

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

Mietspiegel Herford 01.09.2008		gute Wohnlage Zentralheizung, Bad, WC		
Baujahr	Wohnfläche	Euro/m ²		
bis 1960	bis 40 m ²	4,50	4,80	5,10
	über 40-60 m ²	4,30	4,60	4,90
	über 60-110 m ²	4,25	4,55	4,85
1961-1970	bis 40 m ²	4,80	5,10	5,40
	über 40-60 m ²	4,40	4,70	5,10
	über 60-110 m ²	4,40	4,70	5,10
1971-1980	bis 40 m ²	5,30	5,60	5,90
	über 40-60 m ²	5,00	5,30	5,60
	über 60-110 m ²	4,65	4,95	5,25
1981-1990	bis 40 m ²	5,40	5,80	6,20
	über 40-60 m ²	5,20	5,60	6,00
	über 60-110 m ²	5,00	5,40	5,80
ab 1991	bis 40 m ²	6,30	6,70	7,10
	über 40-60 m ²	5,80	6,20	6,60
	über 60-110 m ²	5,30	5,70	6,10

einfache Wohnlage: - 5%
vom Zentrum entfernte Siedlungsgebiete: - 10%

**Sie wollen Ihr Haus verkaufen?
Dann nutzen Sie unseren Service:**

- marktgerechte Bewertung Ihrer Immobilie
- professionelle Unterstützung bei der Käufersuche bis zur erfolgreichen Vermittlung
- Erledigen der anfallenden Formalitäten und Behördengänge
- Begleitung beim Verkauf von der Vertragsvorbereitung bis zum Abschluss

Rufen Sie uns an! Wir beraten Sie gern.

Telefon: 05221 / 161 161

**Ihr verlässlicher Partner
wenn's um Ihre Immobilie geht!**

 Sparkasse
Herford
ImmobilienCenter
Verbundpartner der LBS-Immobilien GmbH

Besuchen Sie uns im ImmobilienCenter Herford, Berliner Straße 1 oder Bünde, Bahnhofstraße 50.

Mietspiegel

**für frei finanzierte Wohnungen in der
Stadt Herford**

01.09.2008

HERFORD

Dieser Mietspiegel wurde erstellt von:

Stadtverwaltung Herford, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Auf der Freiheit 21, 32052 Herford

Haus & Grund Herford e.V., Elisabethstr. 3, 32052 Herford

Mieterverein Herford e.V., Auf der Freiheit 2, 32052 Herford

WWS Wohn- & Wirtschafts-Service Herford GmbH, Berliner Str. 10, 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 ortsübliche 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. Bei nachträglich umfassend modernisierten Wohnungen kann die Miete der Neubaumiete zum Zeitpunkt des Umbaus/der Modernisierung entsprechen oder nahe kommen.

Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn neben der Erneuerung der Heizungsanlage weitere, den Wohnwert erhöhende Maßnahmen durchgeführt wurden, z.B. Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau neuzeitlicher Fenster bzw. Wärmedämmung, Verbesserung des Leitungsnetzes, des Schallschutzes, der Elektroanlage, des Grundrisses etc..

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). Für Wohnungen mit mehr als 110 m² Größe können sich niedrigere Mieten ergeben.

Wohnlage: Der Mietspiegel bezieht sich auf Objekte in guter Wohnlage (Gebäude an Straßen mit normaler bzw. mäßiger Verkehrsbelastung) in der Kernstadt Herfords. Bereiche mit erheblicher Lärm-, Staub- und Abgasbelastung z.B. an den Ausfallstraßen oder in der Nachbarschaft von störenden Gewerbebetrieben (einfache Wohnlage) rechtfertigen einen Abschlag von 5 % auf die Tabellenwerte. In den vom Stadtzentrum weiter entfernt liegenden Siedlungsgebieten, wie z.B. Diebrock, Eickum, Falkendiek, Laar, Schwarzenmoor und Stedefreund, sind jeweils 10 % Abschlag angemessen. In Elverdissen und Herringhausen kann ein solcher Mietabschlag gerechtfertigt sein.

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. Sonderausstattungen, wie z.B. Einbauküche und sonstiges mit vermietetes Mobiliar, hochwertige Bodenbeläge, Fahrstuhl etc. können werterhöhend berücksichtigt werden.