

*Stadt Minden*

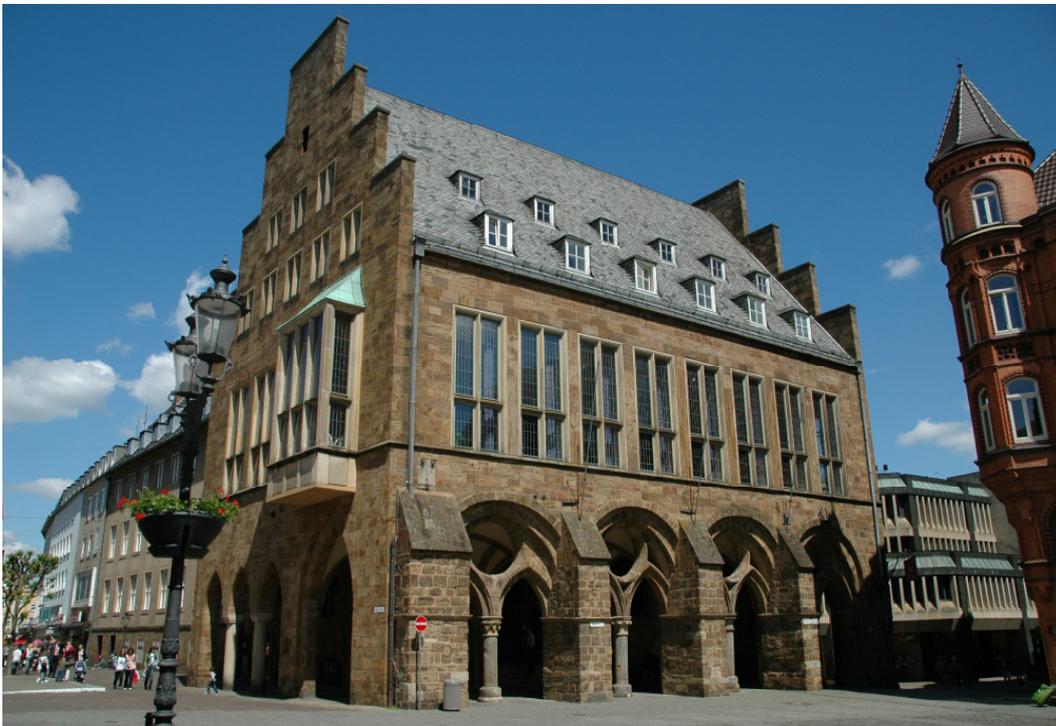
Weserstadt **Minden**



seit 798 merk-würdig

# Mietspiegel

Gültig ab 01.07.2013 bis 30.06.2015



## **Mietspiegel der Stadt Minden 2013** (qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d des BGB)

zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum (gültig ab 01.07.2013 bis 30.06.2015)

### **Vorbemerkungen**

Im Auftrag von

- Haus & Grund Minden e.V.
- dem Mieterverein Minden und Umgebung e.V.,
- Genossenschaft für Siedlungsbau und Wohnen Minden eG,
- Wohnhaus Minden Invest GmbH & Co KG
- der Stadt Minden
- und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Minden

ist der Mietspiegel erstmals 2011 von Ibis Research Prof. Dr. Friedhelm Meier GmbH erstellt worden. Er basiert auf umfangreichen Daten und Erhebungen der oben aufgeführten Interesseverbände und Institutionen und wurde von allen Interessenvertretern anerkannt und wird von der Stadt Minden herausgegeben.

**Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um die Fortschreibung der Mieterhebung von 2011.**

### **Bemerkungen zur Rechtsgrundlage für die Anpassung**

Gemäß § 558 d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen.

Einmal ist diese Anpassung auf der Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) möglich.

Nach 4 Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

### **Dieser Mietspiegel basiert auf einer Anpassung des Mietspiegels 2011 mittels Verbraucherpreisindex vom April 2013.**

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes betrug der Verbraucherpreisindex im April 2011: 101,9 (Basis 2010=100) und April 2013: 105,1.

Dazu wurden die einzelnen Werte in den Tabellengruppen um 3,1 % erhöht.

Durch diese Fortschreibungsmöglichkeit haben sich nur die Werte der Mietspiegeltabelle 2011 geändert. Der Inhalt des Mietspiegels 2011 behält ansonsten voll seine Gültigkeit.

Das betrifft insbesondere alle Hinweise zur Anwendung, Festlegungen sowie für die Einstufung der Wohnlagen.

