

Fortschreibung der Qualifizierten Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh 2024

Dokumentation

Kontakt:

Thorsten Hühn
T +49 40 280 810 17
thorsten.huehn@
mobility.iges.com

IGES Mobility GmbH

Eifflerstraße 43
22769 Hamburg
mobility.iges.com

Dokumentation

für die 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh

Hamburg, Mai 2026

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels	5
1.2	Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels	6
2.	Wohnwertmerkmale im Mietrecht	7
2.1	Art des Mietobjekts	7
2.2	Größe	8
2.3	Ausstattung	8
2.4	Beschaffenheit	9
2.5	Lage des Mietobjekts	10
3.	Indexfortschreibung	11
3.1	Berechnung	11
3.2	Fortschreibung der Mietspiegeltabellen	11
3.3	Berücksichtigung der Mietpreisspannen	24
	Tabellen	4

Tabellen

Tabelle 1:	Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100)	11
Tabelle 2:	Mietspiegeltabelle Borgholzhausen 2026	12
Tabelle 3:	Mietspiegeltabelle Gütersloh 2026	13
Tabelle 4:	Mietspiegeltabelle Halle 2026	14
Tabelle 5:	Mietspiegeltabelle Harsewinkel 2026	15
Tabelle 6:	Mietspiegeltabelle Herzebrock-Clarholz 2026	16
Tabelle 7:	Mietspiegeltabelle Langenberg 2026	17
Tabelle 8:	Mietspiegeltabelle Rheda-Wiedenbrück 2026	18
Tabelle 9:	Mietspiegeltabelle Rietberg 2026	19
Tabelle 10:	Mietspiegeltabelle Schloß Holte-Stukenbrock 2026	20
Tabelle 11:	Mietspiegeltabelle Steinhagen 2026	21
Tabelle 12:	Mietspiegeltabelle Verl 2026	22
Tabelle 13:	Mietspiegeltabelle Versmold 2026	23
Tabelle 14:	Mietspiegeltabelle Werther 2026	24

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral und beziehen sich auf Angehörige aller Geschlechter.

1. Vorbemerkungen

Die vorliegenden qualifizierten Mietspiegel für die 13 Städte und Kommunen im Kreis Gütersloh 2026 wurde im Auftrag des Kreises Gütersloh (Koordinationsstelle) und dem Arbeitskreis Mietspiegel (Mietspiegelersteller, siehe Kapitel 2) – durch IGES Mobility GmbH, Hamburg erstellt. Die Mietspiegel 2026 sind, wie seine Vorgänger, nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellte „qualifizierte Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Nach der Mietrechtsreform 2022 sind qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die rechtliche Grundlage ist in § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Die Anpassung – in der Praxis meist als Fortschreibung bezeichnet – der qualifizierten Mietspiegel der 13 Städte und Kommunen im Kreis Gütersloh 2026 beruht auf der Entwicklung des „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“, welcher als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Dieses Verfahren ist eines der beiden vorgegebenen Verfahren der Fortschreibung (vgl. § 558d Abs.2 BGB) und findet sich auch in der Mietspiegelverordnung (Msv) in § 22 wieder.

Der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines sogenannten Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider und berücksichtigt dabei nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten. Ausgangspunkt des Warenkorbs sind sämtliche Waren und Dienstleistungen, die aktuell von den Konsumenten am häufigsten gekauft werden; hierunter fallen auch die Heiz- und Energiekosten.

Das Institut IGES Mobility führte die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch.

Die 13 Mietspiegel im Kreis Gütersloh wurden durch die Vertreter des Arbeitskreises Mietspiegel (Mietspiegelersteller) am 28.04.2026 anerkannt, der aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des BGB für die Anerkennung entspricht.

1.1 Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Die qualifizierten Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh 2026 stellt eine Übersicht der am 1. Januar 2024 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Ein Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien 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. Die Miethaushalte können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren der Vermieterseite gerechtfertigt ist.

1.2 Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Informationsbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies besondere Rechtsfolgen aus:

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat die/der Vermieter*in diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn sich die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).

In einem gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Dieser Methodenbericht entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel. Er enthält Erläuterungen und Darstellungen der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels angewendet wurden.

2. Wohnwertmerkmale im Mietrecht

Die im BGB genannten Wohnwertmerkmale dienen als Grundraster für die 13 Mietspiegel im Kreis Gütersloh.

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundannahme, dass für einigermäßen gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Dieses System gibt Vermietenden den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mietenden soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit dem 01.09.2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage¹.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelerstellenden überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt².

