



# Bad Salzuflen

*...ich fühl' mich wohl.*



**Gültig  
2020 / 21**

## **Qualifizierter Mietspiegel**

der Stadt Bad Salzuflen  
für nicht preisgebundene  
Wohnungen



**Kontakt** (keine Rechtsberatung)

Stadt Bad Salzuflen (keine Rechtsberatung)

WirtschaftsService | Öffentlichkeitsarbeit

Undine Pape-Ottensmeier | Fon 05222.952-163

Lea Schmidt | Fon 05222.952-166

mietspiegel@bad-salzuflen.de

**Informationen und Beratung**

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.

Marktstraße 5 | 33602 Bielefeld | Fon 0521.56055-0

Geschäftsstelle Bad Salzuflen | Lange Str. 36-38 | Fon 05222.16579

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bad Salzuflen e.V.

Bielefelder Straße 27 | 32107 Bad Salzuflen | Fon 05222.977640

**WAS IST DER MIETSPIEGEL?**

Dieser qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist eine Orientierungshilfe, um die Miethöhe einer Wohnung im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Ortsüblich ist die Miete, die in Bad Salzuflen für Wohnungen gleicher Größe, Wohnlage, Bauweise, Ausstattung und Beschaffenheit im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und den Bestimmungen des BGB §§ 558 ff. erstellt. Gültig ist er für zwei Jahre ab Inkrafttreten.

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, hat die zugrundeliegenden Daten mittels einer empirischen primärstatistischen Repräsentativerhebung zum Stichtag 1. November 2018 ermittelt.



## GELTUNGSBEREICH

Der Mietspiegel gilt für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet von Bad Salzuflen.

### Der Mietspiegel gilt nur bedingt für

- nicht abgeschlossene Wohnungen,
- Wohnungen ohne eigenes Badezimmer oder WC,
- Wohnungen ohne Sammelheizung,
- Wohnungen, die nur teilweise beheizt sind oder deren Heizung nicht vom Vermieter bereitgestellt wurde,
- Wohnungen mit einfach verglasten Fenstern.

**Der Grund:** Diese Wohnungen weichen von dem in der Mietspiegeltabelle dargestellten Standard ab. Die Abweichungen können im Rahmen der Mietzinsspannen berücksichtigt werden.

- Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements (abgeschlossene, mit besonderem Komfort ausgestattete Einzimmerwohnungen).

**Der Grund:** Die angegebenen Mieten sind nur bedingt anwendbar, können aber als Basis zugrunde gelegt werden.



- möblierten Wohnraum

**Der Grund:** Je nach Umfang und Wert der Möblierung bzw. einer kompletten Einbauküche kann ein angemessener Zuschlag zu den Tabellenwerten hinzugerechnet werden. Einzelgeräte wie Herd oder Spüle gelten nicht als Möblierung.

### Der Mietspiegel gilt nicht für

- Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen (z. B. öffentlich geförderte Wohnungen)
- Wohnheime
- Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch (z. B. Ferienwohnungen)
- Untermietverhältnisse
- gewerblich genutzte Wohnungen
- Dienst- oder Werkswohnungen mit Sonderkonditionen
- Einzelzimmer in einer Wohnung

