

**Durchschnittsmieten in Euro/m<sup>2</sup>/mtl.**  
(Kaltmieten ohne Betriebskosten aller Art)

Wohnfläche	Baujahr	normale bzw. gute Wohnlage		
bis 40 qm	bis 1960	4,90	<b>5,30</b>	5,70
über 40–60 qm		4,60	<b>5,00</b>	5,40
über 60–110 qm		4,55	<b>4,95</b>	5,35
bis 40 qm	1961–1970	5,35	<b>5,75</b>	6,15
über 40–60 qm		4,65	<b>5,05</b>	5,45
über 60–110 qm		4,55	<b>4,95</b>	5,35
bis 40 qm	1971–1980	5,80	<b>6,20</b>	6,60
über 40–60 qm		5,15	<b>5,55</b>	5,95
über 60–110 qm		4,80	<b>5,20</b>	5,60
bis 40 qm	1981–1990	5,80	<b>6,20</b>	6,60
über 40–60 qm		5,35	<b>5,75</b>	6,15
über 60–110 qm		5,05	<b>5,45</b>	5,85
bis 40 qm	1991–2000	6,35	<b>6,75</b>	7,15
über 40–60 qm		5,60	<b>6,00</b>	6,40
über 60–110 qm		5,35	<b>5,75</b>	6,15
bis 40 qm	ab 2001	6,90	<b>7,30</b>	7,70
über 40–60 qm		6,20	<b>6,60</b>	7,00
über 60–110 qm		6,20	<b>6,60</b>	7,00

*Energetische Modernisierung, abhängig von der Ausführung:  
Zuschlag bis zu 15%*

*Wohnlage mit erheblichen Belastungen:  
Abschläge bis zu 10%*

**Die Makler mit dem Plus**

Sie wollen Ihr Haus verkaufen?  
Das machen wir für Sie:



- + Bewerten Ihrer Immobilie
- + Intensive Käufersuche
- + Besichtigen mit Kaufinteressenten
- + Erledigen aller Formalitäten
- + Begleiten bis zum Vertragsabschluss

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern –  
**05221 - 161 161.**

 Sparkasse  
Herford  
Immobilien

**0! herford**

**MIETSPIEGEL**

für frei finanzierte Wohnungen in der  
Hansestadt Herford

**1.10.2015**

Dieser Mietspiegel wurde erstellt von:

**Stadtverwaltung Hansestadt Herford, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

Auf der Freiheit 21, 32052 Herford

**Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. Herford (VHWG Herford),**

Rennstraße 33, 32052 Herford

**Haus & Grund Herford e. V.,**

Unter den Linden 25, 32052 Herford

**Mieterverein Herford e. V. im DMB,**

Auf der Freiheit 2, 32052 Herford

**WWS Wohn- und Wirtschaft-Service Herford GmbH,**

Goebenstraße 3-7, 32052 Herford

---

**Allgemeine Erläuterungen:**

Der Herforder Mietspiegel gibt einen Überblick über die Mieten in der Stadt, die innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder in bestehenden Mietverhältnissen geändert worden sind. Es ist ein einfacher Mietspiegel nach § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Als Orientierungshilfe für Vermieter und Mieter ermöglicht er den Vertragsparteien, im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren.

Die örtübliche Vergleichsmiete ist die Kaltmiete ohne Betriebskosten aller Art für nicht möblierten Wohnraum. Die

Tabellenübersicht enthält Spannen, die den ortsüblichen Mietzins widerspiegeln.

Die Einordnung eines Objektes in den Mietspiegel erfolgt im Einzelfall unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

**Baujahr:**

Das Alter des Hauses beeinflusst i. d. R den Mietwert. Zur Einordnung ist die Bezugsfertigkeit maßgebend.

**Wohnfläche:**

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der eigentlichen Wohnräume ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage. Die Grundflächen von Balkone, 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). Für Wohnungen mit mehr als 110 m<sup>2</sup> Größe können sich niedrigere Mieten ergeben.

**Wohnlage:**

Der Mietspiegel bezieht sich auf Objekte in normaler bzw. guter Wohnlage. Bereiche mit erheblichen Belastungen (wie z. B. Lärm-, Staub- und Abgasbelastung an den Ausfallstraßen, störende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, eine schlechte Infrastruktur, größeren Gebäudekomplexen, etc.) können einen Abschlag von bis zu 10% auf die Tabellenwerte rechtfertigen.

Für Wohnungen in überdurchschnittlicher Lage (z. B. beson-

ders ruhig, verkehrsgünstig oder zentral) können sich im Einzelfall Zuschläge ergeben.

**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 führen zu Abschlägen, da diese Wohnungen nicht dem in der Mietspiegeltabelle dargestellten Standard entsprechen. Überdurchschnittliche Ausstattungen oder Modernisierungen (z. B. Badkomplettsanierungen oder die Herstellung von Barrierefreiheit) können zu Zuschlägen führen.

**Energetische Modernisierung:**

Gebäude, die bis 1980 erstellt wurden und deren Sanierung (Außenwanddämmung, Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, Fenstersanierung, Heizungssanierung) nach 2001 erfolgte, können abhängig von der Ausführung der Sanierung mit einem Zuschlag bis zu 15% auf die Tabellenwerte berücksichtigt werden.