2.1 Art des Mietobjekts

Die Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh gelten grundsätzlich für alle vermieteten Wohnungen, die bis zum 31.12.2023 bezugsfertig waren. Dazu zählen sowohl Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Souterrain- und Maisonettewohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen vermietete Einzelzimmer, d. h. Zimmer innerhalb einer Wohnung, z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft sowie Wohnungen/Häuser mit unter 20 m² oder über 250 m² Wohnfläche. Weiterhin ausgeschlossen sind möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie Wohnungen, für die mehrere Mietverträge bestehen. Die Wohnungen müssen zudem über ein Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung verfügen. Des Weiteren sind Wohnungen ausgeschlossen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch (unter 1 Jahr) vermietet sind oder Wohnraum, der Teil eines Wohnheims oder sonstigen heimähnlichen Unterkunft ist. Auch Wohnungen, die gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzt sind, sowie Wohnungen, für die eine ermäßigte Miete gezahlt wird, sind nicht im Geltungsbereich des Mietspiegels. Auch öffentlich geförderte Wohnungen, die derzeit noch einer Preisbindung unterliegen, werden nicht betrachtet.

¹ Seit einer Entscheidung des OLG Hamm (zit. in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1983, S. 108) wird allgemein die Auffassung vertreten, dass die genannten fünf Merkmale als abschließende Liste zu interpretieren sind, also keine weiteren Merkmale zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen (z. B. Vermietungsdauer, Art des Vermieters). Vgl. Börstinghaus/Clar: Mietspiegel. Beck-Verlag München 1997, Rdn 170f.

² Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 82 ff.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung so weit wie möglich zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

2.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Die Wohnungsgröße umfasst dabei die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage.

In den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden im Kreises Gütersloh werden fünf Größenklassen abgebildet:

- ◆ 25 m² bis 50 m²
- ◆ über 50 m² bis 65 m²
- ◆ über 65 m² bis 80 m²
- ◆ über 80 m² bis 95 m²
- ◆ über 95 m²

2.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung in den Mietspiegeln ist die vom Vermietenden gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung.

Entsprechend der Abstimmung im Arbeitskreis erfolgt die Ausweisung in den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden im Kreises Gütersloh nur für Wohnungen, die ein vermierterseitig gestelltes Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung aufweisen. Wohnungen mit einer Minderausstattung werden nicht in den Mietspiegeln ausgewiesen, auch nicht über einen Abschlag.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

- ◆ **Ausstattungsmerkmal Bad:**

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einer ausreichenden Warmwasserversorgung ausgestattet ist (zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer, ausreichend großer Warmwasserspeicher) Das Badezimmer kann ein WC enthalten, wenn nicht ein gesondertes WC innerhalb der Wohnung vorhanden ist.
 - ◆ **Ausstattungsmerkmal Innen-WC:**
-

Unter einem WC ist ein in der Wohnung befindliches WC gemeint, welches entweder Bestandteil eines Bades oder ein gesonderter Raum ist.

◆ **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.

Zusätzliche vom Vermietenden gestellte Ausstattungsmerkmale finden in den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh in den Preisspannen Berücksichtigung.

2.4 Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ zumeist über den Indikator Baualter abgebildet. Grundsätzlich ist mit diesem Merkmal „... *der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile sowie Art und Gestaltung der Umgebung gemeint sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad*“³. Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss des mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ über das Baualter in den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh berücksichtigt. Die Baualtersklasseneinteilung wurde von den im Arbeitskreis Beteiligten diskutiert und nachfolgend vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt.

Daraus ergeben sich für die 13 Mietspiegel 2026 acht Baualtersklassen:

- ◆ bis 1960
- ◆ 1961 bis 1967
- ◆ 1968 bis 1977
- ◆ 1978 bis 1994
- ◆ 1995 bis 2002
- ◆ 2003 bis 2012

³ Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 132.

- ◆ 2013 bis 2019
- ◆ 2020 bis 2023

2.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts ist nach herrschender Meinung sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Gemeinde gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der Gemeinde erfasst, da die Lage im Haus – wenn überhaupt – nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen mittels Zu- oder Abschlägen auf die Mietspiegelwerte berücksichtigt wird, d. h. der Mietspiegel repräsentiert grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wird in den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh die Wohnlage im Rahmen der Preisspanne berücksichtigt.

Die in den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh ausgewiesene Wohnlagendefinition sind als Empfehlung zu sehen. In Grenzfällen, z. B. unterschiedliche Lageklassen in einer Straße, bei Grundstücken, die unmittelbar an eine andere Wohnlage angrenzen oder bei Änderungen des Wohnumfeldes, ist im Einzelfall eine abweichende Zuordnung möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnlage in erheblichem Maße einer subjektiven Beurteilung aufgrund der persönlichen oder familiären Situation unterliegt.

