



FUR

IGES

W O H N E N
I M M O B I L I E N
U M W E L T

Fortschreibung 2026 des qualifizierten Mietspiegels 2024 der Stadt Minden

Methodenbericht

Hamburg, Januar 2026

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
1 VORBEMERKUNG	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels	2
1.3 Die Fortschreibung im Überblick	2
2 DATENSCHUTZ	3
3 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT	4
3.1 Art des Mietobjekts	4
3.2 Größe	5
3.3 Ausstattung	5
3.4 Beschaffenheit	6
3.5 Lage des Mietobjekts	7
4 DATENERHEBUNG	8
4.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	8
4.2 Befragungsunterlagen	8
5 DATENAUSWERTUNG	9
5.1 Datenrücklauf und Ausschöpfung	9
5.2 Gewichtung	10
5.3 Indexwert der Nettokaltmiete	10
6 BASISMIETTABELLE MIETSPIEGEL 2026	11
7 ZUSCHLÄGE	15
8 MIETPREISSPANNEN	16
9 WOHNLAGENANPASSUNG	18
ANLAGE: ERHEBUNGSUNTERLAGEN	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Ausschöpfung der Stichprobe	9
Tab. 5.2 Indexwerte der Nettokaltmiete	10
Tab. 6.1 Basismiettable nach Wohnfläche und Baualtersklassen (Nettokaltmiete pro Quadratmeter); Stichtag 01. September 2025	11
Tab. 7.1 Zuschläge	15

1 VORBEMERKUNG

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden 2026 wurde im Auftrag und unter Koordination des Bereichs für Vermessung und Geoservice der Stadt Minden mit fachlicher Unterstützung durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt. Der Mietspiegel der Stadt Minden 2026 ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB. Er löst den Mietspiegel 2024 der Stadt Minden ab.

Im Jahr 2023 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand in der Stadt Minden erstellt, welcher am 01.05.2024 in Kraft trat. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB, der Erhebungsstichtag war der 01.09.2023. Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis einer aktuellen Stichprobe zum Stichtag 01.09.2025 fortgeschrieben.

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

Die Anpassung – in der Praxis meist Fortschreibung genannt – des Mindener Mietspiegels 2024 beruht auf einer Stichprobenerhebung in Form einer Mieter*innenbefragung. Dieses Verfahren ist eines der beiden vorgegebenen Verfahren (vgl. § 558d Abs.2 BGB) und findet sich auch in der Mietspiegelverordnung (MsV) in § 22 wieder.

Das Institut FUB IGES führte die Datenerhebung, die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch. Diese Verfahren dienen als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Mindener Mietspiegel 2026 ausgewiesenen Mietkennwerte.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Minden am 1. September 2025, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB Betriebskostenänderung. 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 Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters 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 der Vermieter diese Angabe auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Dieser Methodenbericht entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel - durch die Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden 2026 angewendet wurden.

1.3 Die Fortschreibung im Überblick

Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus der Grundsteuerdatei sowie aus dem Melderegister der Stadt Minden verwendet. Nach der Aufbereitung der Grundlagendaten und der Stichprobenziehung erfolgte die Erhebung bei 3.000 Mindener Miethaushalten im Zeitraum 01. September bis 31. Oktober 2025.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und -auswertung durch FUB im November 2025.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden 2026 wurde von den stimmberechtigten Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel in der Sitzung am 21. Januar 2026 anerkannt.

Der qualifizierte Mietspiegel 2026 der Stadt Minden gilt gemäß Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Minden.

Die Fortschreibung 2026 des qualifizierten Mietspiegels 2024 für die Stadt Minden tritt zum 01. Mai 2026 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

2 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von FUB IGES bei der Erstellung des qualifizierten Mindener Mietspiegels 2026 strikt eingehalten und in einem Datenschutzkonzept festgelegt. Die Bearbeitung des Mietspiegels Minden 2026 erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 13. Juli 2023 zwischen der Stadt Minden, vertreten durch den Bürgermeister, und FUB IGES wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB sowie der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart.

Nach Abschluss der Erhebung und den notwendigen Prüfkontrollen wurden die Fragebogen vernichtet/gelöscht. Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis pseudonymisierter Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgte im Mietspiegel Minden 2026 nur in aggregierter Form. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

3 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT

Die im BGB genannten Wohnwertmerkmale dienen als Grundraster für den Mindener Mietspiegel. Diese Systematik wird aus dem Mietspiegel 2024 übernommen, da es sich um eine Fortschreibung handelt.

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.

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mindener Mietspiegel gilt für abgeschlossene frei finanzierte Mietwohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. 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 159 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.

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 berücksichtigt worden. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung ausgeschlossen worden, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

3.2 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.

Der Geltungsbereich des Mietspiegels ist auf die Wohnungsgrößen zwischen 20 m² und 159 m² begrenzt. Für Wohnungen, die eine geringere Wohnfläche als 20 m² oder mehr als 159 m² aufweisen, gilt der qualifizierte Mietspiegel nicht.

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermietenden gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung.