# MIETSPIEGEL FÜR STANDARDWOHNUNG

Gültig ab 1. Januar 2020

|                         |   |        | Wohnlage    |             |             |
|-------------------------|---|--------|-------------|-------------|-------------|
|                         |   |        | Gute        | Mittlere    | Einfache    |
| Baujahr/Baualtersklasse |   |        | 1           | 2           | 3           |
| vor 1949                | A | Median | 5,37        | 5,32        |             |
|                         |   | Spanne | 4,63 - 6,50 | 4,80 - 6,29 |             |
| 1949 bis 1960           | B | Median | 5,85        | 5,36        | 5,61        |
|                         |   | Spanne | 4,59 - 7,05 | 4,97 - 5,90 | 5,04 - 5,85 |
| 1961 bis 1977           | C | Median | 5,66        | 4,78        | 4,55        |
|                         |   | Spanne | 4,82 - 6,52 | 4,36 - 5,73 | 4,54 - 4,98 |
| 1978 bis 1994           | D | Median | 5,77        | 5,56        |             |
|                         |   | Spanne | 4,80 - 6,69 | 4,44 - 6,00 |             |
| 1995 bis 2002           | E | Median | 6,15        | 6,47        |             |
|                         |   | Spanne | 5,53 - 6,94 | 5,56 - 7,17 |             |
| 2003 bis 2018           | F | Median | 7,24        | 6,21        |             |
|                         |   | Spanne | 6,28 - 8,77 | 5,11 - 6,70 |             |

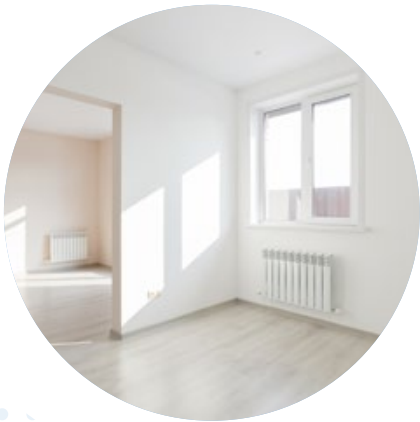
Tabelle 1: Monatliche Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche

= Felder mit bedingter Aussagekraft (weniger als 30 Fälle)

Zur Berücksichtigung der Zu- und Abschläge für die Wohnungsgröße nach Wohnlage siehe Tabelle 2 (S. 11). Über die „Sehr gute“ Wohnlage kann keine Aussage getroffen werden, da nicht genügend Daten vorliegen.

Die aufgeführten Werte geben die Kaltmiete ohne Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung – BetrKV) für die leere Wohnung an. Nebenleistungen, wie Entgelt für eine Garage oder einen Abstellplatz sowie Schönheitsreparaturen, sind nicht enthalten.

Die Tabelle ist in Baualtersklassen und Wohnlagen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (**Median**) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietzinsspannen (unterer und oberer Wert der **Spanne**) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (**Median**). Dabei handelt es sich um den unteren bzw. oberen Wert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, indem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.



## Mietpreisspannen

Die Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die Merkmale Alter und Lage hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. Meistens können Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden.

Ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der so ermittelten Mietpreisspanne nach oben oder unten kann gerechtfertigt sein,

- wenn in Bezug auf die Ausstattung von der durchschnittlichen Qualität und dem durchschnittlichen Umfang erheblich abgewichen wird,
- wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind,
- wenn ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung vorliegt.



## Was ist eine Standardwohnung?

Darunter wird eine Wohnung verstanden, die **alle** der nachfolgenden Bedingungen erfüllt.

- Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens drei Wohnungen je Adresse oder in einem Wohn- und Geschäftshaus mit mindestens drei Mieteinheiten je Adresse.
- Maßgeblich ist die vom Vermieter gestellte Ausstattung der Wohnung. Der Mietspiegel berücksichtigt nur Wohnungen mit Bad, mit Innen-WC **und** mit Sammelheizung, soweit vom Vermieter gestellt. Gehören Bad und/oder Sammelheizung der Wohnung zum Eigentum des Mieters, so können die Mietspiegelwerte nur zur Orientierung herangezogen werden.

### Ausstattungsmerkmal Bad

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

### Ausstattungsmerkmal Innen-WC

Ein Innen-WC ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung und/oder das WC ist ein Bestandteil des Bades.

### Ausstattungsmerkmal Sammelheizung

Eine Sammelheizung (SH) umfasst Zentral-, Fern-, Block- oder Etagenheizungen, bei denen die Wärme zentral erzeugt wird und alle Wohnräume erwärmt werden. Dazu gehören auch Nachtstromspeicherheizungen.



