

Stadt Minden



Mietspiegel

Gültig ab 01.07.2011 bis 30.06.2013



Mietspiegel der Stadt Minden 2011

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

zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum (gültig ab 01.07.2011 bis 30.06.2013)

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 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.

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

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

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

Mietspiegeltabelle für die Stadt Minden

Kaltmiete ohne umlagefähige Nebenkosten für Standardwohnungen der Baujahresklasse 1961 - 1980, einer Wohngröße von 50 - 64 m², Ortslage Innenstadt und mindestens ausgestattet mit WC, Bad oder Dusche und Zentralheizung.

Tabelle I

Baujahr	Größe m ²	m ² - Miete €	Spanne von - bis €
bis 1945	bis 34	6,76	6,67 - 6,84
	35 bis 49	5,54	5,48 - 5,60
	50 bis 64	5,03	4,97 - 5,09
	65 bis 79	4,88	4,82 - 4,95
	80 bis 99	4,82	4,75 - 4,89
	ab 100	4,65	4,58 - 4,72
1946 bis 1960	bis 34	6,85	6,78 - 6,91
	35 bis 49	5,63	5,60 - 5,66
	50 bis 64	5,12	5,10 - 5,15
	65 bis 79	4,97	4,94 - 5,01
	80 bis 99	4,91	4,87 - 4,95
	ab 100	4,74	4,67 - 4,82
1961 bis 1980	bis 34	6,55	6,48 - 6,62
	35 bis 49	5,33	5,29 - 5,37
	50 bis 64	4,83	4,79 - 4,86
	65 bis 79	4,68	4,64 - 4,72
	80 bis 99	4,61	4,57 - 4,66
	ab 100	4,45	4,37 - 4,53
1981 bis 2000	bis 34	7,78	7,68 - 7,87
	35 bis 49	6,56	6,48 - 6,63
	50 bis 64	6,05	5,98 - 6,13
	65 bis 79	5,90	5,83 - 5,98
	80 bis 99	5,84	5,76 - 5,92
	ab 100	5,67	5,57 - 5,78
ab 2001	bis 34	7,82	7,67 - 7,97
	35 bis 49	6,60	6,46 - 6,73
	50 bis 64	6,09	5,96 - 6,23
	65 bis 79	5,94	5,81 - 6,08
	80 bis 99	5,88	5,74 - 6,02
	ab 100	5,71	5,56 - 5,86

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

Abschläge pro Quadratmeter	
Stadtbezirk Bärenkämpen	-51 Cent
Stadtbezirk Böhhorst, Dützen, Häverstädt	-12 Cent
Stadtbezirk Dankersen, Meißen, Rechtes Weserufer	-41 Cent
Stadtbezirk Hahlen	-32 Cent
Stadtbezirk Kutenhausen, Stemmer, Minderheide, Todtenhausen, Päpinghausen	-60 Cent
Stadtbezirk Königstor	-6 Cent
Stadtbezirk Leteln / Aminghausen (hier nur Leteln)	-16 Cent
Stadtbezirk Nordstadt	-50 Cent
Stadtbezirk Rodenbeck (hier nur Zollern)	-73 Cent
Zweifamilienhaus	-15 Cent

Tabelle III

Aufschläge pro Quadratmeter	
Wärmedämmverbundsystem	+40 Cent
hochwertiger Fußboden	+17 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) :	4,83 €
Abschlag (Tabelle II) :	- 0,06 €
Aufschlag (Tabelle III) :	+0,15 €

daraus ergibt sich eine Miete von 4,92 €/qm.