Entsprechend der Abstimmung im Arbeitskreis gilt der Mindener Mietspiegel nur für Wohnungen, die ein Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung aufweisen, welche vom Vermietenden gestellt werden. Gehören das Bad und/oder das Innen-WC und/oder die Heizung der Wohnung zum Eigentum des Miethaushaltes, so können die Mietspiegelwerte nur zur Orientierung herangezogen werden. Daneben muss dem Mieter ein Keller kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

- **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 WC innerhalb der Wohnung zu verstehen; entweder als separater Raum oder als Bestandteil des Badezimmers.
- **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.

▪ **Kostenfreier Mieterkeller:**

Der Wohnung ist ein kostenfreier Keller zur Nutzung durch den Miethaushalt zugeordnet. Keller, welche durch einen zusätzlichen Vertrag gesondert angemietet werden müssen, gelten als nicht vom Vermietenden gestellt und entsprechen somit nicht der Standardwohnung.

Zusätzliche vom Vermietenden gestellte Ausstattungsmerkmale finden im Mindener Mietspiegel über die Zuschläge und die Mietpreisspannen Berücksichtigung. Hierzu wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung erarbeitet, die den Anwendenden als Hilfe zur Verfügung steht (vgl. Kapitel 8).

3.4 Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ 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 zunehmender Modernisierung geringer geworden ist.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde im qualifizierten Mietspiegel Minden 2024 das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ über das Baualter berücksichtigt. Daraus ergeben sich für den Mindener Mietspiegel acht Baualtersklassen:

- bis 1918
- 1919 bis 1949
- 1950 bis 1960
- 1961 bis 1977
- 1978 bis 1995
- 1996 bis 2002
- 2003 bis 2021
- 2012 bis 8/2023

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

3.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts kann sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Gemeinde gemeint sein. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der Gemeinde wiedergegeben, da die Lage im Gebäude – wenn überhaupt – nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrain- oder Dachgeschosswohnungen berücksichtigt wird, d. h. der Mietspiegel repräsentiert grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde im Mindener Mietspiegel 2024 die Lage der Wohnung innerhalb der Gemeinde herangezogen (Wohnlage).

Die Wohnlageeinordnung wird im Mietspiegel Minden 2026 unverändert übernommen.

Im Mietspiegel Minden 2024 wird die Wohnlage in der Orientierungshilfe zur Spanneinordnung berücksichtigt, dabei ist die mittlere Wohnlage der Standard, die einfache Wohnlage „wohnwertmindernd“ und die gute Wohnlage „wohnwerterhöhend“.

Die Wohnlagendefinition ist 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.

4 DATENERHEBUNG

Die Datenerhebung erfolgte durch eine digital-postalische Befragung von Mieterinnen und Mietern im Zeitraum vom 01. September bis 31. Oktober 2025. Die Stichprobe wurde von FUB IGES auf Basis der Grundsteuerdatei sowie den Einwohnermeldedaten der Stadt Minden gezogen.

Die Befragungsunterlagen wurden von FUB IGES erstellt und mit dem Arbeitskreis Mietspiegel und der Statistikstelle der Stadt Minden abgestimmt (siehe Anlage).

Das Erstanschreiben im Namen der Stadt Minden (ohne Papierfragebogen) wurde an 3.000 Miethaushalte in Minden geschickt. Darin wurde die Befragten aufgefordert, ihre Angaben über den Online-Fragebogen digital abzugeben.

Anfang Oktober 2025 wurden 2.049 Erinnerungsschreiben an die Mietenden versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht an der Befragung teilgenommen oder den Papierfragebogen angefordert hatten. Das Zweitanschreiben enthielt neben dem Erinnerungsschreiben den Fragebogen in Papierform sowie einen frei frankierten Rückumschlag.

4.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit wurden das Melderegister und Grundsteuerdaten herangezogen, damit insbesondere nicht mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand im Vorweg gefiltert werden konnte.

Es stand eine Befragungsgrundgesamtheit von 12.958 Datensätzen zur Verfügung. Daraus wurde eine Zufallsstichprobe von 3.000 Mietenden gezogen.

4.2 Befragungsunterlagen

Die Befragungsunterlagen bestanden aus:

- Erstanschreiben an die Miethaushalte
- Online-Version des Fragebogens
- Erinnerungsschreiben
- Papierfragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumsschlag für die Rücksendung an FUB IGES

Die Befragungsunterlagen sind im Anhang beigefügt.

5 DATENAUSWERTUNG

5.1 Datenrücklauf und Ausschöpfung

Insgesamt haben von den 3.000 angeschriebenen Miethaushalten 2.256 Rückmeldung gegeben. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt 75 %.

