

## **Mietspiegel Herford 2023**

### **Dokumentation nach §4 Mietspiegelverordnung**

Bei dem Herforder Mietspiegel 2023 handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel nach §558c BGB. Die Erstellung eines einfachen Mietspiegels ist im Gegensatz zu einem qualifizierten Mietspiegel an kein spezifisches Verfahren gebunden (§3 MsV). In Herford erfolgt die Aufstellung des Mietspiegels in gemeinsamer Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, Gutachterausschuss sowie den Verbänden von Mieter- und Vermieterseite. Die Hansestadt führt die Datenerhebung durch, während die Auswertung der Daten durch den Gutachterausschuss erfolgt. Der Mietspiegel erhält seine Gültigkeit durch die Anerkennung der Verbände. Die Hansestadt Herford hingegen fungiert als Herausgeberin des Mietspiegels sowie Koordinatorin des Verfahrens, setzt den Mietspiegel aber nicht in Kraft.

Der Herforder Mietspiegel 2023 wurde auf Basis einer Vermieterbefragung durchgeführt. Dazu wurde eine Vollerhebung bei den privaten Vermieter\*innen, die Wohnraum in Herford vermieten, durchgeführt. Es wurden insgesamt ca. 6.400 Haushalte angeschrieben, darüber hinaus wurden Großvermieter\*innen (v.a. Immobiliengesellschaften) gezielt kontaktiert. In die Erhebung gingen neu vereinbarte und geänderte Mieten der Jahre 2017 bis 2022 ein, Einfamilienhäuser sowie öffentlich geförderte Wohnungen waren ausgenommen. Neben der Miethöhe wurden u.a. auch das Baualter, die Wohnungsgröße sowie Modernisierungsmaßnahmen erfragt. Die Befragung wurde erstmalig hybrid durchgeführt: Neben dem postalischen Fragebogen konnte auch ein Online-Fragebogen des Kreis Herford für die Beantwortung genutzt werden. Die Erhebung lief vom 01.03. bis zum 30.04.2023.

Der Herforder Mietspiegel ist ein Tabellenmietspiegel. In die Berechnung der Mietwerte gingen insgesamt ca. 3.600 Mietwerte ein. Für die Auswertung wurden Baualtersklassen gebildet, die wiederum in verschiedene Größenklassen differenziert wurden. Für jede dieser Klassen wurden Mietpreisspannen gebildet. Teilweise wurden aufgrund geringer Fallzahlen einzelne Größenklassen zusammengefasst, um Wohnungen in der entsprechenden Größe im Mietspiegel abbilden zu können. Extremwerte wurden herausgerechnet. Auf Basis der Rückmeldungen zu den Modernisierungsmaßnahmen wurde zudem ein Modernisierungszuschlag berechnet.

Der Fragebogen zur Herforder Mietspiegelerhebung ist dieser Dokumentation als Anlage beigelegt.

## Datenblatt für die Erstellung eines Mietspiegels (gilt nur für nicht öffentlich geförderte Wohnungen)

**Angaben zum Objekt: 32..... Herford, .....**  
(PLZ) (Straße)

- ☐ Mehrfamilienhaus mit \_\_\_\_ Wohneinheiten    ☐ vermietete Eigentumswohnung    ☐ Einfamilienhaus    ☐ Zweifamilienhaus    ☐ Doppelhaushälfte / Reihenhaus
- ☐ einfache Wohnlage \*)    ☐ normale Wohnlage \*)    ☐ gute Wohnlage \*)

| Angaben zu der Wohnung / den Wohnungen: |                                        |                                   |                                                                                    |                                                                                               |                                                         | Modernisierung(en) ab dem Jahr...<br>(Jahr der Modernisierungsmaßnahmen je Wohnung angeben) |                                       |                                    |                                |                                            | Besonderheiten                                          |                                            |                                                                                          |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| lfd<br>Nr                               | Lage im<br>Haus<br>(z. B.<br>EG/links) | Größe<br>Wohn-<br>fläche<br>in qm | Die Wohnung<br>wurde<br><b>erstmalig</b><br>bezugsfertig<br>im Jahre:<br>(Baujahr) | Kaltmiete ohne<br>Nebenkosten,<br>Garage oder<br>Stellplatz<br>Stand:<br><b>Dezember 2022</b> | Seit wann<br>wird diese<br>Miete<br>gezahlt?<br>(Datum) | 1995                                                                                        | 2001                                  |                                    |                                |                                            | (bitte ankreuzen)                                       | (bitte eintragen)                          |                                                                                          |
|                                         |                                        |                                   |                                                                                    |                                                                                               |                                                         | Erneuerung<br>der Fenster                                                                   | Erneuerung<br>der Heizungs-<br>anlage | Anbringung<br>Fassaden-<br>dämmung | Anbringung<br>Dach-<br>dämmung | Erneuerung<br>der sanitären<br>Einrichtung | Garten-<br>nutzung<br>und / oder<br>Balkon/<br>Terrasse | Barrierefreie /<br>barrierearme<br>Wohnung | Besondere Ausstattung, (z.B.<br>mit vermieteter Einbauküche,<br>Fahrstuhl, Parkettböden) |
| 1                                       |                                        |                                   |                                                                                    |                                                                                               |                                                         |                                                                                             |                                       |                                    |                                |                                            |                                                         |                                            |                                                                                          |
| 2                                       |                                        |                                   |                                                                                    |                                                                                               |                                                         |                                                                                             |                                       |                                    |                                |                                            |                                                         |                                            |                                                                                          |
| 3                                       |                                        |                                   |                                                                                    |                                                                                               |                                                         |                                                                                             |                                       |                                    |                                |                                            |                                                         |                                            |                                                                                          |
| 4                                       |                                        |                                   |                                                                                    |                                                                                               |                                                         |                                                                                             |                                       |                                    |                                |                                            |                                                         |                                            |                                                                                          |
| 5                                       |                                        |                                   |                                                                                    |                                                                                               |                                                         |                                                                                             |                                       |                                    |                                |                                            |                                                         |                                            |                                                                                          |
| 6                                       |                                        |                                   |                                                                                    |                                                                                               |                                                         |                                                                                             |                                       |                                    |                                |                                            |                                                         |                                            |                                                                                          |

**\*) einfache Wohnlage:** Wohnraum in Gebieten mit erheblichen Belastungen, wie z.B. Lärm, Staub oder Abgase.

**\*) normale Wohnlage:** Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

**\*) gute Wohnlage:** Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzungen an Straßen bzw. Vorgärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zonen, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz.