

# Qualifizierter Mietspiegel

der Stadt Bad Salzuflen 2026  
für nicht preisgebundene  
Wohnungen

Gültig ab  
04.2026



**BAD SALZUFLEN**  
LIPPISCHES STAATSBAD SEIT 1818



## LIEBE LESERINNEN UND LIEBE LESER,

mit der nun vorliegenden Fortschreibung haben wir unseren qualifizierten Mietspiegel für Bad Salzuflen turnusgemäß nach zwei Jahren aktualisiert und damit erneut eine transparente und rechtssichere Grundlage für den lokalen Wohnungsmarkt geschaffen. Unser Ziel ist es, Bad Salzuflen als attraktiven und lebenswerten Wohnstandort für alle Generationen weiterzuentwickeln. Dazu gehören vielfältige, nachhaltige und bezahlbare Wohnangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Der Mietspiegel leistet hierzu einen wichtigen Beitrag, indem er eine verlässliche Grundlage für Entscheidungen rund um das Wohnen bietet. Er bietet Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern eine gute Orientierung bei der Einschätzung angemessener Mieten. Er sorgt für mehr Transparenz und unterstützt ein faires und ausgewogenes Miteinander auf dem Wohnungsmarkt.

## INHALT

<b>1</b>	<b>Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen 2026</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>Mietspiegeltabelle</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



Ihr Dirk Tolkemitt

Bürgermeister



## 1 Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen 2026

Der Mietspiegel 2026 wurde unter Mitwirkung des Arbeitskreises „Mietspiegel“ erstellt, Mitglieder sind:

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

**Haus & Grund Bad Salzuflen**

**Stadt Bad Salzuflen**

**Wohnbau Lemgo eG**

Zur Erhaltung der rechtlich bedeutenden Qualifizierungsmerkmale ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Diese Anpassung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bad Salzuflen 2024 erfolgte unter Anwendung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Aus dessen Entwicklung ergibt sich eine Erhöhung aller Mietspiegelwerte um rund 4,07 % für die vergangenen zwei Jahre.

Der Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen 2026 wurde von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter- und Vermieterseite am 08. Januar 2026 anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Bad Salzuflen am 1. September 2025 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Diese Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel 2026 stellt eine der nach dem BGB gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten 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 Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er 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).



## 2

## Geltungsbereich

Der Mietspiegel 2026 gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Bad Salzuflen, 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 2026 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 2026 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 (m<sup>2</sup>) Wohnfläche und Monat, welche im Mietspiegel ausgewiesen wird. Für Wohnungen, die eine geringere Wohnfläche als 20 m<sup>2</sup> aufweisen, gilt der qualifizierte Mietspiegel nicht. Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung 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

- Zuhörräume, 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 2026 über den Gebäudetyp abgebildet. Der Mietspiegel 2026 gilt für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet von Bad Salzufen, welche die Grundvoraussetzungen des Geltungsbereiches erfüllen (s. Kapitel 2).

### c) Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel 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 qualifizierten Mietspiegel 2026 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 2026 berücksichtigt nur Wohnungen mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung, soweit diese vom 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 Mietspiegeltablelle

Die Mietspiegeltablelle 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 2026  
Stichtag 1. September 2025

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
bis 1949	A	6,50 5,63 – 7,55	6,39 5,43 – 8,22	5,96 5,20 – 7,05	5,98 4,89 – 7,14
	B	5,65 5,44 – 8,01	6,59 5,72 – 8,15	6,28 5,36 – 7,33	6,09 5,09 – 7,38
1949 – 1960	C	7,81 6,24 – 9,63	6,82 5,79 – 7,75	6,14 5,28 – 7,22	6,02 5,33 – 7,29
	D	7,66 7,07 – 8,33	6,75 6,07 – 7,81	6,43 5,53 – 7,41	6,59 5,48 – 7,62
1961 – 1977	E		7,10 6,24 – 8,23	7,22 6,24 – 7,98	6,67 5,73 – 7,63
	F			7,94 6,36 – 9,59	7,08 5,98 – 8,32
1978 – 1994	G		9,41 6,94 – 11,73	9,45 7,72 – 10,82	9,46 7,72 – 10,82
1995 – 2002					
2003 – 2010					
2011 – 8/2023					



## 6 Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

(Spanneneinordnung)

Die im Mietspiegel 2026 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“, „Wohnlage/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 Gerichtsurteile in Deutschland.