Tab. 5.1 Ausschöpfung der Stichprobe

Ausschöpfung der Stichprobe	Anzahl	Anteil
Aussendung Anschreiben/Fragebogen	3.000	100 %
keine Rückmeldung	744	25 %
Anzahl Wohnungen/erfasste Datensätze	2.256	75 %
Ausfall	1.383	46 %
- Selbstnutzende/r Eigentümer/in	317	11%
- mehrere Mietverträge/Untermieter*in	108	4%
- Freund*in/Angehörige*r/Verwandtschaft	282	9%
- Sozialwohnung/Förderwohnung	33	1%
- Wohnheim (auch Betreutes Wohnen)	16	1%
- Dienstwohnung/Sonderkonditionen/ermäßigte Miete	12	0%
- gewerbliche Nutzung	12	0%
- möblierte Wohnung	36	1%
- nicht abgeschlossene Wohnung/keine eigene Wohnungstür	10	0%
- Ferienwohnung/kurzzeitige Vermietung	0	0%
- Sonstiges (z. B. nicht im Stande, Leerstand)	39	1%
- gesundheitliche Gründe/Alter	4	0%
- nicht zustellbar	192	6%
- kein Baualter angegeben	62	2%
- keine Wohnfläche oder unter 20 m ² oder über 159 m ²	18	1%
- Nettokaltmiete nicht angegeben	41	1%
- Kein WC in der Wohnung	13	0%
- Vertragsdaten fehlen	0	0%
- 6-Jahresregel	188	6%
Ergebnisstichprobe	873	29%

Nach Datenplausibilisierung und Ausreißerbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Mindener Mietspiegels Daten für 873 Wohnungen zur Verfügung.

5.2 Gewichtung

Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der von der Stadt Minden zur Verfügung gestellten Bruttostichprobe werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet.

Nach der Befragung sowie der Datenplausibilisierung ist es erforderlich, zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe den ursprünglichen Strukturen entspricht.

Aufgrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens der Vermieter entspricht die Verteilung nach Vermietertypen in der Ergebnisstichprobe nicht der ursprünglichen Verteilung nach Vermietertypen in der Bruttostichprobe. Es ergeben sich zumeist deutliche Verzerrungen zwischen den Vermietertypen „institutionelle Vermieter“ und „Kleinvermieter“.

Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist für die repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Nachbildung der Vermieterstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietertypen in der Ergebnisstichprobe entspricht der der Bruttostichprobe. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Gewichtung nach den Vermietertypen.

5.3 Indexwert der Nettokaltmiete

Es ergibt sich für 2025 eine gewichtete Durchschnittsmiete von 7,57 €/m². Dem gegenüber steht eine durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter für 2023 von 7,16 €/m².

Tab. 5.2 Indexwerte der Nettokaltmiete

Durchschnittsmiete September 2023	Durchschnittsmiete September 2025	Veränderung in Prozent	Multiplikationsfaktor
7,16 €/m ² *	7,57 €/m ² *	5,7 %**	1,057

* Auf zwei Nachkommastellen gerundete Wert;

** Berechnet mit ungerundeten Durchschnittsmieten.

Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum wurde mit folgender Formel berechnet:

$$\text{Veränderung in Prozent} = \left(\frac{\text{neue Durchschnittsmiete}}{\text{alte Durchschnittsmiete}} \right) - 1$$

6 BASISMIETTABELLE MIETSPIEGEL 2026

Tab. 6.1 Basismiettable nach Wohnfläche und Baualtersklassen
(Nettokaltmiete pro Quadratmeter); Stichtag 01. September 2025

Wohn- fläche	Baualtersklassen							
	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1995	1996 bis 2002	2003 bis 2011	2012 bis 8/2023
20	11,95	11,61	12,55	11,75	12,87	12,64	14,71	16,19
21	11,61	11,28	12,19	11,41	12,50	12,28	14,29	15,73
22	11,30	10,98	11,87	11,11	12,17	11,95	13,91	15,31
23	11,02	10,70	11,58	10,83	11,87	11,66	13,56	14,93
24	10,76	10,45	11,31	10,58	11,59	11,39	13,25	14,59
25	10,53	10,23	11,06	10,35	11,34	11,14	12,96	14,27
26	10,31	10,02	10,83	10,14	11,10	10,91	12,69	13,97
27	10,11	9,82	10,62	9,94	10,89	10,70	12,45	13,70
28	9,93	9,64	10,43	9,76	10,69	10,50	12,22	13,45
29	9,75	9,48	10,25	9,59	10,51	10,32	12,01	13,22
30	9,60	9,32	10,08	9,43	10,33	10,15	11,81	13,01
31	9,45	9,18	9,93	9,29	10,17	10,00	11,63	12,81
32	9,31	9,04	9,78	9,15	10,03	9,85	11,46	12,62
33	9,18	8,92	9,64	9,02	9,89	9,71	11,30	12,44
34	9,06	8,80	9,52	8,91	9,76	9,58	11,15	12,28
35	8,94	8,69	9,40	8,79	9,63	9,46	11,01	12,12
36	8,84	8,59	9,29	8,69	9,52	9,35	10,88	11,98
37	8,74	8,49	9,18	8,59	9,41	9,24	10,76	11,84
38	8,64	8,40	9,08	8,50	9,31	9,14	10,64	11,72
39	8,55	8,31	8,99	8,41	9,21	9,05	10,53	11,59
40	8,47	8,23	8,90	8,33	9,12	8,96	10,43	11,48
41	8,39	8,15	8,81	8,25	9,04	8,88	10,33	11,37
42	8,31	8,08	8,74	8,17	8,95	8,80	10,23	11,27
43	8,24	8,01	8,66	8,10	8,88	8,72	10,15	11,17
44	8,18	7,94	8,59	8,04	8,80	8,65	10,06	11,08
45	8,11	7,88	8,52	7,97	8,74	8,58	9,98	10,99
46	8,05	7,82	8,46	7,91	8,67	8,52	9,91	10,91
47	7,99	7,76	8,40	7,86	8,61	8,46	9,84	10,83
48	7,94	7,71	8,34	7,80	8,55	8,40	9,77	10,76
49	7,88	7,66	8,28	7,75	8,49	8,34	9,71	10,69
50	7,83	7,61	8,23	7,70	8,44	8,29	9,64	10,62
51	7,79	7,56	8,18	7,65	8,39	8,24	9,58	10,55
52	7,74	7,52	8,13	7,61	8,34	8,19	9,53	10,49
53	7,70	7,48	8,09	7,57	8,29	8,14	9,48	10,43