Für die Einstufungen müssen, die bei den jeweiligen Wohnlagen genannten oder vergleichbare Merkmale überwiegend zutreffen.

- ◆ Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

- ◆ Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit großen Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an den Straßen/Vorgärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verkehrsverbindungen. Wohnungen, auf die diese Merkmale im Einzelfall zutreffen finden sich in der Regel im oberen Bereich der ausgewiesenen Mietpreisspanne.

3. Indexfortschreibung

Die Fortschreibung der qualifizierten Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden mit Hilfe eines Indexes im Sinne des BGB bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet. Die Grundlage für die neuen Mietwerte sind die im Rahmen einer Ersterhebung abgeleiteten Mieten, welche mittels eines Indexes fortgeschrieben werden.

3.1 Berechnung

Auf Grundlage der vorliegenden Indexwerte erfolgt die Fortschreibung der Nettokaltmieten aus den letzten qualifizierten Mietspiegeln (2024). Dabei erfolgt die Fortschreibung nach folgender Formel:

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = ((\text{neuer Indexwert} * 100) / \text{alter Indexwert} - 100) / 100$$

Der Stichtag des letzten qualifizierten Mietspiegels war der 1. Januar 2024. Daher wurde für die Fortschreibung der am 1. Januar 2026 geltende Index herangezogen, also der Indexwert Januar 2026.

Tabelle 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100)

	Januar 2024	Januar 2026	Veränderung	Multiplikationsfaktor
Verbraucherpreisindex (VPI)	117,6	122,8	4,42 %	1,044218

Quelle: Statistisches Bundesamt
Anmerkung: Berechnung IGES Mobility

Berechnung der Basiswerte 2026 auf Basis des Verbraucherpreisindex – VPI:

$$((122,8 * 100) / 117,6 - 100) / 100 = 4,42 \% \rightarrow \text{Faktor } 1,044218$$

Die in den qualifizierten Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh 2026 geltenden Basismieten differenziert nach der Wohnungsgröße werden demnach mit 1,044218 multipliziert, um die fortgeschriebenen Basismieten zu erhalten.

3.2 Fortschreibung der Mietspiegeltabellen

Unter Berücksichtigung der Veränderungsrate wurden die Mietkennwerte der Mietspiegeltabellen der 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh fortgeschrieben.

Tabelle 2: Mietspiegeltabelle Borgholzhausen 2026

Baualter- klasse Größen- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	6,16	6,36	6,58	6,96	7,39	7,30	8,21	9,18
Spanne	4,68 - 7,97	4,95 - 7,63	4,79 - 8,27	5,73 - 8,27	6,33 - 8,42	6,05 - 8,60	6,92 - 9,47	7,61 - 10,86
über 50 m ² bis 65 m ²	5,69	6,22	6,04	6,36	6,66	7,43	7,51	9,39
Spanne	4,58 - 6,68	5,17 - 7,35	4,83 - 7,15	5,33 - 7,35	5,70 - 7,71	6,37 - 8,40	6,47 - 8,41	7,93 - 10,81
über 65 m ² bis 80 m ²	5,44	6,27	5,81	6,12	6,47	7,13	7,39	8,51
Spanne	4,27 - 6,87	5,26 - 7,32	4,69 - 6,88	5,25 - 6,96	5,66 - 7,27	6,05 - 8,21	6,55 - 8,19	7,53 - 9,57
über 80 m ² bis 95 m ²	5,59	6,21	5,88	6,01	6,38	7,09	7,62	8,95
Spanne	4,42 - 6,65	5,26 - 7,16	4,80 - 7,08	5,03 - 6,98	5,48 - 7,33	6,28 - 7,95	6,54 - 8,84	7,96 - 10,23
über 95 m ²	5,07	6,50	5,82	5,77	6,20	6,93	7,11	8,66
Spanne	3,74 - 6,32	4,97 - 7,87	4,64 - 7,02	4,70 - 6,81	5,21 - 7,08	5,66 - 8,22	5,81 - 8,49	7,09 - 9,81

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tabelle 3: Mietspiegeltabelle Gütersloh 2026

