



**Bad Salzuflen**

*...ich fühl' mich wohl.*



**Gültig ab  
04.2024**

## **Qualifizierter Mietspiegel**

der Stadt Bad Salzuflen 2024  
für nicht preisgebundene  
Wohnungen



## INHALT

<b>1</b>	<b>Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen 2024</b>	04
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b>	06
<b>3</b>	<b>Mietenbegriff</b>	07
<b>4</b>	<b>Gliederung</b>	08
<b>5</b>	<b>Mietspiegeltablelle</b>	12
<b>6</b>	<b>Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung)</b>	14
Anhang 1:		
	<b>Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung</b>	16
Anhang 2:		
	<b>Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete</b>	20

## **LIEBE LESERINNEN UND LIEBE LESER,**

vor Ihnen liegt die Neuauflage des qualifizierten Mietspiegels für Bad Salzuflen. Diese Orientierungshilfe soll Vermieter\*innen und Mietinteressent\*innen bei einer Einschätzung der Miethöhe einer Wohnung dienen.

Im Rahmen unserer Stadtziele haben Rat und Verwaltung vereinbart, dass wir gemeinsam an einem attraktiven Lebensmittelpunkt für alle Generationen arbeiten wollen. Wir wollen, dass es in Bad Salzuflen attraktive, nachhaltig genutzte Wohnangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, soziale Schichten und Generationen gibt.

Zur Erreichung dieses Ziels bedarf es neben vieler (bau-)rechtlicher und politischer Faktoren auch der Mitwirkung von Haus- und Wohnungseigentümer\*innen.

Ich bedanke mich deshalb herzlich bei den an der Erstellung dieses Mietspiegels beteiligten Partner\*innen Haus & Grund Bad Salzuflen, dem Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V., der Wohnbau Lemgo eG und der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH sowie den Kolleg\*innen aus der Verwaltung für die gute und zielführende Zusammenarbeit.



Ihr Dirk Tolkemitt  
Bürgermeister



## Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen 2024

Der Mietspiegel 2024 wurde unter Mitwirkung des Arbeitskreises „Mietspiegel“ erstellt, Mitglieder sind:

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

**Haus & Grund Bad Salzuflen**

**Stadt Bad Salzuflen**

**Wohnbau Lemgo eG**

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung und wissenschaftliche Auswertung, die von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg im Auftrag der Stadt Bad Salzuflen durchgeführt wurde.

Der Mietspiegel 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als „qualifizierter Mietspiegel“ auf Basis einer Stichprobe gemäß § 558d Abs. 2 BGB neu erstellt und von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter\*innen- bzw. Vermieter\*innen der Stadt Bad Salzuflen am 21. Februar 2024 anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der Mietspiegel 2024 ist eine Übersicht über die in Bad Salzuflen am 1. September 2023 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Es sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren vereinbart (Neuverträge) oder – von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenerhöhung) abgesehen – geändert worden sind.

Diese Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel 2024 stellt eine nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) gesetzlich vorgesehene Möglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er bietet den Vertragsparteien 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.

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der/die Vermieter\*in im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er/sie diese Angaben in seinem/ihrem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er/sie die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).

Bei Neuvermietungen kann der Mietzins grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).



Der Mietspiegel 2024 gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Bad Salzufen, die bis zum 1. September 2023 bezugsfertig geworden sind.

### **Er gilt dagegen insbesondere nicht für**

- selbstgenutztes Wohneigentum,
- Neubauwohnungen, die seit dem 1. September 2023 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (siehe Kapitel 4a),
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (Praxis- und Büroräume, häusliche „Arbeitszimmer“ gehören nicht dazu),
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freund\*innen oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne Küche (fehlende Küchenanschlüsse),
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),
- möblierte Wohnungen (mit mehr Mobiliar ausgestattet als Einbauschränke und Einbauküche, z. B. Bett, Schrank, Tisch etc.),
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen.

## 3

## Mietenbegriff

Bei den im Mietspiegel 2024 ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche** monatlich. Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV).

Unter die Betriebskosten fallen alle Nebenkosten, die nicht in der Miete enthalten sind. Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge und Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die neben der Nettokaltmiete umlagefähigen Betriebskosten müssen im Mietvertrag aufgeführt sein (§ 560 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003).

Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.



## 4

## Gliederung

Der Mietspiegel 2024 weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Größe, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Lage aus. Er umfasst als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von zwei Dritteln der erhobenen Mieten je Wohnungstyp.

### a) Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt im Wesentlichen die Miethöhe pro Quadratmeter ( $\text{m}^2$ ) Wohnfläche und Monat, welche im Mietspiegel ausgewiesen wird. Für Wohnungen, die eine geringere Wohnfläche als  $20 \text{ m}^2$  aufweisen, gilt der qualifizierte Mietspiegel nicht.

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. BV ermittelt worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung angewendet werden. Nach diesen Vorschriften umfasst die Wohnfläche die Summe der Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Gehören zum Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder Terrassen, so sind deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

### **Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume**

- Zubehörräume, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen;
- Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- Geschäftsräume.



## b) Art

Die Art wird im Mietspiegel 2024 über den Gebäudetyp abgebildet. Der Mietspiegel 2024 gilt für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet von Bad Salzuflen, welche die Grundvoraussetzungen des Geltungsbereiches erfüllen (s. Kapitel 2).

## c) Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel 2024 durch das Alter (**Baujahr**) erläutert, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Zur Einordnung ist zunächst das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der diese Baumaßnahme abgeschlossen wurde.

Wenn ein Gebäude oder eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen worden ist, kann die Einordnung in die Baualtersklasse, in der die Baumaßnahme abgeschlossen worden ist, erfolgen.



## d) Lage

Die Lage wird im Mietspiegel 2024 über die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung abgebildet. Als Orientierungshilfe dient die Wohnlagebeschreibung der Stadt Bad Salzuflen.

### **Einfache Wohnlage**

Kriterien sind die Nähe von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigung, geringer Lichteinfall, schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, wenig Frei- oder Grünflächen in der Nähe der Wohnung.

### **Mittlere Wohnlage**

Hier liegen die meisten Wohnungen im Stadtgebiet ohne besondere Vor- und Nachteile. Die Wohnlagen sind meistens dicht bebaut und weisen keine hohen Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, um diese Nachteile auszugleichen.

### **Gute Wohnlage**

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an Straßen oder in Vorgärten. Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zonen, gute Einkaufsmöglichkeiten. Keine Einrichtungen, die das Wohnen beeinträchtigen, mit guter Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz.

### **Sehr gute Wohnlage**

Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Familienheime, ruhige Wohngegend und in Kurparknähe. Durchgrünung des Wohngebietes, mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

## e) Ausstattung

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie seitens des/der Vermieter\*in gestellt wird. Der Mietspiegel 2024 berücksichtigt nur Wohnungen mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung, soweit diese seitens des/der Vermieter\*in gestellt werden. Gehören das Bad und/oder das Innen-WC und/oder die Heizung der Wohnung zum Eigentum des/der Mieter\*in, so können die Mietspiegelwerte nur zur Orientierung herangezogen werden.

### **Ausstattungsmerkmal Bad**

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne und/oder Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist.

### **Ausstattungsmerkmal Innen-WC**

Unter einem Innen-WC ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen und/oder das WC ist ein Bestandteil des Bades.

### **Ausstattungsmerkmal Sammelheizung**

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden (vgl. Anhang 1, Seite 16).

## 5

## Mietspiegeltabelle

Die Mietspiegeltabelle Bad Salzuflen wird durch die zwei Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße und Beschaffenheit gebildet. Sie gilt nur für Wohnungen, die seitens des/der Vermieter\*in mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung ausgestattet sind.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung im Stadtgebiet Bad Salzuflen findet sich in der nachfolgenden Tabelle 1.



### Erläuterungen

- Monatliche Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Mietkennwert: Median
- Spanne: unterer und oberer Wert der 2/3-Spanne
- Blaue Felder = mit bedingter Aussagekraft (weniger als 30 Fälle)
- Leerfelder = nicht genügend Mietwerte für eine zuverlässige Aussage (weniger als 10)

## Tabelle 1:

Qualifizierter Mietspiegel Bad Salzuflen 2024

Stichtag 1. September 2023

Wohnungsgröße		20 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> und mehr
Baujahr/ Baualtersklasse		1	2	3	4
<b>vor 1949</b>	<b>A</b>	6,25 5,41 - 7,25	6,14 5,22 - 7,90	5,73 5,00 - 6,77	5,75 4,70 - 6,86
<b>1949 - 1960</b>	<b>B</b>	5,43 5,23 - 7,70	6,33 5,50 - 7,83	6,03 5,15 - 7,04	5,85 4,89 - 7,09
<b>1961 - 1977</b>	<b>C</b>	7,50 6,00 - 9,25	6,55 5,56 - 7,45	5,90 5,07 - 6,94	5,78 5,12 - 7,00
<b>1978 - 1994</b>	<b>D</b>	7,36 6,79 - 8,00	6,49 5,83 - 7,50	6,18 5,31 - 7,12	6,33 5,27 - 7,32
<b>1995 - 2002</b>	<b>E</b>		6,82 6,00 - 7,91	6,94 6,00 - 7,67	6,41 5,51 - 7,33
<b>2003 - 2010</b>	<b>F</b>			7,63 6,11 - 9,21	6,80 5,75 - 7,99
<b>2011 - 8/2023</b>	<b>G</b>		9,04 6,67 - 11,27	9,08 7,14 - 10,50	9,09 7,42 - 10,40

## 6

## Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

(Spanneneinordnung)

Die im Mietspiegel 2024 ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden.

Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind.

Die Orientierungshilfe (Anhang 1) soll die Spanneneinordnung erleichtern. In den Merkmalgruppen „Bad/WC“, „Küche“, „Wohn- und Schlafräume“, „Wohnanlage/Wohnumfeld“ und „Energetische Gebäudequalität“ werden eine Reihe von Merkmalen als beispielhafte Aufzählung (Plus- und Minuspunkte) genannt. Die „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“ ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels und beruht auf Erkenntnissen aus der Praxis und vieler Gerichte in Deutschland.

Diese Merkmale sind im Mietspiegel 2024 nicht gesondert ausgewiesen, beeinflussen aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ – prozentual:

### Merkmalsgruppen:

<b>1</b>	Bad/WC	15 %
<b>2</b>	Küche	15 %
<b>3</b>	Wohn- und Schlafräume	15 %
<b>4</b>	Wohnanlage/Wohnumfeld	15 %
<b>5</b>	Energetische Gebäudequalität	40 %

Die einzelnen Wohnwertmerkmale sind nicht gleichwertig, können also zu einer geringeren oder höheren Abweichung führen.

Überwiegen die positiven bzw. negativen Merkmale in einer Gruppe der Anzahl oder der Gewichtung, ist ein Zu- oder Abschlag bis zur Höhe des oben genannten Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen dem Mittelwert und dem Spannenober- oder Spannenunterwert gerechtfertigt. Innerhalb einer einzelnen Merkmalgruppe kann es im Ergebnis also nur zu einem Zuschlag oder zu einem Abschlag kommen.

Innerhalb des Stadtgebietes von Bad Salzuflen kann es eine Differenzierung nach der Wohnlage geben. Diese kann im Rahmen der Spanneneinordnung in der Merkmalgruppe 4 „Wohnanlage/Wohnumfeld“ berücksichtigt werden.

### **Einfache Wohnlage (wohnmindernd):**

Kriterien sind die Nähe von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigung, geringer Lichteinfall, schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, wenig Frei- oder Grünflächen in der Nähe der Wohnung.

### **Normale Wohnlage:**

Hier liegen die meisten Wohnungen im Stadtgebiet ohne besondere Vor- und Nachteile. Die Wohnlagen sind meistens dicht bebaut und weisen keine hohen Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, um diese Nachteile auszugleichen.

### **Gute Wohnlage (wohnerhöhend):**

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch in größeren Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an Straßen und in Vorgärten. Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zonen, gute Einkaufsmöglichkeiten. Keine Einrichtungen, die das Wohnen beeinträchtigen, mit guter Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz.

### **Sehr gute Wohnlage (wohnerhöhend):**

Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Familienheime, ruhige Wohngegend und in Kurparknähe. Durchgrünung des Wohngebietes, mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Ergebnisse der fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.



## Anhang 1:

### Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

(Aufzählung nicht abschließend)

#### Merkmalgruppe 1: Bad/WC

##### wohnmindernd (-)

- Kein Handwaschbecken
- Keine Badewanne und keine Dusche
- Keine Warmwasserbereitung
- Keine Entlüftung im geschl. Raum
- Nicht beheizbar
- Sonstiges \_\_\_\_\_

##### wohnerhöhend (+)

- Badewanne u. Dusche vorhanden
- WC vom Bad getrennt
- Doppelhandwaschbecken
- Zweiter Waschtisch
- Zweites WC
- Sonstiges \_\_\_\_\_

#### Merkmalgruppe 2: Küche

##### wohnmindernd (-)

- Nicht beheizbar
- Kein Spülbecken
- PVC-Fußbodenbelag
- Keine Warmwasserbereitung
- Keine Entlüftung
- Sonstiges \_\_\_\_\_

##### wohnerhöhend (+)

- Besondere Ausstattung  
(z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)
- Sonstiges \_\_\_\_\_



### Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume

#### wohnmindernd (-)

- Kein nutzbarer Balkon
- Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden
- Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden
- Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Keller- oder Souterrainwohnung
- Einzelne Räume nicht beheizbar
- Sonstiges \_\_\_\_\_

#### wohnerhöhend (+)

- Aufwändige Decken- und Wandverkleidung
- Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 m<sup>2</sup>, Tiefe > 1,50 m)
- Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)
- Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen)
- Sonstiges \_\_\_\_\_



