		**€/m²**