

# Mietspiegel 2018

für die

Stadt Minden



## **Mietspiegel der Stadt Minden 2018**

*(qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d des BGB)*

*zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen  
Wohnraum (gültig ab 01.04.2018 bis 31.03.2020)*

### **Vorbemerkungen**

Im Auftrag von

- Haus & Grund Minden e.V.
- dem Mieterverein für Minden und Umgebung e.V.,
- Genossenschaft für Siedlungsbau und Wohnen Minden eG,
- Wohnhaus Minden GmbH
- LEG NRW GmbH
- Stadt Minden

ist der Mietspiegel 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 2016.**

#### **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 2016 mittels Verbraucherpreisindex vom Januar 2018.**

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes betrug der Verbraucherpreisindex im März 2016: 107,3 und Januar 2018: 109,8 (Basis 2010=100).

Dazu wurden die einzelnen Werte in den Tabellengruppen um 2,3 % erhöht. Durch diese Fortschreibungsmöglichkeit haben sich nur die Werte der Mietspiegeltabelle 2016 geändert. Der Inhalt des Mietspiegels 2016 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 März 2016. 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 in den verschiedenen Stadtbezirken; Aufschläge ergeben sich für Wärmedämmverbundsystem mit 3-fach Isolierverglasung, hochwertigen Fußboden (Echtholzparkett, Designbelag), Balkon/Terrasse, Aufzug und Einraumwohnung; die aufgeführten Zu- oder Abschläge erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit (s. Tabelle).

## 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.

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.  
Preußenring 38  
32427 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)

## Mindener Mietspiegeltabelle 2018

Baujahr	Größe m <sup>2</sup>	Miete/m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
bis 1945	bis 34	7,75	7,66	7,84
	35 bis 49	6,27	6,22	6,32
	50 bis 64	5,96	5,92	6,02
	65 bis 79	5,83	5,79	5,88
	80 bis 99	5,71	5,66	5,76
	ab 100	5,04	4,97	5,10
1946 bis 1960	bis 34	7,65	7,57	7,73
	35 bis 49	6,17	6,14	6,20
	50 bis 64	5,87	5,85	5,89
	65 bis 79	5,74	5,71	5,77
	80 bis 99	5,62	5,58	5,65
	ab 100	4,95	4,88	5,01
1961 bis 1980	bis 34	7,40	7,31	7,48
	35 bis 49	5,91	5,87	5,95
	50 bis 64	5,62	5,58	5,65
	65 bis 79	5,48	5,44	5,51
	80 bis 99	5,35	5,31	5,40
	ab 100	4,69	4,62	4,76
1981 bis 2000	bis 34	8,38	8,29	8,48
	35 bis 49	6,90	6,84	6,96
	50 bis 64	6,60	6,55	6,65
	65 bis 79	6,47	6,41	6,52
	80 bis 99	6,34	6,28	6,39
	ab 100	5,68	5,60	5,75
ab 2001	bis 34	8,64	8,53	8,77
	35 bis 49	7,16	7,08	7,24
	50 bis 64	6,86	6,78	6,95
	65 bis 79	6,73	6,65	6,81
	80 bis 99	6,61	6,52	6,69
	ab 100	5,94	5,84	6,04

### Abschläge pro Quadratmeter (-) in Cent

Bärenkämpfen	23
Böhlhorst, Dützen, Häverstädt	14
Dankersen, Meißen	99
Hahlen	71
Kuhlenkamp, Rodenbeck	55
Kutenhausen, Stemmer, Minderheide, Todtenhausen	66
Leteln, Päpinghausen	47
Nordstadt	64
rechtes Weserufer	21
Maximal drei Mietwohnungen im Haus	13

### Zuschläge pro Quadratmeter (+) in Cent

Einraumwohnung	62
WDVS mit 3-fach Isolierverglasung	52
Hochwertiger Fußboden (Echtholzparkett, Designbelag)	29
Aufzug	13
Balkon/ Terrasse	13

### Hinweise zur Handhabung

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

WDVS mit 3-fach Isolierverglasung: In der Analyse der Mieterdaten wurde dieser Zuschlag bei einer Ausstattung inkl. einer 3-fach Isolierverglasung der Fenster innerhalb der Wohnung ausgewertet. Das Wärmeverbundsystem (WDVS) beinhaltet die Dämmung aller Außenwände.

Bei einem WDVS mit 2-fach isolierverglasten Fenstern ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen.

#### Beispiel:

Wohnung Stadtbezirk : rechtes Weserufer  
Wohnungsgröße : 62 m<sup>2</sup>,  
Baujahr : 1981, zusätzlicher Balkon.

#### *Mietwertermittlung laut Tabelle:*

QM-Miete : 6,60 €  
Abschlag : - 0,21 €  
Aufschlag : +0,13 €

daraus ergibt sich eine Miete von 6,52 €/m<sup>2</sup>.

## Minden – Stadtbezirke



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