Baualter- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	7,37	7,63	7,25	7,82	8,11	8,36	9,37	10,60
Spanne	6,44 - 8,61	6,38 - 8,70	6,06 - 8,47	6,91 - 9,04	7,10 - 9,19	6,66 - 9,40	7,31 - 10,70	8,89 - 12,48
über 50 m ² bis 65 m ²	6,92	6,91	6,82	7,48	7,65	8,33	9,84	10,53
Spanne	6,05 - 7,83	6,18 - 7,40	5,76 - 7,92	6,57 - 8,44	6,89 - 8,73	7,31 - 9,40	9,12 - 10,79	9,14 - 11,97
über 65 m ² bis 80 m ²	6,76	6,65	6,80	7,17	7,49	8,08	9,62	10,52
Spanne	5,96 - 7,77	5,85 - 7,41	5,68 - 8,18	6,27 - 7,98	6,62 - 8,35	6,76 - 9,34	8,70 - 10,44	9,89 - 11,49
über 80 m ² bis 95 m ²	7,01	6,91	6,48	7,04	7,42	8,22	9,61	10,39
Spanne	5,75 - 8,35	6,11 - 7,82	5,52 - 7,54	6,12 - 8,24	6,79 - 8,21	6,22 - 9,71	8,70 - 10,67	9,38 - 11,49
über 95 m ²	6,61	6,68	6,67	7,05	7,56	8,28	9,48	10,36
Spanne	5,01 - 8,13	5,53 - 7,83	5,58 - 7,83	5,95 - 8,27	6,53 - 8,77	6,92 - 9,47	8,26 - 10,82	9,46 - 11,37

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tabelle 4: Mietspiegeltabelle Halle 2026

Baualter- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	7,07	6,05	7,14	7,59	8,29	7,77	8,53	10,83
Spanne	5,59 - 8,88	4,64 - 7,32	5,36 - 8,83	6,36 - 8,90	7,23 - 9,31	6,52 - 9,07	7,25 - 9,79	9,26 - 12,51
über 50 m ² bis 65 m ²	6,60	5,91	6,60	6,99	7,56	7,90	7,83	11,04
Spanne	5,49 - 7,59	4,86 - 7,04	5,40 - 7,72	5,95 - 7,98	6,60 - 8,60	6,84 - 8,87	6,80 - 8,73	9,58 - 12,46
über 65 m ² bis 80 m ²	6,35	5,95	6,37	6,75	7,37	7,60	7,72	10,16
Spanne	5,18 - 7,78	4,95 - 7,01	5,25 - 7,45	5,88 - 7,59	6,56 - 8,17	6,52 - 8,68	6,87 - 8,51	9,18 - 11,21
über 80 m ² bis 95 m ²	6,50	5,90	6,44	6,64	7,28	7,56	7,95	10,60
Spanne	5,33 - 7,56	4,95 - 6,85	5,37 - 7,64	5,66 - 7,60	6,38 - 8,23	6,75 - 8,42	6,86 - 9,17	9,61 - 11,88
über 95 m ²	5,98	6,18	6,38	6,40	7,10	7,40	7,43	10,31
Spanne	4,65 - 7,23	4,66 - 7,56	5,20 - 7,58	5,33 - 7,43	6,11 - 7,98	6,13 - 8,69	6,13 - 8,81	8,74 - 11,46

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tabelle 5: Mietspiegeltabelle Harsewinkel 2026

Baualter- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	7,63	6,56	6,88	7,49	7,85	7,64	9,18	9,57
Spanne	6,15 - 9,44	5,15 - 7,83	5,10 - 8,57	6,25 - 8,79	6,79 - 8,88	6,39 - 8,95	7,89 - 10,44	8,00 - 11,25
über 50 m ² bis 65 m ²	7,16	6,42	6,34	6,88	7,12	7,78	8,48	9,77
Spanne	6,06 - 8,16	5,37 - 7,55	5,14 - 7,46	5,85 - 7,87	6,16 - 8,17	6,71 - 8,74	7,45 - 9,38	8,31 - 11,19
über 65 m ² bis 80 m ²	6,91	6,46	6,11	6,64	6,93	7,48	8,36	8,90
Spanne	5,74 - 8,34	5,46 - 7,52	4,99 - 7,18	5,77 - 7,49	6,12 - 7,73	6,39 - 8,55	7,52 - 9,16	7,92 - 9,95
über 80 m ² bis 95 m ²	7,06	6,41	6,18	6,54	6,84	7,43	8,59	9,34
Spanne	5,89 - 8,12	5,46 - 7,36	5,11 - 7,38	5,56 - 7,50	5,94 - 7,79	6,62 - 8,29	7,51 - 9,82	8,34 - 10,62
über 95 m ²	6,55	6,69	6,12	6,30	6,66	7,28	8,08	9,04
Spanne	5,21 - 7,79	5,17 - 8,07	4,94 - 7,32	5,22 - 7,33	5,67 - 7,54	6,00 - 8,56	6,78 - 9,46	7,48 - 10,19

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tabelle 6: Mietspiegeltabelle Herzebrock-Clarholz 2026