## Warum ein Mietspiegel ?

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Sie bietet den Mietvertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Daten über vermietete Einfamilienhäuser wurden nicht erhoben und finden sich deshalb in den Tabellenwerten nicht wieder.

## Die Miete und die Nebenkosten

In die Mietspiegelübersicht sind auf Grundlage einer Mieterhebung in Minden nur Mieten einbezogen worden, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder verändert wurden.

Ortsüblich ist die Miete, die für unmöblierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein bezahlt wird.

Die Angaben der Mietspiegeltabelle beziehen sich auf Mietpreise der Stadt Minden nach dem Stand vom Mai 2011. Bei den Angaben handelt es sich um die Miete, in der **keine umlagefähigen Nebenkosten** enthalten sind.

In der Mietspiegeltabelle wurde von folgender Standardwohnung ausgegangen:

- Baujahresklasse 1961 bis 1980,
- Wohnungsgröße 50 bis 64 Quadratmeter,
- Ortslage Innenstadt,

d.h. weicht eine Wohnung in ihren Merkmalen von der Standardwohnung ab, dann müssen entsprechende Auf- und Abschläge dazu gerechnet werden, um diese Wohnung zu werten.

In dem Mietspiegel sind Mietpreisspannen und die durchschnittlichen Quadratmeter- Mieten angegeben.

Abschläge pro Quadratmeter ergeben sich bei Zweifamilienhäusern und in den verschiedenen Stadtbezirken bzw. Stadtbezirksteilen; Aufschläge ergeben sich für Wärmeverbundsystem, hochwertigen Fußboden, Balkon, Terrasse und Aufzug; die aufgeführten Zu- oder Abschläge erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit (s. Tabellen).

## Anwendung des Mietspiegels

### Modernisierung

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde.

Umfassende Modernisierungen, die den baulichen Standard einer Neubauwohnung zum Zeitpunkt der Modernisierung erreichen, können hingegen bei der Anwendung des Mietspiegels zu einer Veränderung der Einstufung in die Baualtersklasse des Gebäudes führen.

Voraussetzung ist, dass ein **wesentlicher** Bauaufwand getrieben wurde.

Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn die Kosten der Modernisierung 1/3 der zum Zeitpunkt der Modernisierung vergleichbaren Neubaukosten erreichen bzw. die haus-, bau- und wohntechnischen Verbesserungen mit einem oder mehreren der nachfolgenden wesentlichen Modernisierungselemente verbunden war:

### Erneuerung

- eines bestehenden Badezimmers
- der Elektroanlagen
- der Wasser- und Abflussleitungen
- der Fassade
- des Treppenhauses
- der Fußböden
- der Decken
- Modernisierung der bestehenden Heizung

Diese umfassend modernisierten Wohnungen können bei der Eingruppierung derjenigen Baualtersklasse zugeordnet werden, in welcher die Modernisierung abgeschlossen war. Sie müssen nach Art und Ausstattung mit den Wohnungen dieser Baualtersklasse vergleichbar sein. Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

**Herausgeber :**

Stadt Minden- Der Bürgermeister  
Fachbereich 5  
-Städtebau und Feuerschutz-  
5.3-Vermessung und Geoservice  
Tel. 0571/89358  
Internet: [www.minden.de](http://www.minden.de)

**Kostenfreie Rechtsberatung im Rahmen einer Mitgliedschaft:****für die Vermieter:**

Haus- und Grund Minden e.V.  
Pöttcherstr.24  
32423 Minden  
Telefon 0571 / 26927/23  
Telefax 0571 / 26922  
Internet: [www.hausundgrund-mi.de](http://www.hausundgrund-mi.de)

**für die Mieter:**

Mieterverein für Minden und Umgebung e.V.  
Königstr.3  
32423 Minden  
Telefon 0571 / 22531  
Fax 0571 / 8294665  
Internet: [www.mieterverein-minden.de](http://www.mieterverein-minden.de)

## Mietspiegeltabelle für die Stadt Minden

Kaltmiete ohne umlagefähige Nebenkosten für Standardwohnungen der Baujahresklasse 1961 - 1980, einer Wohngröße von 50 - 64 m<sup>2</sup>, Ortslage Innenstadt und mindestens ausgestattet mit WC, Bad oder Dusche und Zentralheizung.

