

Was ist der Mietspiegel?

Der Bad Salzflufer Mietspiegel gibt einen Überblick über die Mieten in der Stadt, die innerhalb der letzten vier Jahre vereinbart worden sind. Er will Mietpreisüberhöhungen vorbeugen, greift jedoch nicht in die Vertragsfreiheit ein.

Als Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter ermöglicht er den Vertragsparteien, im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren.

Ortsüblich ist die Miete, die in Bad Salzuffen für Wohnungen gleicher Größe, Wohnlage, Bauweise, Ausstattung und Beschaffenheit im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Der Mietspiegel gilt für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen in Bad Salzuffen, nicht jedoch für Sozialwohnungen.

Die Tabelle unten zeigt Spannen, in denen sich der ortsübliche Mietzins widerspiegelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements (abgeschlossene, mit besonderem Komfort ausgestattete Einzimmerwohnungen) sind die angegebenen Mieten nur bedingt anwendbar, sie können aber als Basis zugrunde gelegt werden.

Baujahr	Wohnlage	
	mittlere	gute
	Euro pro m ²	Euro pro m ²
vor 1949, modernisiert	4,00 – 5,20	4,30 – 5,20
1949 – 1959	4,00 – 4,60	4,20 – 5,30
1960 – 1969	4,00 – 4,90	4,70 – 5,50
1970 – 1979	4,50 – 5,30	4,50 – 5,30
1980 – 1989	4,60 – 5,50	5,20 – 6,00
1990 – 1999	5,20 – 5,90	5,70 – 6,50
ab 2000	6,20 – 7,00	6,20 – 7,00

Kriterien für Mietvereinbarungen

Was beinhaltet die Miete?

Die Tabelle bezeichnet die Kaltmiete ohne die Betriebskosten für nicht möblierten Wohnraum. Betriebskosten sind zum Beispiel Wassergeld, Kanalbenutzungsgebühren (für Schmutz- und Niederschlagswasser), Haus- und Flurbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigunggebühren, Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne. Die Berechnung dieser Kosten wird durch gesonderte vertragliche Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter geregelt.

Wann ist umfassend modernisiert?

Eine Wohnung wird dann als umfassend modernisiert bezeichnet, wenn Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im Wesentlichen einer Neubauwohnung entsprechen. Der Wohnwert wird bei einer umfassenden Modernisierung durch Heizungseinbau und erneuerte sanitäre Ausstattung verbessert, dazu kommen der Einbau von Fenstern mit Doppel- oder Isolierverglasung, Wärmedämmung und Schallschutz, Erneuerung der elektrischen Anlagen, der Fußböden und eventuell des Wohnungsgrundrisses.

Wie wird die Wohnungsgröße berechnet?

Die Größe der Wohnung wird nach der Quadratmeterzahl der eigentlichen Wohnräume berechnet. Zusatzräume wie Keller, Bodenraum, Waschküche oder Garage werden nicht einbezogen.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel höchstens jedoch bis zur Hälfte anzurechnen.

Merkmale von Wohnungen:

Wohnlage (1), Bauweise (2), Ausstattung (3) und Beschaffenheit (4) können in besonderen Fällen zu Veränderungen der Eckwerte führen.

1. Wohnlage

- Bei einfacher Wohnlage kann sich die Miete des Tabellenwertes um 15 Prozent verringern.
- Bei bester Wohnlage sind Zuschläge von 20 Prozent auf die Tabellenwerte der guten Wohnlage möglich.

Einfache Wohnlage:

Kriterien für solche Wohnungen 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:

Die meisten Wohnungen im Stadtgebiet liegen in mittleren Wohnlagen, diese Normalwohnlage ist ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohnlagen sind in den meisten Fällen dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diese Nachteile ausgleichen.

Gute Wohnlage:

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

Beste Wohnlage:

Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Familienheim, ruhige Wohngegend und Wohnungen in Kurparknähe, Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

2. Bauweise

Unterschieden wird zwischen abgeschlossenen oder nicht abgeschlossenen Wohnungen in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern.

3. Ausstattung:

Für die Miete sind zu berücksichtigen:

- Ausstattung der Fenster:
Einfach- oder Doppelverglasung, Doppelfenster, Spezialverglasung
- Art der Beheizung:
Zentralheizung, Etagenheizung, Elektrospeicherheizung, Einzelöfen
- Sanitärausstattung:
Lage des WC's: innerhalb oder außerhalb der Wohnung, Bad und WC getrennt, zusätzliches WC, zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauf-erhitzer, Qualität der sanitären Objekte, Wand- und Bodenbeläge.
- Art der Fußbodenbeläge
- Art der Küche:
Kochnische, Wohnküche, separate Küche
- Weitere Ausstattung:
Türsprechanlage, Fahrstuhl, Hausantenne, Kabel- oder Satellitenanschluss.
- Sonstiges:
Balkon, Loggia, Nebenräume, Keller, Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume, Garage, Carport, Stellplätze, Gartenbenutzung.

4. Beschaffenheit

Damit ist die Grundrissgestaltung, das Verhältnis von Haupt- zu Nebenräumen, die Größe und Höhe der Räume, die Länge von Fluren, der bauliche Zustand von Wohnung und Gebäude, von Fenstern, Fußböden, technischen Einrichtungen/Anlagen, Treppenhaus, Kellerräumen und Fassaden bezeichnet.

Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen

Herausgeber:

Stadt Bad Salzuflen
- Der Bürgermeister -
Rudolph-Brandes-Allee 19 | 32105 Bad Salzuflen

Dieser Mietspiegel wurde nach den Bestimmungen Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) §§ 558 ff. von der Stadt Bad Salzuflen erstellt.
Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V. und der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Bad Salzuflen e.V. wirkten dabei mit.

Informationen (keine Rechtsberatung):

- Stadt Bad Salzuflen
WirtschaftsService | Öffentlichkeitsarbeit
Undine Pape-Ottensmeier
Fon [05222] 952-163

Außerdem informieren und beraten:

- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.
Marktstraße 5 | 33602 Bielefeld
Fon [0521] 62 512
Geschäftsstelle Bad Salzuflen | Lange Str. 36-38
Fon [05222] 1 65 79
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein
Bad Salzuflen e.V.
Bielefelder Straße 27 | 32107 Bad Salzuflen
Fon [05222] 97 76 40

Stand: 01.01.2008 | Gültig bis: 31.12.2010

Stadt Bad Salzuflen

MIETSPIEGEL



*Mietspiegel für
Altbauwohnungen
und freifinanzierte
Neubauwohnungen
in Bad Salzuflen*