

Mietspiegel 2020

für die

Stadt Minden



Mietspiegel der Stadt Minden 2020 (qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d des BGB)

*zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen
Wohnraum (gültig ab 15.12.2020 bis 14.12.2022)*

Vorbemerkungen

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung von:

- Haus & Grund Minden e.V.
- dem Mieterverein für Minden und Umgebung e.V.
- Stadt Minden

Grundlage 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 Mietspiegel wurde von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter- bzw. Vermieterseite anerkannt und wird von der Stadt Minden herausgegeben. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

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).

Warum ein Mietspiegel?

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Minden am **1. Juni 2020**

üblicherweise gezahlten Mieten.

Der Mietspiegel 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 einer Mieterhebung in Minden nur Mieten einbezogen worden, die in den letzten sechs Jahren 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 2020 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Juni 2020 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 2020

Baujahr	Größe m²	Miete/m² €/m²	Spanne von - bis €/m²
bis 1948	bis unter 35	9,83	8,85 – 10,81
	35 bis unter 50	7,00	6,30 – 7,70
	50 bis unter 65	5,94	5,35 – 6,53
	65 bis unter 80	5,61	5,05 – 6,17
	80 bis unter 100	5,47	4,92 – 6,02
	100 bis unter 200	5,35	4,82 – 5,89
1949 bis 1960	bis unter 35	10,78	9,70 – 11,86
	35 bis unter 50	7,95	7,16 – 8,75
	50 bis unter 65	6,89	6,20 – 7,58
	65 bis unter 80	6,56	5,90 – 7,22
	80 bis unter 100	6,42	5,78 – 7,06
	100 bis unter 200	6,30	5,67 – 6,93
1961 bis 1980	bis unter 35	10,18	9,16 – 11,20
	35 bis unter 50	7,35	6,62 – 8,09
	50 bis unter 65	6,29	5,66 – 6,92
	65 bis unter 80	5,96	5,36 – 6,56
	80 bis unter 100	5,82	5,24 – 6,40
	100 bis unter 200	5,70	5,13 – 6,27
1981 bis 2002	bis unter 35	10,87	9,78 – 11,96
	35 bis unter 50	8,04	7,24 – 8,84
	50 bis unter 65	6,98	6,28 – 7,68
	65 bis unter 80	6,65	5,99 – 7,32
	80 bis unter 100	6,51	5,86 – 7,16
	100 bis unter 200	6,39	5,75 – 7,03
2003 bis 2020	bis unter 35	11,73	10,56 – 12,90
	35 bis unter 50	8,90	8,01 – 9,79
	50 bis unter 65	7,84	7,06 – 8,62
	65 bis unter 80	7,51	6,76 – 8,26
	80 bis unter 100	7,37	6,63 – 8,11
	100 bis unter 200	7,25	6,53 – 7,98

Übersicht der Zu- und Abschläge

Ab- und Zuschläge pro Quadratmeter in Euro	
Lage der Wohnung	
Böhlhorst, 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
Bärenkämpfen	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. ausgebauten 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 = 650,- €/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.

<p>Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale</p> <p>Dämmung der Außenwände, Fenster mit 2- oder 3-fach Verglasung</p> <p>Freies WLAN</p> <p>Zweites WC in der Wohnung</p>
<p>Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale</p> <p>Wohnung liegt an einer stark befahrenen Straße oder Bahntrasse</p> <p>Fußboden im Bad nicht gefliest und/oder nicht mit vergleichbarem Bodenbelag versehen (z. B. Vinyl-Design oder Linoleum)</p> <p>Fenster überwiegend nur mit 1-fach Verglasung</p>

Beispielrechnung:

Wohnung Stadtbezirk	Innenstadt
Wohnungsgröße	74m ²
Baujahr	1985
	zusätzlicher Balkon

Mietwertermittlung laut Tabelle:

Nettokaltmiete pro Quadratmeter	6,65 €
Zuschlag Lage	0,18 €
Zuschlag Balkon	0,15 €
Daraus ergibt sich eine ortsübliche vergleichsmiete	Miete von 6,98 €/m ²

Weitere besondere wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale können im Rahmen der Spanne 6,32 €/m² bis 7,65 €/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