Baualter- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	6,83	6,43	6,87	7,49	7,69	7,01	9,04	9,04
Spanne	5,35 - 8,64	5,02 - 7,71	5,09 - 8,56	6,25 - 8,79	6,62 - 8,71	5,75 - 8,31	7,76 - 10,31	7,48 - 10,72
über 50 m ² bis 65 m ²	6,36	6,30	6,33	6,88	6,95	7,14	8,34	9,25
Spanne	5,25 - 7,35	5,24 - 7,42	5,13 - 7,45	5,85 - 7,87	5,99 - 8,00	6,08 - 8,10	7,31 - 9,24	7,79 - 10,67
über 65 m ² bis 80 m ²	6,11	6,34	6,10	6,64	6,77	6,84	8,23	8,37
Spanne	4,94 - 7,54	5,34 - 7,39	4,98 - 7,17	5,77 - 7,49	5,95 - 7,56	5,75 - 7,92	7,38 - 9,02	7,39 - 9,43
über 80 m ² bis 95 m ²	6,25	6,29	6,17	6,54	6,67	6,80	8,46	8,81
Spanne	5,09 - 7,32	5,34 - 7,24	5,10 - 7,37	5,56 - 7,50	5,77 - 7,62	5,98 - 7,65	7,37 - 9,68	7,82 - 10,10
über 95 m ²	5,74	6,57	6,11	6,30	6,50	6,64	7,95	8,52
Spanne	4,41 - 6,99	5,04 - 7,95	4,93 - 7,31	5,22 - 7,33	5,50 - 7,37	5,37 - 7,93	6,64 - 9,32	6,95 - 9,67

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tabelle 7: Mietspiegeltabelle Langenberg 2026

Baualter- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	7,51	7,01	7,17	7,45	7,23	7,22	8,33	9,63
Spanne	6,03 - 9,31	5,60 - 8,28	5,39 - 8,87	6,21 - 8,75	6,16 - 8,25	5,96 - 8,52	7,05 - 9,60	8,06 - 11,31
über 50 m ² bis 65 m ²	7,04	6,87	6,63	6,84	6,50	7,35	7,63	9,84
Spanne	5,93 - 8,03	5,82 - 8,00	5,43 - 7,75	5,81 - 7,83	5,53 - 7,54	6,29 - 8,31	6,60 - 8,53	8,37 - 11,26
über 65 m ² bis 80 m ²	6,79	6,91	6,40	6,60	6,31	7,05	7,52	8,96
Spanne	5,62 - 8,22	5,91 - 7,97	5,28 - 7,48	5,73 - 7,45	5,49 - 7,10	5,96 - 8,12	6,67 - 8,31	7,98 - 10,01
über 80 m ² bis 95 m ²	6,93	6,86	6,47	6,50	6,21	7,01	7,75	9,40
Spanne	5,76 - 8,00	5,91 - 7,81	5,40 - 7,68	5,51 - 7,46	5,32 - 7,16	6,19 - 7,86	6,66 - 8,97	8,41 - 10,68
über 95 m ²	6,42	7,14	6,41	6,25	6,04	6,85	7,24	9,11
Spanne	5,09 - 7,66	5,62 - 8,52	5,23 - 7,61	5,18 - 7,29	5,04 - 6,91	5,58 - 8,13	5,93 - 8,61	7,54 - 10,25

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tabelle 8: Mietspiegeltabelle Rheda-Wiedenbrück 2026

Baualter- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	7,41	7,60	7,81	7,79	8,33	7,16		
Spanne	5,89 - 8,61	7,31 - 8,98	6,68 - 9,26	6,68 - 9,29	7,23 - 9,68	6,60 - 7,42		
über 50 m ² bis 65 m ²	7,16	6,60	7,28	7,35	7,64	8,10	9,48	10,33
Spanne	5,94 - 8,42	4,80 - 8,06	5,90 - 8,81	6,55 - 8,35	6,74 - 8,80	6,84 - 9,10	8,36 - 10,44	9,40 - 11,67
über 65 m ² bis 80 m ²	6,41	6,65	7,14	7,50	7,35	8,36	9,45	10,02
Spanne	5,29 - 7,77	5,88 - 7,83	5,95 - 8,68	6,53 - 8,35	6,42 - 8,09	7,83 - 9,24	8,45 - 10,42	8,88 - 11,06
über 80 m ² bis 95 m ²	6,69	6,66	6,74	7,25	7,46	7,42	9,57	10,00
Spanne	5,45 - 8,12	5,73 - 7,86	5,57 - 8,12	6,37 - 8,18	6,45 - 8,50	6,60 - 8,02	8,30 - 11,33	8,88 - 11,13
über 95 m ²	6,03	6,84	6,87	7,18	7,34	7,88	9,26	10,32
Spanne	4,31 - 7,37	4,96 - 8,75	5,72 - 8,11	5,78 - 8,27	6,21 - 8,37	6,58 - 9,92	8,23 - 10,44	9,29 - 11,50