Wohn- fläche	Baualterklassen							
	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1995	1996 bis 2002	2003 bis 2011	2012 bis 8/2023
54	7,66	7,44	8,04	7,53	8,25	8,10	9,42	10,38
55	7,62	7,40	8,00	7,49	8,20	8,06	9,38	10,32
56	7,58	7,36	7,96	7,45	8,16	8,02	9,33	10,27
57	7,54	7,33	7,92	7,42	8,12	7,98	9,29	10,22
58	7,51	7,29	7,89	7,38	8,09	7,94	9,24	10,18
59	7,48	7,26	7,85	7,35	8,05	7,91	9,20	10,13
60	7,44	7,23	7,82	7,32	8,02	7,88	9,16	10,09
61	7,41	7,20	7,79	7,29	7,98	7,84	9,13	10,05
62	7,38	7,17	7,76	7,26	7,95	7,81	9,09	10,01
63	7,36	7,15	7,73	7,23	7,92	7,78	9,06	9,97
64	7,33	7,12	7,70	7,21	7,89	7,76	9,02	9,94
65	7,31	7,10	7,68	7,18	7,87	7,73	8,99	9,90
66	7,28	7,07	7,65	7,16	7,84	7,70	8,96	9,87
67	7,26	7,05	7,63	7,14	7,82	7,68	8,93	9,84
68	7,24	7,03	7,60	7,11	7,79	7,66	8,91	9,81
69	7,21	7,01	7,58	7,09	7,77	7,63	8,88	9,78
70	7,19	6,99	7,56	7,07	7,75	7,61	8,86	9,75
71	7,17	6,97	7,54	7,05	7,73	7,59	8,83	9,72
72	7,16	6,95	7,52	7,03	7,71	7,57	8,81	9,70
73	7,14	6,93	7,50	7,02	7,69	7,55	8,79	9,67
74	7,12	6,92	7,48	7,00	7,67	7,53	8,76	9,65
75	7,10	6,90	7,46	6,98	7,65	7,52	8,74	9,63
76	7,09	6,89	7,45	6,97	7,63	7,50	8,73	9,61
77	7,07	6,87	7,43	6,95	7,62	7,48	8,71	9,59
78	7,06	6,86	7,42	6,94	7,60	7,47	8,69	9,57
79	7,04	6,84	7,40	6,93	7,59	7,45	8,67	9,55
80	7,03	6,83	7,39	6,91	7,57	7,44	8,66	9,53
81	7,02	6,82	7,37	6,90	7,56	7,43	8,64	9,51
82	7,01	6,81	7,36	6,89	7,55	7,41	8,62	9,50
83	6,99	6,80	7,35	6,88	7,53	7,40	8,61	9,48
84	6,98	6,78	7,34	6,87	7,52	7,39	8,60	9,47
85	6,97	6,77	7,33	6,86	7,51	7,38	8,58	9,45
86	6,96	6,76	7,32	6,85	7,50	7,37	8,57	9,44
87	6,95	6,76	7,31	6,84	7,49	7,36	8,56	9,43
88	6,94	6,75	7,30	6,83	7,48	7,35	8,55	9,41
89	6,94	6,74	7,29	6,82	7,47	7,34	8,54	9,40
90	6,93	6,73	7,28	6,81	7,46	7,33	8,53	9,39

