

Dieser Mietspiegel wurde herausgegeben von der
Stadt Enger
Fachbereich II – Soziales –
Tel. 05224/9800-29
E-Mail: Mietspiegel@enger.de

Erstellt und beschlossen vom:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Herford und in der Stadt Herford
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-herford.de

Anerkannt von:

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
Ostwestfalen-Lippe e.V.
Tel.: 0521/964300
E-Mail: verband-owl@hug-bi.de

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
Tel.: 0521/56055-20
E-Mail: verein@mieterbund-owl.de

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Tel.: 05221/15721
E-Mail: info@vhwg-herford.de

Mieterverein Herford e.V.
Tel.: 05221/56485
E-Mail: mieterverein-herford@t-online.de

Haus & Grund Herford e.V.
Tel.: 05221/1879699
E-Mail: info@hausundgrund-herford.de

Der Mietspiegel kann auch im Internet unter folgender Adresse
aufgerufen werden:

www.enger.de/Mietspiegel

Ortsübliche Vergleichsmieten in €/m²
(Kaltmieten ohne Betriebskosten):

| Baujahr | Größe | Unterer Wert | Mittelwert | Oberer Wert |
|---------------|--------------------------------|--------------|------------|-------------|
| Bis 1960 | Bis 60 m ² | 5,00 | 6,57 | 8,00 |
| | Über 60 bis 80 m ² | 4,50 | 5,96 | 7,50 |
| | Über 80 bis 100 m ² | 4,50 | 6,09 | 7,50 |
| | Über 100 m ² | 4,00 | 5,25 | 7,00 |
| 1961 bis 1980 | Bis 60 m ² | 5,00 | 5,60 | 7,00 |
| | Über 60 bis 80 m ² | 5,00 | 5,84 | 7,00 |
| | Über 80 bis 100 m ² | 5,00 | 5,74 | 7,00 |
| | Über 100 m ² | 5,00 | 5,92 | 7,50 |
| 1981 bis 2000 | Bis 60 m ² | 6,00 | 6,83 | 8,00 |
| | Über 60 bis 80 m ² | 5,00 | 5,73 | 7,00 |
| | Über 80 bis 100 m ² | 5,00 | 5,50 | 7,00 |
| | Über 100 m ² | 5,00 | 6,00 | 7,50 |
| 2001 bis 2023 | Bis 80 m ² * | 6,00 | 7,71 | 10,00 |
| | Über 80 bis 100 m ² | 5,50 | 7,63 | 10,00 |
| | Über 100 m ² | 5,50 | 7,29 | 9,00 |

*Aufgrund zu geringer Fallzahlen werden Wohnungen
verschiedener Größenklassen zusammengefasst.



Mietspiegel der Stadt Enger für freifinanzierte Wohnungen

gültig ab 01. November 2024

■ Allgemeine Erläuterungen:

Der Engeraner Mietspiegel gibt einen Überblick über die Mieten in der Stadt Enger für freifinanzierte Wohnungen, 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 dieser den Vertragsparteien, im Rahmen ortsüblicher 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 nicht möblierte Wohnungen. Für die Vermietung von Einfamilienhäusern kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe dienen. Die Tabellenübersicht enthält Spannen, die den ortsüblichen Mietzins widerspiegeln. Außerdem ist für jede Baualtersklasse der arithmetische Mittelwert (Summe aller relevanten Mietwerte geteilt durch ihre Anzahl) dargestellt.

Aufgrund geringer Mietangaben in den neueren Baujahren mussten im Gegensatz zum Mietspiegel 2020 die beiden letzten Baujahresgruppen zusammengefasst werden. Es ist dabei zu beachten, dass zwischen den Mietwerten aus den Baujahren 2001 – 2010 zu den Baujahren 2011 – 2023 größere Differenzen vorliegen. Diese sind bei der Anwendung des Mietspiegels über die Mietpreisspannen zu berücksichtigen.

Die Einordnung eines Objektes in den Mietspiegel erfolgt im Einzelfall unter Berücksichtigung der nachfolgenden

Merkmale:

■ Baujahr:

Das Alter des Hauses beeinflusst in der Regel den Mietwert wesentlich. 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 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 normaler bzw. guter Wohnlage. Bereiche mit erheblichen Belastungen (wie z.B. Lärm-, Staub- und Abgasbelastung an Ausfallstraßen, störende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, eine schlechte Infrastruktur, größere Gebäudekomplexe etc.) können im Rahmen der Mietzinsspanne wertmindernd berücksichtigt werden. Eine überdurchschnittliche Lage der Wohnung (z.B. besonders ruhig, verkehrsgünstig oder zentral gelegen) kann bei der Einordnung in die 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 bei der Einordnung des Objektes in die Mietzinsspanne werterhöhend berücksichtigt werden.

■ Zuschläge für energetische Vollmodernisierungen:

Von einer energetischen Vollmodernisierung wird ausgegangen, wenn bei einem Gebäude 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 Zuschlagswert für eine energetische Vollmodernisierung wird mit 1,00 €/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 Zuschlag anteilig berücksichtigt werden.