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tabelle 9: Mietspiegeltabelle Rietberg 2026

Baualter- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	6,94	6,60	6,93	7,65	7,98	7,78	9,00	9,70
Spanne	5,46 - 8,75	5,19 - 7,87	5,15 - 8,63	6,42 - 8,96	6,91 - 9,00	6,53 - 9,08	7,72 - 10,26	8,13 - 11,38
über 50 m ² bis 65 m ²	6,47	6,46	6,39	7,05	7,25	7,92	8,30	9,91
Spanne	5,37 - 7,47	5,41 - 7,59	5,19 - 7,51	6,01 - 8,04	6,29 - 8,29	6,85 - 8,88	7,27 - 9,20	8,45 - 11,33
über 65 m ² bis 80 m ²	6,22	6,51	6,16	6,81	7,06	7,61	8,19	9,03
Spanne	5,05 - 7,65	5,50 - 7,56	5,04 - 7,24	5,94 - 7,65	6,24 - 7,85	6,53 - 8,69	7,34 - 8,98	8,05 - 10,09
über 80 m ² bis 95 m ²	6,37	6,45	6,23	6,70	6,96	7,57	8,42	9,47
Spanne	5,20 - 7,43	5,50 - 7,40	5,16 - 7,43	5,72 - 7,66	6,07 - 7,92	6,76 - 8,43	7,33 - 9,64	8,48 - 10,76
über 95 m ²	5,86	6,74	6,17	6,46	6,79	7,41	7,90	9,18
Spanne	4,52 - 7,10	5,21 - 8,11	4,99 - 7,37	5,39 - 7,50	5,80 - 7,66	6,14 - 8,70	6,60 - 9,28	7,61 - 10,33

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tabelle 10: Mietspiegeltabelle Schloß Holte-Stukenbrock 2026

Baualter- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	7,37	6,25	7,46	7,79	8,26	8,25	9,46	10,02
Spanne	5,89 - 9,18	4,85 - 7,53	5,67 - 9,15	6,56 - 9,10	7,19 - 9,28	7,00 - 9,55	8,18 - 10,72	8,46 - 11,71
über 50 m ² bis 65 m ²	6,90	6,12	6,91	7,18	7,53	8,39	8,76	10,23
Spanne	5,80 - 7,89	5,06 - 7,25	5,71 - 8,03	6,15 - 8,18	6,57 - 8,57	7,32 - 9,35	7,73 - 9,66	8,77 - 11,65
über 65 m ² bis 80 m ²	6,65	6,16	6,68	6,94	7,34	8,08	8,65	9,36
Spanne	5,48 - 8,08	5,16 - 7,22	5,57 - 7,76	6,08 - 7,79	6,53 - 8,13	7,00 - 9,16	7,80 - 9,44	8,37 - 10,41
über 80 m ² bis 95 m ²	6,80	6,11	6,76	6,84	7,25	8,04	8,88	9,79
Spanne	5,63 - 7,86	5,16 - 7,06	5,68 - 7,96	5,86 - 7,80	6,35 - 8,20	7,23 - 8,90	7,79 - 10,10	8,80 - 11,08
über 95 m ²	6,29	6,39	6,69	6,60	7,07	7,88	8,36	9,50
Spanne	4,95 - 7,53	4,87 - 7,77	5,51 - 7,89	5,52 - 7,63	6,08 - 7,95	6,61 - 9,17	7,06 - 9,74	7,94 - 10,65

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tabelle 11: Mietspiegeltabelle Steinhagen 2026

Baualter- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	6,76	6,13	6,69	7,81	8,01	8,02	9,15	11,07
Spanne	5,27 - 8,56	4,72 - 7,40	4,91 - 8,39	6,58 - 9,12	6,94 - 9,03	6,77 - 9,32	7,86 - 10,41	9,50 - 12,75
über 50 m ² bis 65 m ²	6,29	5,99	6,15	7,21	7,28	8,16	8,45	11,28
Spanne	5,18 - 7,28	4,94 - 7,12	4,95 - 7,27	6,17 - 8,20	6,32 - 8,32	7,09 - 9,12	7,41 - 9,35	9,82 - 12,70
über 65 m ² bis 80 m ²	6,04	6,04	5,92	6,96	7,09	7,85	8,33	10,40
Spanne	4,87 - 7,47	5,03 - 7,09	4,80 - 7,00	6,10 - 7,81	6,28 - 7,88	6,77 - 8,93	7,49 - 9,13	9,42 - 11,46
über 80 m ² bis 95 m ²	6,18	5,98	5,99	6,86	7,00	7,81	8,56	10,84
Spanne	5,01 - 7,25	5,03 - 6,93	4,92 - 7,19	5,88 - 7,82	6,10 - 7,95	7,00 - 8,67	7,48 - 9,78	9,85 - 12,12
über 95 m ²	5,67	6,27	5,93	6,62	6,82	7,65	8,05	10,55
Spanne	4,33 - 6,91	4,74 - 7,64	4,75 - 7,13	5,54 - 7,65	5,83 - 7,70	6,38 - 8,94	6,75 - 9,43	8,98 - 11,70