Wohn- fläche	Baualterklassen							
	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1995	1996 bis 2002	2003 bis 2011	2012 bis 8/2023
91	6,92	6,72	7,27	6,80	7,45	7,32	8,52	9,38
92	6,91	6,71	7,26	6,79	7,44	7,31	8,51	9,37
93	6,90	6,71	7,25	6,79	7,44	7,30	8,50	9,36
94	6,90	6,70	7,25	6,78	7,43	7,30	8,49	9,35
95	6,89	6,69	7,24	6,77	7,42	7,29	8,48	9,34
96	6,88	6,69	7,23	6,77	7,42	7,28	8,48	9,33
97	6,88	6,68	7,23	6,76	7,41	7,28	8,47	9,32
98	6,87	6,68	7,22	6,76	7,40	7,27	8,46	9,32
99	6,87	6,67	7,22	6,75	7,40	7,27	8,46	9,31
100	6,86	6,67	7,21	6,75	7,39	7,26	8,45	9,30
101	6,86	6,66	7,21	6,74	7,39	7,26	8,44	9,30
102	6,85	6,66	7,20	6,74	7,38	7,25	8,44	9,29
103	6,85	6,66	7,20	6,74	7,38	7,25	8,43	9,29
104	6,85	6,65	7,19	6,73	7,37	7,24	8,43	9,28
105	6,84	6,65	7,19	6,73	7,37	7,24	8,42	9,28
106	6,84	6,65	7,19	6,73	7,37	7,24	8,42	9,27
107	6,84	6,64	7,18	6,72	7,36	7,23	8,42	9,27
108	6,83	6,64	7,18	6,72	7,36	7,23	8,41	9,26
109	6,83	6,64	7,18	6,72	7,36	7,23	8,41	9,26
110	6,83	6,64	7,18	6,71	7,36	7,23	8,41	9,26
111	6,83	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,41	9,26
112	6,83	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,25
113	6,82	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,25
114	6,82	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,25
115	6,82	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,25
116	6,82	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,25
117	6,82	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,24
118	6,82	6,63	7,16	6,70	7,34	7,22	8,40	9,24
119	6,82	6,62	7,16	6,70	7,34	7,21	8,39	9,24
120	6,82	6,62	7,16	6,70	7,34	7,21	8,39	9,24
121	6,82	6,62	7,16	6,70	7,34	7,21	8,39	9,24
122	6,82	6,62	7,16	6,70	7,34	7,21	8,39	9,24
123	6,82	6,62	7,16	6,70	7,34	7,21	8,39	9,24
124	6,82	6,63	7,16	6,70	7,34	7,22	8,39	9,24
125	6,82	6,63	7,17	6,70	7,35	7,22	8,40	9,24
126	6,82	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,25
127	6,82	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,25

Wohn- fläche	Baualterklassen							
	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1995	1996 bis 2002	2003 bis 2011	2012 bis 8/2023
128	6,82	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,25
129	6,82	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,25
130	6,82	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,25
131	6,83	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,25
132	6,83	6,63	7,17	6,71	7,35	7,22	8,40	9,25
133	6,83	6,63	7,18	6,71	7,36	7,23	8,41	9,26
134	6,83	6,64	7,18	6,72	7,36	7,23	8,41	9,26
135	6,83	6,64	7,18	6,72	7,36	7,23	8,41	9,26
136	6,83	6,64	7,18	6,72	7,36	7,23	8,41	9,26
137	6,84	6,64	7,18	6,72	7,36	7,23	8,42	9,27
138	6,84	6,64	7,19	6,72	7,37	7,24	8,42	9,27
139	6,84	6,65	7,19	6,73	7,37	7,24	8,42	9,27
140	6,84	6,65	7,19	6,73	7,37	7,24	8,43	9,28
141	6,85	6,65	7,19	6,73	7,37	7,24	8,43	9,28
142	6,85	6,65	7,20	6,73	7,38	7,25	8,43	9,28
143	6,85	6,66	7,20	6,74	7,38	7,25	8,44	9,29
144	6,86	6,66	7,20	6,74	7,38	7,25	8,44	9,29
145	6,86	6,66	7,21	6,74	7,39	7,26	8,44	9,30
146	6,86	6,67	7,21	6,75	7,39	7,26	8,45	9,30
147	6,86	6,67	7,21	6,75	7,39	7,26	8,45	9,30
148	6,87	6,67	7,22	6,75	7,40	7,27	8,45	9,31
149	6,87	6,68	7,22	6,75	7,40	7,27	8,46	9,31
150	6,87	6,68	7,22	6,76	7,40	7,27	8,46	9,32
151	6,88	6,68	7,23	6,76	7,41	7,28	8,47	9,32
152	6,88	6,69	7,23	6,77	7,41	7,28	8,47	9,33
153	6,89	6,69	7,23	6,77	7,42	7,28	8,48	9,33
154	6,89	6,69	7,24	6,77	7,42	7,29	8,48	9,34
155	6,89	6,70	7,24	6,78	7,42	7,29	8,49	9,34
156	6,90	6,70	7,25	6,78	7,43	7,30	8,49	9,35
157	6,90	6,70	7,25	6,78	7,43	7,30	8,49	9,35
158	6,90	6,71	7,25	6,79	7,44	7,31	8,50	9,36
159	6,91	6,71	7,26	6,79	7,44	7,31	8,51	9,37

7 ZUSCHLÄGE

Die Zuschläge aus dem Mindener Mietspiegel 2024 werden im Mietspiegel 2026 übernommen. Sie bleiben unverändert, da es sich um prozentuale Werte handelt.

