

Durchschnittsmieten in Euro/m²/mtl.
(Kaltmieten ohne Betriebskosten aller Art)

Baualter- klasse	Größe	unterer Wert	Mittel- wert	oberer Wert
bis 1960	bis 40 qm	5,00	6,75	8,00
	über 40 - 60 qm	5,00	6,04	8,00
	über 60 - 80 qm	5,00	6,13	8,00
	über 80 - 100 qm	5,00	5,84	7,50
	über 100 qm	5,00	6,00	7,50
1961 bis 1970	bis 40 qm	6,00	7,15	8,00
	über 40 - 60 qm	5,00	5,95	8,00
	über 60 - 80 qm	5,00	5,65	7,50
	über 80 - 100 qm	5,00	5,78	7,50
	über 100 qm	5,00	6,06	7,00
1971 bis 1980	bis 40 qm	7,00	8,09	9,00
	über 40 - 60 qm	5,00	6,39	8,00
	über 60 - 80 qm	5,00	5,85	8,00
	über 80 - 100 qm	5,00	5,91	7,00
	über 100 qm	5,00	5,64	7,00
1981 bis 1990	bis 60 qm *	5,50	7,20	9,00
	über 60 - 80 qm	5,50	6,81	8,00
	über 80 - 100 qm	5,50	6,27	7,50
	über 100 qm	5,50	6,48	7,50
1991 bis 2000	bis 40 qm	6,00	7,67	9,00
	über 40 - 60 qm	5,00	6,67	8,00
	über 60 - 80 qm	6,00	7,20	8,00
	über 80 - 100 qm	6,00	6,74	8,00
	über 100 qm	5,50	6,03	7,00
2001 bis 2010	bis 60 qm *	6,50	7,50	8,50
	über 60 - 80 qm	6,50	7,21	8,50
	über 80 - 100 qm	6,00	6,33	7,50
	über 100 qm	6,00	6,46	7,50
2011 bis 2022	bis 80 qm *	6,00	8,25	10,50
	über 80 - 100 qm	7,00	8,76	10,50
	über 100 qm	7,50	8,83	10,50

* Aufgrund zu geringer Fallzahlen werden Wohnungen verschiedener Größenklassen zusammengefasst.

Zuschlag für energetische Vollsanierung 1,10 Euro/m².

Herausgeberin:
Hansestadt Herford
Rathausplatz 1
32052 Herford
Tel. 05221 189-742
mietspiegel@herford.de

Erstellung und Beschluss:
**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Herford
und in der Stadt Herford**
Amtshausstraße 2
32051 Herford

Anerkannt von:
**Verein der Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer e. V. Herford**
(VHWG Herford)
Rennstraße 33
32052 Herford
Tel. 05221 15721
info@vhwg-herford.de

Haus & Grund Herford e. V.
Unter den Linden 25
32052 Herford
Tel. 05221 1879699
info@hausundgrund-herford.de

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

**WWS Wohn- und Wirtschafts-Service
Herford GmbH**
Goebenstraße 3-7
32052 Herford
www.wws-herford.de

O! herford



Herforder Mietspiegel

für frei finanzierte Wohnungen
in der Hansestadt Herford

01.10.2023



Allgemeine Erläuterungen

Der Herforder Mietspiegel, für nicht preisgebundene Wohnungen, dient als Orientierungshilfe zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten für Wohnraum in der Stadt Herford. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Kaltmiete ohne Betriebskosten aller Art für nicht möblierten Wohnraum.

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte auf der Grundlage einer Mieterhebung in Herford. Es wurden nur Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder verändert wurden. Mietwerte für Einfamilienhäuser blieben dabei unberücksichtigt.

Der Mietspiegel soll den Vertragsparteien ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung eigenverantwortlich zu vereinbaren. Zugleich ist er ein Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach § 558a Abs. 2 BGB. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Anwendung der Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen und Wohnungsgrößen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben den durchschnittlichen Quadratmetermieten (Mittelwert) für vergleichbare Objekte jeweils auch Mietzinsspannen. Ausgehend vom Mittelwert findet eine Einordnung des konkreten Wohnraums innerhalb der Mietpreisspannen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Merkmale statt.

Baualtersklasse

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Wenn ein Altbau oder eine Wohnung neubaugleich saniert oder modernisiert wurde oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Eine Altbauwohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn der Wohnwert der Wohnung nachhaltig verbessert wird und danach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen. Voraussetzung ist, dass ein wesentlicher Bauaufwand getrieben wurde.

Wohnfläche

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl gemäß Wohnflächenverordnung, also ohne außerhalb der Wohnung liegende Zusatzräume.

Wohnlage

Der Mietspiegel bezieht sich auf Objekte in normaler bzw. guter Wohnlage. Wohnlagen in Bereichen mit erheblichen Belastungen (wie z. B. Lärm-, Staub- und Abgasbelastung an den Ausfallstraßen, störende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, eine schlechte Infrastruktur, größeren Gebäudekomplexen, etc.) sowie überdurchschnittliche Wohnlagen (z. B. besonders ruhig, verkehrsgünstig oder zentral) sind bei der Einordnung in die Mietpreisspannen zu berücksichtigen.

Beschaffenheit und Ausstattung

Die Mietspiegelwerte beziehen sich auf abgeschlossene, unmöblierte Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung und eingerichtetem Bad. Unterschiede in der Beschaffenheit und der Ausstattung sind im Rahmen der Mietpreisspannen abzubilden. Das Vorliegen besonders ungünstiger Merkmale (z. B. ungünstige Grundrisse) kann zu Abschlägen führen. Besonders überdurchschnittliche Ausstattungen oder Modernisierungen (z. B. Badkomplettsanierungen, die Herstellung von Barrierefreiheit, Möblierungen) können Zuschläge rechtfertigen.

Zuschläge für energetische Vollmodernisierungen

Von einer energetischen Vollmodernisierung wird ausgegangen, wenn bei einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1978 sämtliche der folgenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind:

- Austausch bzw. Erneuerung der gesamten Heizungsanlage nach 2001
- Wärmedämmung aller Außenwände nach 2001
- Wärmedämmung des Daches oder des Dachbodens nach 2001
- Erneuerung und Modernisierung aller Fenster seit 1995

Der maximale Zuschlagswert für energetische Vollmodernisierungen wird mit 1,10 €/m² angegeben. Er ist nur für Wohnungen anzuwenden, die alle aufgeführten Merkmale erfüllen. Für Wohnungen, die nur einzelne oder mehrere der aufgeführten Merkmale der energetischen Vollmodernisierung erfüllen, kann der ausgewiesene maximale Zuschlag anteilig berücksichtigt werden.