Tabelle I

| Baujahr       | Größe<br>m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> - Miete<br>€ | Spanne<br>von - bis<br>€ |
|---------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| bis 1945      | bis 34                  | 6,97                        | 6,88 - 7,05              |
|               | 35 bis 49               | 5,71                        | 5,65 - 5,77              |
|               | 50 bis 64               | 5,19                        | 5,12 - 5,25              |
|               | 65 bis 79               | 5,03                        | 4,97 - 5,10              |
|               | 80 bis 99               | 4,97                        | 4,90 - 5,04              |
|               | ab 100                  | 4,79                        | 4,72 - 4,87              |
| 1946 bis 1960 | bis 34                  | 7,06                        | 6,99 - 7,12              |
|               | 35 bis 49               | 5,80                        | 5,77 - 5,84              |
|               | 50 bis 64               | 5,28                        | 5,26 - 5,31              |
|               | 65 bis 79               | 5,12                        | 5,09 - 5,17              |
|               | 80 bis 99               | 5,06                        | 5,02 - 5,10              |
|               | ab 100                  | 4,89                        | 4,81 - 4,97              |
| 1961 bis 1980 | bis 34                  | 6,75                        | 6,68 - 6,83              |
|               | 35 bis 49               | 5,50                        | 5,45 - 5,54              |
|               | 50 bis 64               | 4,98                        | 4,94 - 5,01              |
|               | 65 bis 79               | 4,83                        | 4,78 - 4,87              |
|               | 80 bis 99               | 4,75                        | 4,71 - 4,80              |
|               | ab 100                  | 4,59                        | 4,51 - 4,67              |
| 1981 bis 2000 | bis 34                  | 8,02                        | 7,92 - 8,11              |
|               | 35 bis 49               | 6,76                        | 6,68 - 6,84              |
|               | 50 bis 64               | 6,24                        | 6,17 - 6,32              |
|               | 65 bis 79               | 6,08                        | 6,01 - 6,17              |
|               | 80 bis 99               | 6,02                        | 5,94 - 6,10              |
|               | ab 100                  | 5,85                        | 5,74 - 5,96              |
| ab 2001       | bis 34                  | 8,06                        | 7,91 - 8,22              |
|               | 35 bis 49               | 6,80                        | 6,66 - 6,94              |
|               | 50 bis 64               | 6,28                        | 6,14 - 6,42              |
|               | 65 bis 79               | 6,12                        | 5,99 - 6,27              |
|               | 80 bis 99               | 6,06                        | 5,92 - 6,21              |
|               | ab 100                  | 5,89                        | 5,73 - 6,04              |

Die Mietspiegeltabelle bezieht sich auf Standardwohnungen im Bereich der Innenstadt. Für einzelne Stadtbezirke oder Stadtbezirksteile sind Abschläge pro Quadratmeter aus der Tabelle II vorzunehmen, ansonsten ist die obige Tabelle I zugrunde zu legen. Aufschläge pro Quadratmeter sind der Tabelle III zu entnehmen.

### Tabelle II

| <b>Abschläge pro Quadratmeter</b>  |          |
|--|----------|
| Stadtbezirk Bärenkämpen  | -53 Cent |
| Stadtbezirk Böhhorst, Dützen, Häverstädt                                     | -12 Cent |
| Stadtbezirk Dankersen, Meißen, Rechtes Weserufer                             | -42 Cent |
| Stadtbezirk Hahlen   | -33 Cent |
| Stadtbezirk Kutenhausen, Stemmer, Minderheide,<br>Todtenhausen, Päpinghausen | -62 Cent |
| Stadtbezirk Königstor  | -6 Cent  |
| Stadtbezirk Leteln / Aminghausen (hier nur Leteln)                           | -16 Cent |
| Stadtbezirk Nordstadt  | -52 Cent |
| Stadtbezirk Rodenbeck (hier nur Zollern)                                     | -75 Cent |
| Zweifamilienhaus   | -15 Cent |

### Tabelle III

| <b>Aufschläge pro Quadratmeter</b> |          |
|------------------------------------|----------|
| Wärmedämmverbundsystem             | +41 Cent |
| hochwertiger Fußboden              | +18 Cent |
| Balkon, Terrasse                   | +15 Cent |
| Aufzug                             | +16 Cent |

### Hinweise zur Handhabung

Beispiel:

Wohnung Stadtbezirk : Königstor,  
Wohnungsgröße : 62 qm,  
Baujahr : 1962,  
zusätzlicher Balkon.

*Mietwertermittlung laut Tabelle:*

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| QM-Miete (Tabelle I) :    | 4,98 €   |
| Abschlag (Tabelle II) :   | - 0,06 € |
| Aufschlag (Tabelle III) : | +0,15 €  |

daraus ergibt sich eine Miete von 5,07 €/qm.