Die Zuschläge werden – falls zutreffend – zu den Mietwerten der Basismiete nach Wohnungsgröße und Baualtersklassen (siehe Kapitel 6) hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab.

Tab. 7.1 Zuschläge

Merkmal	Zuschlag (in %)
Gebäudetyp	
Als Ganzes vermietetes Einfamilienhaus	4,9 %
Küche	
integrierte amerikanische Wohnküche/offene Küche	5,2 %
Ausstattung	
Balkon, (Dach-)Terrasse	5,0 %
Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	3,8 %
Barrierefreiheit/-armut	
Wohnung barrierefrei erreichbar	8,7 %

8 MIETPREISSPANNEN

Die Anwendung der Mietpreisspannen bleibt in der Fortschreibung 2026 gegenüber dem Mietspiegel Minden 2024 unverändert.

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ist **nicht** Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen 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 Nach- und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete, z.B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder von wohnwertmindernden Merkmalen sowie unter Berücksichtigung der Wohnlage, auch außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietspanne liegen.

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 in der Mietspiegelbroschüre ausgewiesene Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung soll die Einordnung der Wohnung in die ausgewiesene Mietpreisspanne erleichtern.

Im Mietspiegel Minden 2026 wird die 2/3-Spanne ausgewiesen. Innerhalb dieser Spanne finden wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale Berücksichtigung. Dieser Zu- oder Abschlag, der sich zusätzlich zu der Basismiettable (Kapitel 6) und den berücksichtigten Zuschlägen (Kapitel 7) ergibt, darf insgesamt die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 15 % vermindern oder um bis zu 16 % erhöhen.

Beispiele für solche besonderen wohnwertmindernden bzw. wohnwerterhöhenden Merkmale sind nachfolgend aufgeführt. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Liste nicht abschließend sein kann.

Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale

- gute Wohnlage
(Zuordnung entsprechend dem Straßenverzeichnis in der Mietspiegelbroschüre)
- Parkett-/Holzdielenboden oder Design-Vinylboden
- komplett gestellte Einbauküche mit mindestens zwei Elektrogeräten
- kostenfreies W-LAN mit einer Internetanbindung mit mindestens 250MBit
- energetische Modernisierung am Gebäude nach dem 01. Januar 2002; z. B. Dämmung der Außenwände, des Daches, der Kellerdecke, Austausch des

Wärmeerzeugers oder Modernisierung der Fenster oder Strom-, Heizungs-, Gas-, und/oder Wasserleitungen

Beispiele für wohnmindernde Merkmale

- einfache Wohnlage
(Zuordnung entsprechend dem Straßenverzeichnis in der Mietspiegelbrochure)
- zur Wohnung gehörender Keller nicht kostenfrei vorhanden
- Einfachverglasung
- Souterrain/Untergeschoss (mehr als 50 % der Summe der Außenwandfläche der Umfassungswände liegt unterhalb des Geländes)
- Wohnung in einem Zweifamilienhaus (zwei Wohnungen in einem Gebäude mit der gleichen Adresse)

9 WOHLNLAGENANPASSUNG

Im Rahmen der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels wurden Änderungswünsche von Bürgern diskutiert und die Wohnlage festgelegt.

Bei den Änderungen in der Wohnlagenkarte im Rahmen der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels handelt es sich um Einzelfallbetrachtungen. Die Konzeption und Datengrundlage der Wohnlageneinstufung können erst bei der Neuerstellung des Mietspiegels 2028 wieder hinterfragt und verändert werden.

Entsprechend der Entscheidung des Arbeitskreises Mietspiegel wurde ein Änderungswunsch eines Bürgers entsprechend umgesetzt. Dieses betrifft die Umstufung der Adresse Hahler Str. 34a von einer guten in eine einfache Wohnlage. Ursächlich hierfür ist, dass die Adresse Hahler Str. 34, die bei Erstellung der Wohnlagenkarte 2024 in eine einfache Wohnlage klassifiziert wurde, und die Hahler Str. 34a ein Gebäude sind.

Zusätzlich wurden neue Wohnadressen mit der entsprechenden Wohnlage ihrer Nachbarschaft in die Wohnlagenkarte und das Straßenverzeichnis integriert.

ANLAGE: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben der Stadt Minden
- Erinnerungsschreiben der Stadt Minden
- Mieter*innenfragebogen

Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:
Mein Zeichen: 5.34
Dienstgebäude: Rathaus Gebäude C
Zimmer: C 2.126
Telefon: +49 571 89 8460
Fax: +49 571 89 776
Auskunft:
Frau Stockmann
mietspiegel@minden.de

30.08.2025

Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden Befragung der Mieterinnen und Mieter Fragebogenkennung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Minden hat im Jahr 2024 einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Ein qualifizierter Mietspiegel muss laut § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Die Stadt Minden führt daher in diesem Jahr eine Stichprobenerhebung durch.

Bei der Fortschreibung des Mietspiegels wird die Stadt vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg unterstützt. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits den qualifizierten Mietspiegel Minden 2024 erstellt hat.

