

Dieser Mietspiegel wurde herausgegeben von der:

Gemeinde Rödinghausen  
Heerstraße 2  
32289 Rödinghausen  
05746/948-217  
E-Mail: t.dahlmeier@roedinghausen.de

erstellt und beschlossen vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im  
Kreis Herford und in der Stadt Herford  
Amtshausstraße 2  
32051 Herford  
05221/132503  
gutachterausschuss@kreis-herford.de

im Einvernehmen mit den aufgeführten Interes-  
senvertretern der Vermieter und Mieter:

Mieterverein Herford e. V.  
Auf der Freiheit 2  
32052 Herford  
05221/56485  
mieterverein-herford@t-online.de

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentü-  
mer e. V. Herford  
Rennstr. 33  
32052 Herford  
05221/15721  
info@vhwg-herford.de

**Ortsübliche Vergleichsmieten (Kaltmieten  
ohne Betriebskosten)  
in Euro/ m<sup>2</sup>  
keine Anwendung für Einfamilienhäuser**

Baujahr	Größe in m <sup>2</sup>	unterer Wert	Mittelwert	oberer Wert
bis 1960	bis 60	4,50	<b>6,09</b>	7,50
	über 60 - 80	4,50	<b>5,65</b>	7,00
	über 80 -100	4,00	<b>4,66</b>	5,50
	über 100	4,00	<b>4,83</b>	5,50
1961 bis 1980	bis 60	5,00	<b>6,20</b>	7,00
	über 60 - 80	4,50	<b>5,07</b>	7,00
	über 80 -100	4,50	<b>5,54</b>	7,00
	über 100	4,50	<b>5,34</b>	7,00
1981 bis 2000	bis 60	5,50	<b>6,43</b>	7,00
	über 60 - 80	4,50	<b>5,65</b>	7,00
	über 80 -100	4,50	<b>5,60</b>	6,50
	über 100	4,00	<b>5,14</b>	6,50
2001 bis 2010	bis 60	5,50	<b>6,21</b>	7,50
	über 60 - 80	5,00	<b>5,54</b>	6,00
	über 80	5,00	<b>5,33</b>	6,00
2011 bis 2022	bis 60	6,00	<b>8,97</b>	11,50
	über 60 - 80	6,00	<b>7,69</b>	10,00
	über 80 -100	6,50	<b>8,10</b>	10,00
	über 100	5,50	<b>7,07</b>	10,00



# Mietspiegel

**für die  
Gemeinde Rödinghausen**

**Gültig ab 01. Oktober 2023**

## **Allgemeine Erläuterungen**

Der Rödinghauser Mietspiegel gibt einen Überblick über die Mieten in der Gemeinde Rödinghausen, die innerhalb der letzten sechs Jahre neu vereinbart oder in bestehenden Mietverhältnissen geändert wurden.

Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Als Orientierungshilfe für Vermieter und Mieter ermöglicht der Mietspiegel den Vertragsparteien im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren. Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB können mit Werten aus diesem Mietspiegel begründet werden.

Die angegebenen Mieten sind reine Kaltmieten ohne Betriebskosten aller Art für nichtmöblierten Wohnraum.

Die Tabellenübersicht enthält Spannen, die den ortsüblichen Mietzins widerspiegeln. Außerdem ist für jede Baualtersgruppe der arithmetische Mittelwert (Summe aller relevanten Mietwerte geteilt durch ihre Anzahl) dargestellt. Die Einordnung eines Objektes in den Mietspiegel erfolgt im Einzelfall unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

### **Baujahr:**

Das Alter des Hauses beeinflusst in der Regel den Mietwert wesentlich. Zur Einordnung ist die Bezugsfertigkeit maßgebend. Wenn eine Altbauwohnung bei neubaugleicher saniert oder durch Um- und Anbauten neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in der Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Eine Altbauwohnung ist nur

dann umfassend saniert, wenn danach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit einer Neubauwohnung entspricht und ein wesentlicher Bauaufwand getätigt wurde.

### **Wohnfläche:**

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der eigentlichen Wohnräume ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Metern werden zur Hälfte, diejenigen unter einem Meter lichter Höhe gar nicht zur Wohnfläche gerechnet (§ 4 WoFIV).

### **Wohnlage:**

Der Mietspiegel bezieht sich auf Objekte in mittlerer bis guter Wohnlage.

Bereiche mit erheblichen Belastungen (wie z. B. Lärm-, Staub-, und Abgasbelastung an Ausfallstraßen, störende Gewerbegebiete in der Nachbarschaft, eine schlechte Infrastruktur, größere Gebäudekomplexe etc.) können im Rahmen der Mietzinsspanne wertmindernd berücksichtigt werden.

Eine sehr gute Wohnlage (z. B. besonders ruhig, verkehrsgünstig oder zentral gelegen) kann im Rahmen der Mietzinsspanne im Einzelfall werterhöhend berücksichtigt werden.

## **Beschaffenheit und Ausstattung:**

Die Mietspiegelwerte beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung und eingerichtetem Bad.

Das Fehlen dieser Merkmale sowie das Vorliegen besonders ungünstiger Grundrisse können im Rahmen der Mietzinsspanne wertmindernd berücksichtigt werden.

Sonderausstattungen, wie zum Beispiel hochwertige Bodenbeläge, Barrierefreiheit, Fahrstuhl etc., können zu Zuschlägen auf die Mietspiegelwerte führen.

## **Zuschläge für energetische Vollmodernisierung:**

Von einer energetischen Vollmodernisierung wird ausgegangen, wenn bei einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1980 sämtliche der folgenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden:

- Erneuerung der Heizungsanlage nach 2001,
- Wärmedämmung aller Außenwände nach 2001,
- Wärmedämmung des Daches oder des Dachbodens nach 2001 und
- Erneuerung aller Fenster seit 1995

Der durchschnittliche Zuschlagswert für energetische Vollmodernisierung wird mit 1,00 €/m<sup>2</sup> angegeben. Für Wohnungen, die nur einzelne der aufgeführten Merkmale erfüllen, kann der ausgewiesene Zuschlagswert anteilig berücksichtigt werden.