

# Mietspiegel der Stadt Porta Westfalica für den freifinanzierten Wohnungsbau

gültig ab 01.01.2021

Baujahr	bis 31.12.1960			bis 1980			bis 2000			ab 2001		
	unterer	mittel	oberer	unterer	mittel	oberer	unterer	mittel	oberer	unterer	mittel	oberer
Hausberge, Holzhausen	3,70 €	4,68 €	6,05 €	3,37 €	4,95 €	6,88 €	4,49 €	5,97 €	7,81 €	5,95 €	6,70 €	7,93 €
Costedt, Vennebeck, Holtrup	*4,02 €	*4,49 €	*5,72 €	*3,43 €	*4,54 €	*5,31 €	**	**	**	4,62 €	5,43 €	6,25 €
Möllbergen, Veltheim, Eisbergen Lohfeld	3,02 €	4,40 €	5,87 €	3,43 €	4,87 €	5,84 €	2,92 €	4,63 €	6,55 €	3,98 €	5,81 €	7,05 €
Kleinenbremen, Wülpke, Nammen	3,29 €	4,12 €	5,04 €	3,93 €	4,67 €	5,04 €	*4,03 €	*5,30 €	*6,38 €	4,46 €	5,35 €	6,75 €
Neesen, Lerbeck	4,57 €	5,35 €	7,05 €	3,36 €	4,91 €	6,05 €	3,91 €	5,40 €	6,16 €	4,41 €	6,43 €	8,35 €
Barkhausen	3,45 €	4,54 €	5,90 €	3,86 €	5,11 €	6,51 €	4,43 €	5,82 €	7,66 €	6,30 €	6,73 €	7,26 €

\*geringe Datenmenge; \*\*keine Werte aufgrund fehlender Daten

Dieser Mietspiegel dient Vertragspartnern zur Orientierung über die Vereinbarung der Miethöhe für eine Wohnung auf dem Gebiet der Stadt Porta Westfalica und als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Die Tabellenwerte beziehen sich auf die Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> ohne Betriebskosten, die in der Stadt Porta Westfalica für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind. Die unteren und oberen Werte sind in der Tabelle mit angegeben.

Umfassende Modernisierungen, die den baulichen Standard einer Neubauwohnung erreichen, können bei der Anwendung des Mietspiegels zu einer Veränderung bei der Einstufung in die Baualtersklasse des Gebäudes führen und eine höhere Miete rechtfertigen. Das ist dann der Fall, wenn der Wohnwert der Wohnung durch weitergehende Maßnahmen erheblich erhöht wurde. Hierfür sind mindestens drei Modernisierungselemente erforderlich wie z.B. neue Fenster mit 3-fach Verglasung, eine neue Heizung und neue elektrische Anlagen. Dieser Mietspiegel wurde aufgestellt von der Stadt Porta Westfalica im Einvernehmen mit dem Haus- und Grundstückseigentümergeverein Porta Westfalica e.V. und dem Mieterverein Minden und Umgebung.

## Faktoren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

**Art:** Hierunter wird die Struktur des Hauses und der Wohnung verstanden z.B. abgeschlossene und nicht abgeschlossene Wohnung, Alt- oder Neubauwohnung, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser.

**Größe:** In der Regel sind die Quadratmeterpreise kleinerer Wohnungen höher als die größerer Wohnungen. Die Wohnungsgröße erklärt also einen Großteil der Mietpreisunterschiede.

**Ausstattung:** Hierunter wird alles das verstanden, was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat und wofür der Mieter keine gesonderte Vergütung zahlt z.B.:

- *Heizung:* Zentralheizung, Etagenheizung, Nachtstromspeicherheizung, Heizung mit Brennwerttechnik
- *Sanitärausstattung:* Bad und WC getrennt, zusätzliches Gäste-WC, Qualität der sanitären Objekte, Wand- u. Bodenfliesen
- *Küche:* Kochnische, Koch- oder Wohnküche
- *Fußböden:* Teppich, Laminat, Holzdielen, Parkett, Fliesen, Marmor oder Naturstein
- *Sonstiges:* Garten, Terrasse, Balkon, Fahrstuhl, Barrierefreiheit

**Beschaffenheit:** Dieses Merkmal bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt sowie den baulichen und energetischen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung.

**Lage:** Inwieweit die Lage Einfluss auf die Miethöhe hat, hängt sehr stark von den regionalen Besonderheiten ab. In der Praxis hat sich die Unterteilung in zwei oder drei Wohnlagen (z.B. einfach, mittel, gut) bewährt. Hierauf wurde bei diesem Mietspiegel verzichtet und eine Unterteilung in die einzelnen Ortsteile vorgenommen.