Da Sie zufällig für diese Befragung ausgewählt wurden, erhalten Sie heute Post von uns mit der Bitte, den Fragebogen auszufüllen. Der Fragebogen steht zunächst ausschließlich digital zur Verfügung und ermöglicht die Beantwortung über das Internet. Sie können an der Befragung bequem mit dem Smartphone, Tablet oder Computer teilnehmen. Der Online-Fragebogen ist nachhaltiger, schneller und weniger fehleranfällig als die Papier-Version. Der Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und dem Mietpreis der Wohnung. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z. B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mietänderung sowie die Betriebskostenabrechnung und Wohnflächenberechnung zu der oben angegebenen Wohnung hinzuziehen.

Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, **verpflichtend**. Nur durch eine hohe Beteiligung und Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Mindener Mietgefüges erst möglich.

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Hinweise zum Datenschutz finden Sie auf der Homepage der Stadt Minden unter www.minden.de/datenschutzerklaerung/informationspflichten

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH im Auftrag der Stadt Minden ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht. Die Daten werden nur zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Minden verwendet.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Nutzen Sie bitte den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogenkennung in der Betreffzeile ermöglicht Ihnen das Login.
2. Sie können auch folgenden Link zum Fragebogen nutzen: minden.mietendenbefragung.online
3. Falls Sie nicht über den Online-Fragebogen teilnehmen, erhalten Sie in ca. vier Woche unaufgefordert den Fragebogen in Papier. Diesen füllen Sie am besten mit einem dunklen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn im beigefügten Freiumschlag zurück.



Weitere Informationen und alle Befragungsunterlagen finden Sie auf der Internetseite: <https://www.fub.iges.com/beitrag/mieterbefragung-minden.html>

Bitte senden Sie alle Fragebögen mit Ihren Angaben bis zum **21.09.2025** an FUB IGES zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und bestätigen Ihre Teilnahme.

Mitarbeitende der FUB IGES stehen Ihnen wie folgt zur Verfügung:

Tel. 040-280810-46 | Montag bis Freitag: 9:00 - 15:00 Uhr
E-Mail: mietspiegel.minden@fub.iges.com
Bitte geben Sie Ihre Fragebogenkennung an.

Mitarbeitende der Stadt Minden stehen Ihnen wie folgt zur Verfügung:

Frau Stockmann, Tel.: 0571-89-8460
Montag bis Freitag 08:00 – 12:30 Uhr und Montag bis Donnerstag auch von
14:00 Uhr – 16:00 Uhr | E-Mail: mietspiegel@minden.de

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Unterstützung! Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mindener Mietwohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Jäcke
Bürgermeister

Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:
Mein Zeichen: 5.34
Dienstgebäude: Rathaus Gebäude C
Zimmer: C 2.126
Telefon: +49 571 89 8460
Fax: +49 571 89 776
Auskunft: Frau Stockmann
mietspiegel@minden.de

20.10.2025

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden
Erinnerungsschreiben zur Befragung der Mieterinnen und Mieter
Fragebogenkennung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2026 veröffentlicht die Stadt Minden die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels. Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Ich hatte Sie Anfang September 2025 darüber informiert, dass der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden fortgeschrieben wird und Sie um Ihre Teilnahme gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Datenanfrage bisher noch nicht nachgekommen.

Sie erhalten daher heute erneut Post von mir mit der Bitte, den anliegenden Fragebogen ausgefüllt **bis zum 31.10.2025** zurückzusenden.

Nach Art. 238 § 2 EGBGB sind Mieter*innen von Wohnraum zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über die dort genannten Merkmale zu erteilen; hiernach besteht folglich eine **Auskunftspflicht** für die befragten Mieter*innen. Wird die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, so handelt der*die Mieter*in ordnungswidrig.

Diese Ordnungswidrigkeit kann gem. Art. 238 § 4 Abs. 2 EGBGB mit einer Geldbuße von bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

Ich weise in diesem Zusammenhang daher darauf hin, dass, sofern Sie Ihrer Auskunftsverpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig

innerhalb der o.g. Frist nachkommen sollten, ein **Bußgeldverfahren** gegen Sie eingeleitet werden kann.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogenkennung ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen: [minden.mietendenbefragung.online](https://www.minden.mietendenbefragung.online)
3. Sie erhalten beiliegend den Papierfragebogen, auf den Sie bitte die im Anschreiben genannte Fragebogenkennung übertragen. Den vollständig ausgefüllten Fragebogen senden Sie mit dem ebenfalls beiliegenden Rückumschlag portofrei zurück.



Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen – auch eine Fragebogenvorlage – finden Sie auf der Internetseite: <https://www.fub.iges.com/beitrag/mieterbefragung-minden.html>

Bitte senden Sie den Fragebogen mit Ihren Angaben auf die von Ihnen gewählte Art bis zum **31.10.2025** zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt.

