

Mietspiegel 2022

für die

Stadt Minden



Mietspiegel der Stadt Minden 2022 (qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d des BGB)

*zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen
Wohnraum (gültig ab 15.12.2022 bis 14.12.2024)*

Vorbemerkungen

Der Mietspiegel 2022 wurde von der Stadt Minden mittels einer Anpassung durch den Verbraucherpreis-Index fortgeschrieben.

Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um die Fortschreibung der Mieterhebung von 2020.

Grundlage des Mietspiegels 2020 ist eine repräsentativ angelegte Befragung und eine Auswertung auf Basis wissenschaftlicher Grundsätze, die von der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH im Auftrag der Stadt Minden durchgeführt wurde.

Der Mietspiegel der Stadt Minden 2020 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als „qualifizierter Mietspiegel“ auf Basis einer Stichprobe gemäß § 558 d Abs. 2 BGB neu erstellt.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).

Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

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 2020 mittels Verbraucherpreisindex vom Juni 2022.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes betrug der Verbraucherpreisindex im Juni 2020: 106,6 (Stichtag der Erhebung: 01.06.2020) und Juni 2022: 117,4 (Basis 2015=100).

Dazu wurden die einzelnen Werte in den Tabellengruppen um 10,1% (Multiplikationsfaktor: 1,101) erhöht. Die jeweiligen Zu- und Abschläge bleiben konstant. Durch diese Fortschreibungsmöglichkeit haben sich nur die Werte der Mietspiegeltabelle 2020 geändert. Der Inhalt des Mietspiegels 2020 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.

Er ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung der im § 558 Abs.2 BGB aufgeführten Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

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 der Mieterhebung 2020 in Minden nur Mieten einbezogen worden, die in den letzten sechs Jahren vor der Mieterhebung 2020 vereinbart oder verändert wurden (gesetzliche Grundlage gemäß § 558 Absatz 2).

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

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

Geltungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Minden, die bis zum 31. Mai 2022 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Juni 2022 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (siehe 4.2 Größenklassen).

Der Mietspiegel kann unter Umständen in diesen Fällen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Mietspiegeltabelle repräsentiert eine Standardwohnung, welche durch die folgenden Merkmale definiert wird:

- Zentralheizung oder Wohnungsheizung (dabei handelt es sich um eine Zentral-/Etagenheizung oder Fernwärmeheizung oder ein Blockheizkraftwerk mit einer Nahwärme außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude),
- WC in der Wohnung (kann ein Teil des Bads sein oder auch ein zusätzlicher separater Raum, falls kein WC im Bad integriert ist),
- Bad mit einer Wanne und/oder Dusche.

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden (z.B. Naturstein- oder Marmorboden, überwiegend elektrische Rollläden), sowie

- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden.

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Mietspannen ausgewiesen. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen. Mietpreise innerhalb der in der Tabelle ausgewiesenen Spanne, nach der Berücksichtigung der vorhandenen Ab- und Zuschläge, gelten noch als ortsüblich.

Mindener Mietspiegeltabelle 2022

Baujahr	Größe m ²	Miete/m ² €/m ²	Spanne von - bis €/m ²
bis 1948	bis unter 35	10,82	9,74 - 11,90
	35 bis unter 50	7,71	6,94 - 8,48
	50 bis unter 65	6,54	5,89 - 7,19
	65 bis unter 80	6,18	5,56 - 6,79
	80 bis unter 100	6,02	5,42 - 6,63
	100 bis unter 200	5,89	5,31 - 6,48
1949 bis 1960	bis unter 35	11,87	10,68 - 13,06
	35 bis unter 50	8,75	7,88 - 9,63
	50 bis unter 65	7,59	6,83 - 8,35
	65 bis unter 80	7,22	6,50 - 7,95
	80 bis unter 100	7,07	6,36 - 7,77
	100 bis unter 200	6,94	6,24 - 7,63
1961 bis 1980	bis unter 35	11,21	10,09 - 12,33
	35 bis unter 50	8,09	7,29 - 8,91
	50 bis unter 65	6,93	6,23 - 7,62
	65 bis unter 80	6,56	5,90 - 7,22
	80 bis unter 100	6,41	5,77 - 7,05
	100 bis unter 200	6,28	5,65 - 6,90
1981 bis 2002	bis unter 35	11,97	10,77 - 13,17
	35 bis unter 50	8,85	7,97 - 9,73
	50 bis unter 65	7,68	6,91 - 8,46
	65 bis unter 80	7,32	6,59 - 8,06
	80 bis unter 100	7,17	6,45 - 7,88
	100 bis unter 200	7,04	6,33 - 7,74
2003 bis 2022	bis unter 35	12,91	11,63 - 14,20
	35 bis unter 50	9,80	8,82 - 10,78
	50 bis unter 65	8,63	7,77 - 9,49
	65 bis unter 80	8,27	7,44 - 9,09
	80 bis unter 100	8,11	7,30 - 8,93
	100 bis unter 200	7,98	7,19 - 8,79