## Merkmalsgruppe 4: Wohnanlage/Wohnumfeld

### wohnmindernd (-)

- Einfache Wohnlage  
(siehe Erläuterung in Kapitel 6)
- Beeinträchtigung durch Geräusche  
und/oder Gerüche (Gewerbe)
- Starke Renovierungsbedürftigkeit  
des Treppenhauses
- Sonstiges \_\_\_\_\_

### wohnerhöhend (+)

- Gute oder sehr gute Wohnlage  
(siehe Erläuterung in Kapitel 6)
- Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz
- Barrierearme Haus- und Wohnungs-  
gestaltung (mind. stufenloser Zugang  
zum Haus und der Wohnung sowie  
bodentiefe Dusche)
- Fahrstuhl  
(bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen)
- Sonstiges \_\_\_\_\_



## Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität

### wohnmindernd (-)

- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)

Sonstiges \_\_\_\_\_

### wohnerhöhend (+)

Nach dem 1. Januar 2002 nachträglich am Gebäude durchgeführte Maßnahmen nach den jeweils entsprechenden gesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV):

- Dämmung aller Außenwände
- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Kellerdecke
- Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)
- Erneuerung/Modernisierung aller Fenster
- Erneuerung/Modernisierung von Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen)

Sonstiges \_\_\_\_\_



## Anhang 2:

# Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

### Beispielwohnung:

- **Baujahr 1995** (Baualtersklasse: 1995 bis 2002; Zeile E)
- **Wohnfläche 75 m<sup>2</sup>** (Größenklasse: 60 m<sup>2</sup> bis unter 80 m<sup>2</sup>; Spalte 3)
- **Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung/  
des Gebäudes/des Wohnumfelds**
  - > Badewanne und Dusche vorhanden
  - > Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)
  - > Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen)
  - > Einfache Wohnlage



## 1. Aus der Mietspiegeltablelle werden folgende Werte übernommen:

<b>Unterer Wert:</b>	<b>Mittelwert:</b>	<b>Oberer Wert:</b>
6,00 Euro/m <sup>2</sup>	6,94 Euro/m <sup>2</sup>	7,67 Euro/m <sup>2</sup>
< Spanne 0,94 Euro/m <sup>2</sup> >		< Spanne 0,73 Euro/m <sup>2</sup> >

## 2. Spanneneinordnung (Anhang 1)

<b>Merkmalgruppe</b>	<b>es überwiegen</b>	<b>daher -/+</b>
1: Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+15 %
2: Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+15 %
3: Wohn- und Schlafräume	wohnwerterhöhende Merkmale	+15 %
4: Wohnanlage/Wohnumfeld	wohnwertmindernde Merkmale	-15 %
5: Energetische Gebäudequalität	-	0 %
<b>Ergebnis</b>		<b>+30 %</b>

## 3. Ortsübliche Vergleichsmiete

Das Ergebnis von 30 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von 0,73 Euro/m<sup>2</sup>, ist (kaufmännisch gerundet) 0,22 Euro/m<sup>2</sup>. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergibt für diese Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 7,16 Euro/m<sup>2</sup> monatlich (= 6,94 Euro/m<sup>2</sup> monatlich + 0,22 Euro/m<sup>2</sup> monatlich) bzw. 537,00 Euro monatlich.



## **IMPRESSUM**

**Kontakt** (keine Rechtsberatung)

Stadt Bad Salzuflen

Wirtschaftsförderung

Silke Groß | Fon 05222 . 952-165

Heike Preß | Fon 05222 . 952-278

### **Mitglieder können sich außerdem beraten lassen bei:**

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.

Geschäftsstelle Bad Salzuflen

Lange Straße 36-38 | 32105 Bad Salzuflen

Fon 05222 . 16579

[badsalzuflen@mieterbund-owl.de](mailto:badsalzuflen@mieterbund-owl.de)

[www.mieterbund-owl.de](http://www.mieterbund-owl.de)

Haus & Grund e.V. Bad Salzuflen

Bielefelder Str. 27 | 32107 Bad Salzuflen

Fon 05222 . 977640

### **Datenauswertung**

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Adenauerallee 28 | 20097 Hamburg

### **Copyright**

© 2024 Stadt Bad Salzuflen

Das Copyright liegt beim Herausgeber: Stadt Bad Salzuflen.

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise)

und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

## Herausgeber

Stadt Bad Salzuflen

Der Bürgermeister

Rudolph-Brandes-Allee 19

32105 Bad Salzuflen

[www.bad-salzuflen.de](http://www.bad-salzuflen.de)