Sollten Sie den Fragebogen zwischenzeitlich bereits übermittelt haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Als Ansprechpartner stehen Ihnen zur Verfügung:

Tel. 040-280810-46 | Montag bis Freitag: 9:00 - 15:00 Uhr
E-Mail: mietspiegel.minden@fub.iges.com Bitte Fragebogennummer angeben.
Frau Stockmann, Tel.: 0571-89-8460
Montag bis Freitag 08:00 – 12:30 Uhr und Montag bis Donnerstag auch von 14:00 Uhr – 16:00 Uhr | E-Mail: mietspiegel@minden.de

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Hinweise zum Datenschutz finden Sie auf der Homepage der Stadt Minden unter www.minden.de/datenschutzerklaerung/informationspflichten

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH im Auftrag der Stadt Minden ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht. Die Daten werden nur zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Minden verwendet.

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Unterstützung! Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mindener Mietwohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:


(Hendrik Schröder)

Mieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden 2025

Fragebogennummer: <input style="width: 100px; height: 15px;" type="text"/>	Bitte tragen Sie hier unbedingt die sechsstellige Fragebogennummer aus der Betreffzeile des Anschreibens ein.
	Ja Nein
A Sind Sie Eigentümer/Miteigentümer dieser Wohnung?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
B Sind Sie Untermieter der Wohnung (also nicht der Hauptmieter der Wohnung)? (Erläuterung: Als Untermieter gelten nicht Lebenspartner des Hauptmieters. Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
C Gehört die Wohnung oder das Gebäude z. B. einem Freund, Angehörigen oder näheren Verwandten von Ihnen oder einem Haushaltsmitglied und zahlen Sie deshalb eine niedrigere Miete (Gefälligkeitsmiete) oder gar keine Miete ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
D Handelt es sich bei der Wohnung um eine Sozialwohnung oder um eine Wohnung, die im Rahmen der vertraglich vereinbarten Förderung oder der einkommensorientierten Förderung errichtet wurde und ist heute noch eine Mietpreisbindung vorhanden oder erfolgte nach Ende der Mietpreisbindung keine Mieterhöhung?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
E Ist die Wohnung ein Teil eines Wohnheimes , eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft? (z.B. Studierenden-, Senioren-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtung, Pflege-, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
F Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werk-, Dienst- oder Geschäftsmietwohnung (auch Hausmeisterwohnung oder Landes-/Bundesbedienstetenwohnung) für die eine ermäßigte Miete gezahlt wird?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
G Wird die Wohnung oder ein Teil der Wohnung gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
H Haben Sie die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet? (Nicht gemeint sind Einbauküchen, Küchenmöbel und/oder Einbauschränke o. ä.)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
I Handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung , also z. B. fehlt ein WC in der Wohnung oder werden Teile der Wohnung auch von anderen Mietern des Hauses genutzt (Gemeinschaftsküche, Durchgang zu anderen Wohnungen/zum Speicher o. ä.)?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
J Ist die Wohnung nur für einen kurzen Zeitraum zum vorübergehenden Gebrauch – maximal 6 Monate – gemietet (z. B. als Ferienwohnung)?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
1 Gebäude, Baulter und Wohnung <i>Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.</i>	
1.1 Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (Baujahr des Gebäudes oder bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden, z.B. Dachgeschossausbau, das Baujahr der Wohnung) <input style="width: 100px; height: 15px;" type="text"/> Baujahr Falls Sie nicht genau wissen, wann die Wohnung das erste Mal bezugsfertig geworden ist, geben Sie bitte an, in welche Baualterklasse die Wohnung fällt.	
<input type="checkbox"/> bis 1918 <input type="checkbox"/> 1961 bis 1977 <input type="checkbox"/> 2003 bis 2011	
<input type="checkbox"/> 1919 bis 1949 <input type="checkbox"/> 1978 bis 1995 <input type="checkbox"/> 2012 bis 8/2023	
<input type="checkbox"/> 1950 bis 1960 <input type="checkbox"/> 1996 bis 2002 <input type="checkbox"/> nicht bekannt	
2 Angaben zur Wohnung (Bitte mit Einsicht in die Mietunterlagen und nur die vom Vermieter gestellte Ausstattung eintragen.)	
2.1 Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut Mietvertrag/ letzter Mietänderungserklärung und/oder Betriebskostenabrechnung? <input style="width: 100px; height: 15px;" type="text"/> , <input style="width: 50px; height: 15px;" type="text"/> m ²	
2.2 Wie wird Ihre Wohnung geheizt (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)?	
<input type="checkbox"/> Zentralheizung oder Wohnungsheizung (beheizt mit Gas, Öl, Fernwärme, Sonstiges (Pellets o. ä.))	
<input type="checkbox"/> Elektrospeicherheizung	
<input type="checkbox"/> Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand	
<input type="checkbox"/> keine vom Vermieter gestellte Heizung (z. B. Heizung vom Mieter auf eigene Kosten eingebaut)	
<input type="checkbox"/> zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (z. B. Kachelofen, offener Kamin)	
2.3 Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Räumlichkeiten des Bades ausgestattet?	
<input type="checkbox"/> <u>kein</u> Bad in der Wohnung	
<input type="checkbox"/> Bad mit Duschkabine/Badewanne, Waschbecken und WC	
<input type="checkbox"/> Bad und WC getrennt	