Diese Merkmale sind im Mietspiegel 2026 nicht gesondert ausgewiesen, beeinflussen aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ – prozentual:

### Merkmalsgruppen:

1	Bad/WC	15 %	Die einzelnen Wohnwertmerkmale sind nicht gleichwertig, können also zu einer geringeren oder höheren Abweichung führen.
2	Küche	15 %	
3	Wohn- und Schlafräume	15 %	
4	Wohnanlage/Wohnumfeld	15 %	
5	Energetische Gebäudequalität	40 %	

Überwiegen die positiven bzw. negativen Merkmale in einer Gruppe der Anzahl oder der Gewichtung nach, 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.

Neben der Differenzierung nach Stadtteilen, kann es zusätzlich eine Differenzierung nach der Wohnlage geben. Diese kann im Rahmen der Spanneneinordnung in der Merkmalgruppe 4 „Wohnlage und 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 (-)	wohnerhöhend (+)
<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken	<input type="checkbox"/> Badewanne u. Dusche vorhanden
<input type="checkbox"/> Keine Badewanne und keine Dusche	<input type="checkbox"/> WC vom Bad getrennt
<input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken
<input type="checkbox"/> Keine Entlüftung im geschl. Raum	<input type="checkbox"/> Zweiter Waschtisch
<input type="checkbox"/> Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/> Zweites WC
<input type="checkbox"/> Sonstiges _____	<input type="checkbox"/> Sonstiges _____

Merkmalgruppe 2: Küche	
wohnmindernd (-)	wohnerhöhend (+)
<input type="checkbox"/> Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)
<input type="checkbox"/> Kein Spülbecken	
<input type="checkbox"/> PVC-Fußbodenbelag	
<input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung	
<input type="checkbox"/> Keine Entlüftung	
<input type="checkbox"/> Sonstiges _____	<input type="checkbox"/> Sonstiges _____

Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume	
wohnmindernd (-)	wohnerhöhend (+)
<input type="checkbox"/> Kein nutzbarer Balkon	<input type="checkbox"/> Aufwändige Decken- & Wandverkleidung
<input type="checkbox"/> Keine Stellplatzmöglichkeit für Waschmaschine inner-/außerhalb der Wohnung vorhanden	<input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 m², Tiefe > 1,50 m)
<input type="checkbox"/> Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden	<input type="checkbox"/> Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)
<input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	<input type="checkbox"/> Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen)
<input type="checkbox"/> Keller- oder Souterrainwohnung	
<input type="checkbox"/> Einzelne Räume nicht beheizbar	
<input type="checkbox"/> Sonstiges _____	<input type="checkbox"/> Sonstiges _____



#### Merkmalgruppe 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 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
- 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 Mietspiegeltabelle werden folgende Werte übernommen:

Unterer Wert:	Mittelwert:	Oberer Wert:
6,24 Euro/m <sup>2</sup>	7,22 Euro/m <sup>2</sup>	7,98 Euro/m <sup>2</sup>
< Spanne 1,02 Euro/m <sup>2</sup> >		< Spanne 0,76 Euro/m <sup>2</sup> >

### 2. Spanneneinordnung (Anhang 1)

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher -/+
1: Bad/WC	wohnerwerterhöhende Merkmale	+15 %
2: Küche	wohnerwerterhöhende Merkmale	+15 %
3: Wohn- und Schlafräume	wohnerwerterhöhende Merkmale	+15 %
4: Wohnanlage/Wohnumfeld	wohnerwertmindernde 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 0,76 Euro/m<sup>2</sup>, ist (kaufmännisch gerundet) 0,23 Euro/m<sup>2</sup>. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergibt für diese Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 7,45 Euro/m<sup>2</sup> monatlich (= 7,22 Euro/m<sup>2</sup> monatlich + 0,23 Euro/m<sup>2</sup> monatlich) bzw. 558,75 Euro monatlich.



## NOTIZEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## IMPRESSUM

### **Kontakt** (keine Rechtsberatung)

Stadt Bad Salzuflen  
Rudolph-Brandes-Allee 19  
32105 Bad Salzuflen  
Fon 05222 . 952-0

### **Mitglieder können sich 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  
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  
Registergericht: Hamburg HRB 174980

### **Copyright**

© 2026 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)



**BAD SALZUFLEN**  
LIPPISCHES STAATSBAD SEIT 1818