Übersicht der Zu- und Abschläge

Ab- und Zuschläge pro Quadratmeter in Euro	
Lage der Wohnung	
Bölhorst, Dützen, Häverstädt	-0,49 Euro
Dankersen, Meißen	-1,03 Euro
Leteln/Aminghausen und Päpinghausen	-0,84 Euro
Haddenhausen, Kutenhausen, Stemmer und Todtenhausen	-0,91 Euro
Minderheide und Hahlen	-0,70 Euro
Bärenkämpen	0,63 Euro
Innenstadt	0,18 Euro
Königstor	0,00 Euro
Nordstadt	-0,45 Euro
rechtes Weserufer	-0,86 Euro
Rodenbeck	0,00 Euro
Ausstattung der Wohnung	
Kein Fenster im Bad	-0,36 Euro
Kein komplettes Bad	-0,41 Euro
Fußbodenheizung im Bad	0,51 Euro
Balkon, Loggia, Terrasse oder eigene Gartennutzung	0,15 Euro

Anwendung des Mietspiegels

Baualtersklasse

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.

Für eine umfassende Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand müssen mindestens drei der genannten fünf Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein:

- Erneuerung aller Fenster entsprechend der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Erneuerung der Heizungsanlage entsprechend der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV)
- vollständige Sanierung des Bades
- vollständige Erneuerung der Elektroanlage/-leitungen nach VDE-Richtlinien
- Erneuerung der Wasser-/Abwasserleitungen

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. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Voraussetzung ist, dass ein **wesentlicher** Bauaufwand (gemäß § 8 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW in Verbindung mit Ziffer 2.1.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen = 700,- €/m² Wohnfläche) getrieben wurde.

Zu- und Abschläge

Die ausgewiesenen Zu- und Abschläge sind unabhängig der Baualtersklasse anzuwenden. Die in Abhängigkeit zur Baualtersklasse anzupassenden Wohnungsgrößen sind ausgewiesen.

Spanneneinordnung

Grundsätzlich ist bei der Vergleichsmietbestimmung auf Basis der Mittelwerte der Mietspiegeltabelle und der ausgewiesenen Ab- und Zuschläge von diesem ermittelten Wert auszugehen. Die Analysen zeigen aber, dass die Mietpreise von relativ ähnlichen Wohnungen nicht immer die gleiche Miethöhe aufweisen. Durch die Spannen ist es möglich, weitere Merkmale und Besonderheiten, die durch die Tabelle und die ausgewiesenen Ab- und Zuschläge des Mietspiegels nicht abgebildet werden, bei der Festlegung der Miethöhe zu berücksichtigen.

Eine Abweichung von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Preisspanne ist insbesondere dadurch zu begründen,

- dass die Qualität und der Zustand der Wohnung erheblich vom Standard abweicht oder
- dass besondere Wohnwertmerkmale, die nicht im Mietspiegel aufgelistet sind, die Wohnung elementar kennzeichnen.

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

Dämmung der Außenwände, Fenster mit 2- oder 3-fach Verglasung

Freies WLAN

Zweites WC in der Wohnung

Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale

Wohnung liegt an einer stark befahrenen Straße oder Bahntrasse

Fußboden im Bad nicht gefliest und/oder nicht mit vergleichbarem Bodenbelag versehen (z. B. Vinyl-Design oder Linoleum)

Fenster überwiegend nur mit 1-fach Verglasung

Beispielrechnung:

Wohnung Stadtbezirk	Innenstadt
Wohnungsgröße	74 m ²
Baujahr	1985
	zusätzlicher Balkon

Mietwertermittlung laut Tabelle:

Nettokaltmiete pro Quadratmeter	7,32 €
Zuschlag Lage	0,18 €
Zuschlag Balkon	0,15 €
Daraus ergibt sich eine ortsübliche vergleichsmiete	Miete von 7,65 €/m ²

Weitere besondere wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale können im Rahmen der Spanne 6,92 €/m² bis 8,39 €/m² berücksichtigt werden.

Herausgeber:

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

Kostenfreie Rechtsberatung im Rahmen einer Mitgliedschaft:

für die Vermieter:

Haus- und Grund Minden e.V.
Preußenring 38 32427 Minden
Telefon 0571 / 26927 / 23
Telefax 0571 / 26922
Internet: 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

Minden - Stadtbezirke



Stadt Minden
-Geoservice -
Daten von OpenStreetMap (veröffentlicht
unter ODbL) sowie Daten des FB 5.3