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tabelle 12: Mietspiegeltabelle Verl 2026

Baualter- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	7,37	7,02	7,38	8,19	8,24	8,24	10,01	10,41
Spanne	5,89 - 9,18	5,61 - 8,29	5,60 - 9,07	6,95 - 9,49	7,17 - 9,26	6,99 - 9,54	8,73 - 11,28	8,84 - 12,09
über 50 m ² bis 65 m ²	6,90	6,88	6,84	7,58	7,51	8,37	9,31	10,62
Spanne	5,80 - 7,89	5,83 - 8,01	5,64 - 7,96	6,55 - 8,57	6,55 - 8,55	7,31 - 9,34	8,28 - 10,21	9,16 - 12,04
über 65 m ² bis 80 m ²	6,65	6,92	6,61	7,34	7,32	8,07	9,20	9,74
Spanne	5,48 - 8,08	5,92 - 7,98	5,49 - 7,69	6,47 - 8,19	6,51 - 8,11	6,99 - 9,15	8,35 - 9,99	8,76 - 10,80
über 80 m ² bis 95 m ²	6,80	6,87	6,68	7,24	7,23	8,03	9,43	10,18
Spanne	5,63 - 7,86	5,92 - 7,82	5,61 - 7,88	6,25 - 8,20	6,33 - 8,18	7,22 - 8,89	8,34 - 10,65	9,19 - 11,47
über 95 m ²	6,29	7,15	6,62	7,00	7,05	7,87	8,92	9,89
Spanne	4,95 - 7,53	5,63 - 8,53	5,44 - 7,82	5,92 - 8,03	6,06 - 7,93	6,60 - 9,16	7,61 - 10,30	8,32 - 11,04

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tabelle 13: Mietspiegeltabelle Versmold 2026

Baualter- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	6,50	5,98	6,62	7,17	7,41	7,22	8,84	9,45
Spanne	5,01 - 8,30	4,57 - 7,26	4,83 - 8,31	5,94 - 8,48	6,35 - 8,44	5,96 - 8,52	7,56 - 10,11	7,88 - 11,13
über 50 m ² bis 65 m ²	6,03	5,85	6,08	6,57	6,68	7,35	8,14	9,66
Spanne	4,92 - 7,02	4,79 - 6,98	4,88 - 7,19	5,53 - 7,56	5,72 - 7,73	6,29 - 8,31	7,11 - 9,04	8,20 - 11,08
über 65 m ² bis 80 m ²	5,77	5,89	5,85	6,33	6,50	7,05	8,03	8,78
Spanne	4,61 - 7,21	4,89 - 6,94	4,73 - 6,92	5,46 - 7,17	5,68 - 7,29	5,96 - 8,12	7,18 - 8,82	7,80 - 9,84
über 80 m ² bis 95 m ²	5,92	5,84	5,92	6,22	6,40	7,01	8,26	9,22
Spanne	4,75 - 6,99	4,89 - 6,79	4,85 - 7,12	5,24 - 7,18	5,50 - 7,35	6,19 - 7,86	7,17 - 9,48	8,23 - 10,50
über 95 m ²	5,41	6,12	5,86	5,98	6,22	6,85	7,75	8,93
Spanne	4,07 - 6,65	4,59 - 7,50	4,68 - 7,06	4,91 - 7,02	5,23 - 7,10	5,58 - 8,13	6,44 - 9,13	7,36 - 10,08

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Tabelle 14: Mietspiegeltabelle Werther 2026