# MERKMALE VON WOHNUNGEN

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen 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. Als Orientierungshilfe dient die Wohnlagebeschreibung der Stadt Bad Salzuflen. Sie ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

## 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.

## Wie wird die Wohnungsgröße bewertet?

Die Größe wird nach der Quadratmeterzahl der Wohnräume berechnet. Zusatzräume, wie Keller, Bodenraum, Waschküche oder Garage, zählen nicht dazu. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind i.d.R. zu einem Viertel, höchstens jedoch bis zur Hälfte, anzurechnen.

| Größenklasse                | Wohnlage |          |          |
|-----------------------------|----------|----------|----------|
|                             | Gute     | Mittlere | Einfache |
| bis zu 40 m²                | 1,16     | 0,18     | -        |
| mehr als 40 m² bis zu 60 m² | 0,38     | 0,04     | 0,00     |
| mehr als 60 m² bis zu 80 m² | -0,17    | -0,04    | -0,02    |
| mehr als 80 m²              | -0,29    | -0,01    | -        |

Tabelle 2: Zuschlag / Abschlag pro Monat in €/m² für die Wohnungsgröße

Über die „Sehr gute“ Wohnlage kann keine Aussage getroffen werden, da nicht genügend Daten vorliegen.

Zu- oder Abschläge werden für die entsprechende Größe zu den in Tabelle 1 ausgewiesenen Mietkennwerten (unterer, oberer Spannenwert und Median) der jeweiligen Baujahresklasse hinzugerechnet oder abgezogen (Beispielrechnung S. 16). Mietpreise innerhalb der so gebildeten Spannen gelten als ortsüblich. Bei Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Abweichungen nach oben oder unten sind möglich und können nach Anwendung der Mietspiegelspannen berücksichtigt werden.

## Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale

Weitere Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale können das Abweichen vom Mittelwert (Median) innerhalb der Mietpreisspannen rechtfertigen.

### Art und Beschaffenheit

Im Mietspiegel werden die Art und die Beschaffenheit einer Wohnung durch die Kategorie „Baujahr/Baualtersklasse“ definiert. Der Grund: Die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wird durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse der Mietspiegeltabelle einzuordnen, in der das Gebäude erstellt worden ist. Wurde ein Altbau oder eine Wohnung umfassend saniert oder modernisiert oder wurde durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen (z. B. Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Eine Altbauwohnung ist dann umfassend modernisiert, wenn der Wohnwert der Wohnung nachhaltig verbessert wird und danach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen. Ausstattungen der Wohnung oder Modernisierungen, die vom Mieter auf eigene Kosten durchgeführt wurden, werden nicht berücksichtigt. Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.

Weitere Aspekte der Beschaffenheit sind die Grundrissgestaltung der Wohnung, d. h. das Verhältnis von Haupt- zu Nebenräumen, die Größe und Höhe der Räume, die Länge von Fluren sowie der bauliche Zustand von Wohnung und Gebäude, von Fenstern, Fußböden, technischen Einrichtungen/Anlagen, Treppenhaus, Kellerräumen und Fassaden.

### Ausstattung

Zur Einordnung innerhalb der Spannen können zusätzlich nachfolgende Merkmale dienen. Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung entsprechend ihrem Baualter liegt vorwiegend im Bereich des Mittelwerts der Spanne. Eine schlechter ausgestattete Wohnung befindet sich im unteren, eine besser ausgestattete wie auch eine modernisierte Wohnung im oberen Bereich der Spanne. Die folgende Aufzählung lässt sich im konkreten Fall um weitere Merkmale ergänzen.



## Wohnwertmindernde Merkmale

- WC außerhalb der Wohnung oder Bad nicht beheizbar
- Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest
- Bad ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- Einfach verglaste Fenster, Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters
- Keller- oder Souterrainwohnung
- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden)
- Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner



## Wohnwerterhöhende Merkmale

- WC vom Bad getrennt, Doppelhandwaschbecken, Bidet
- Zweites WC, Bad mit Fenster
- Besondere Ausstattung der Küche (z. B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)
- Einbauküche (Einbauherd und -spüle, Ober- und Unterschränke, Kacheln und Fliesen)
- Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 qm, Tiefe > 1,50 m)
- Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)
- Hochwertiger Bodenbelag, z. B. Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- Fußbodenheizung und Fahrstuhl (bei Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen)
- Unentgeltliche(r) Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz
- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und barrierearme Badgestaltung)

## BEISPIELRECHNUNG

Gesuchte ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung mit der Adresse „Am Rathaus“, Baujahr 1956, mit 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

### 1. Werte aus Tabelle 1 (siehe S. 06)

| Baujahr       |                                     | Wohnlage |                                     |
|---------------|-------------------------------------|----------|-------------------------------------|
| vor 1949      | <input type="checkbox"/>            | gute     | <input type="checkbox"/>            |
| 1949 bis 1960 | <input checked="" type="checkbox"/> | mittlere | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1961 bis 1977 | <input type="checkbox"/>            | einfache | <input type="checkbox"/>            |
| 1978 bis 1994 | <input type="checkbox"/>            |          |                                     |
| 1995 bis 2002 | <input type="checkbox"/>            |          |                                     |
| 2003 bis 2018 | <input type="checkbox"/>            |          |                                     |

Daraus ergibt sich das **Tabellenfeld B 2** (siehe S. 06) mit folgenden Werten:

Median: 5,36 €      unterer Wert: 4,97 €      oberer Wert: 5,90 €



### 2. Ermittlung des Zu- oder Abschlages für die Wohnungsgröße von 57 m<sup>2</sup> anhand der Werte aus Tabelle 2 (siehe S. 11)

|                                                     | Wohnlage |             |          |
|-----------------------------------------------------|----------|-------------|----------|
| Größenklasse                                        | Gute     | Mittlere    | Einfache |
| bis zu 40 m <sup>2</sup>                            | 1,16     | 0,18        |          |
| mehr als 40 m <sup>2</sup> bis zu 60 m <sup>2</sup> | 0,38     | <b>0,04</b> | 0,00     |
| mehr als 60 m <sup>2</sup> bis zu 80 m <sup>2</sup> | -0,17    | -0,04       | -0,02    |
| mehr als 80 m <sup>2</sup>                          | -0,29    | -0,01       |          |

Es ergibt sich ein Zuschlag von 0,04 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Median: 5,40 €      unterer Wert: 5,01 €      oberer Wert: 5,94 €

Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale können bei der Einordnung innerhalb des Spannenraums angewendet werden.



## VORLAGE FÜR EIGENE BERECHNUNG

Gesuchte ortsübliche Vergleichsmiete für folgendes Objekt:

---

---

---

### 1. Werte aus Tabelle 1 (siehe S. 06)

Daraus ergibt sich das Tabellenfeld \_\_\_\_\_ mit folgenden Werten:

Median: \_\_\_\_\_ €      unterer Wert: \_\_\_\_\_ €      oberer Wert: \_\_\_\_\_ €

### 2. Ermittlung des Zu- oder Abschlages für die Wohnungsgröße von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> anhand der **Werte aus Tabelle 2** (siehe S. 11)

Es ergibt sich ein Zu-/Abschlag von \_\_\_\_\_ € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Median: \_\_\_\_\_ €      unterer Wert: \_\_\_\_\_ €      oberer Wert: \_\_\_\_\_ €



## Wohnwertmindernde Merkmale

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Wohnwerterhöhende Merkmale

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Herausgeber

Stadt Bad Salzuflen

Der Bürgermeister

Rudolph-Brandes-Allee 19

32105 Bad Salzuflen

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