Baualter- klasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	7,16	6,18	7,15	7,97	8,03	7,88	9,00	8,89
Spanne	5,68 - 8,97	4,77 - 7,46	5,37 - 8,84	6,74 - 9,27	6,96 - 9,05	6,63 - 9,19	7,72 - 10,26	7,32 - 10,57
über 50 m ² bis 65 m ²	6,69	6,05	6,61	7,36	7,30	8,02	8,30	9,10
Spanne	5,59 - 7,69	4,99 - 7,17	5,41 - 7,73	6,33 - 8,35	6,34 - 8,34	6,95 - 8,98	7,27 - 9,20	7,63 - 10,52
über 65 m ² bis 80 m ²	6,44	6,09	6,38	7,12	7,11	7,72	8,19	8,22
Spanne	5,27 - 7,87	5,09 - 7,14	5,26 - 7,46	6,25 - 7,97	6,30 - 7,90	6,63 - 8,79	7,34 - 8,98	7,24 - 9,27
über 80 m ² bis 95 m ²	6,59	6,04	6,45	7,02	7,02	7,68	8,42	8,66
Spanne	5,42 - 7,65	5,09 - 6,99	5,38 - 7,65	6,04 - 7,98	6,12 - 7,97	6,86 - 8,53	7,33 - 9,64	7,66 - 9,94
über 95 m ²	6,08	6,32	6,39	6,78	6,84	7,52	7,90	8,36
Spanne	4,74 - 7,32	4,79 - 7,70	5,21 - 7,59	5,70 - 7,81	5,85 - 7,72	6,24 - 8,80	6,60 - 9,28	6,80 - 9,51

Anmerkung: graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

3.3 Berücksichtigung der Mietpreisspannen

In den Mietspiegeln der 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh werden neben dem arithmetischen Mittel auch noch Mietpreisspannen berücksichtigt. Dabei wird die in der Broschüre des Bundesministeriums zur Erstellung von Mietspiegeln aufgeführte 2/3-Spanne angewendet.

Dabei kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der so ermittelten Mietpreisspannen nach oben oder unten gerechtfertigt sein. Entscheidende Kriterien sind hierbei:

- ◆ wenn in Bezug auf die Ausstattung von der jeweiligen durchschnittlichen Qualität und dem durchschnittlichen Umfang erheblich abgewichen wird,
- ◆ wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die aufgeführten Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind,

- ◆ bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung.

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermieter gestellt wurde. Vom Miethaushalt auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Weitergehende besondere wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspanne gewürdigt werden. Die Miete einer Standardwohnung entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend im mittleren Bereich der Spanne liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren Bereich, eine besser ausgestattete Wohnung (auch modernisierte Wohnung) im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein. Nachfolgend sind abweichend von der Standardwohnung wesentliche Merkmale einer schlechteren und besseren Ausstattung aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine nicht abschließende Aufzählung, welche nicht Bestandteil der qualifizierten Mietpiegel der 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh sind.

Sanitärausstattung

- ◆ positiv:
 - zusätzliches WC in der Wohnung
 - zusätzliches Bad bzw. Dusche in der Wohnung
 - moderne und zeitgemäße Badausstattung
 - Fußbodenheizung
- ◆ negativ:
 - Dielenfußboden im Bad
 - keine ausreichende Warmwasserversorgung
 - kein ausreichender Spritzwasserschutz
 - Badezimmer und/oder WC nicht beheizbar

Küche

- ◆ positiv:
 - Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
 - zusätzliche Elektrogeräte (z. B. Kühlschrank, Geschirrspüler)
 - ◆ negativ:
 - Kochnische in Wohnungen mit mehr als einem Raum
 - keine ausreichende Warmwasserversorgung
-

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Küche nicht beheizbar

Allgemeine Wohnungsausstattung

- ◆ positiv:
 - großzügige Grundrissgestaltung
 - hochwertiger Parkettfußboden o.ä. in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
 - überwiegend Fußbodenheizung
 - Wärme-/Schallschutzfenster
 - modernisierte Elektroinstallationen
 - Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- ◆ negativ:
 - schlechter Wohnungszuschnitt (z. B. Vorhandensein von gefangenen Zimmern)
 - Fußboden ohne Bodenbelag
 - Fußboden ohne ausreichende Trittschalldämmung
 - Einfachverglasung
 - unzureichende Elektroinstallation
 - kein Balkon, keine Loggia, keine (Dach-)Terrasse

Gebäude und Wohnumfeld

- ◆ positiv:
 - gute Wohnlage
 - abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
 - Personenaufzug bei Gebäuden mit weniger als fünf Obergeschossen
 - zusätzliche und im angemessenen Umfang nutzbare zusätzliche Räume außerhalb der Wohnung (z. B. Partyraum, Gästewohnung)
 - Wohnungen mit überwiegender Südausrichtung der Wohnräume

- Garten zur alleinigen Nutzung der Mieter bzw. der Wohnung ohne zusätzliches Entgelt zugehöriger Garten (gilt nicht für Einfamilienhäuser)
 - ◆ negativ:
 - ungepflegte und offene Müllstandsflächen
 - Wohnungen im Souterrain
 - kein der Wohnung zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (im Keller oder Dach)
 - Wohnungen mit überwiegender Nordausrichtung der Wohnräume
-