

# WAS KOSTET WOHNEN IN HIDDENHAUSEN?

## Liebe Vermieterinnen und Vermieter. Liebe Mieterinnen und Mieter.

Der Mietspiegel für die Gemeinde ist eine Orientierungshilfe und soll es Ihnen erleichtern, die Miethöhe einer Wohnung eigenverantwortlich zu vereinbaren und dabei Art und Größe, Beschaffenheit, Lage sowie energetische Ausstattung angemessen zu berücksichtigen. Zugleich ist der Mietspiegel ein Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach §558a Abs. 3 BGB.

 Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Wohnungen.

Er gibt Ihnen eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnraum in der Gemeinde Hiddenhausen. Ortsübliche Vergleichsmiete meint hierbei die Kaltmiete für nicht möblierten Wohnraum ohne Betriebskosten aller Art.

 Grundlage des Mietspiegels ist eine Mieterhebung in Hiddenhausen.

Diese Fortschreibung des Mietspiegels basiert auf Mietpreisdaten aus der Vollerhebung für den Mietspiegel November 2023, die linear um 7 % angehoben wurden. Mietwerte für Einfamilienhäuser blieben dabei unberücksichtigt.

Ihre Gemeinde Hiddenhausen

## ZU IHRER INFORMATION



## HIDDENHAUSEN

Sechs Dörfer. Viele Möglichkeiten.

### Herausgeber:

Gemeinde Hiddenhausen  
Amt für Wohnen und Soziales  
Rathausstraße 1 • 32120 Hiddenhausen

### Ansprechpersonen:

Jörg Luttmann  
Telefon: 05221 964-328  
E-Mail: j.luttmann@hiddenhausen.de

### Erstellt und beschlossen von:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Herford und in der Stadt Herford  
Amtshausstraße 2 • 32051 Herford

### Anerkannt von:

Verein der Haus-, Wohnungs- und  
Grundstückseigentümer e.V. Herford  
Rennstraße 33 • 32052 Herford

Haus & Grund Ortsverein Herford e.V.  
Unter den Linden 25 • 32052 Herford

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

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe  
Marktstraße 5 • 33602 Bielefeld



## MIETEN OBJEKTIV BEURTEILEN

### Mietspiegel Gemeinde Hiddenhausen 2025

Gültig ab 01.12.2025

Stand: November 2025 | klimaneutral gedruckt auf Recyclingpapier

[www.hiddenhausen.de](http://www.hiddenhausen.de)

# MIETSPIEGEL 2025

Baualtersklasse	Größe		unterer Wert in €	Mittelwert in €	oberer Wert in €
bis 1960	bis	60m <sup>2</sup>	4,82	<b>6,12</b>	6,96
	über	60–80m <sup>2</sup>	4,82	<b>5,63</b>	6,96
	über	80–100m <sup>2</sup>	4,28	<b>5,63</b>	6,96
	über	100m <sup>2</sup>	4,28	<b>5,80</b>	6,96
1961 bis 1980	bis	60m <sup>2</sup>	5,89	<b>6,52</b>	7,49
	über	60–80m <sup>2</sup>	5,35	<b>5,91</b>	6,96
	über	80–100m <sup>2</sup>	4,82	<b>5,71</b>	6,96
	über	100m <sup>2</sup>	4,82	<b>5,89</b>	6,96
1981 bis 2000	bis	60m <sup>2</sup>	6,42	<b>7,54</b>	8,56
	über	60–80m <sup>2</sup>	5,89	<b>6,90</b>	7,49
	über	80–100m <sup>2</sup>	5,35	<b>6,26</b>	7,49
	über	100m <sup>2</sup>	5,35	<b>6,24</b>	7,49
2001 bis 2022	bis	80m <sup>2</sup>	5,35	<b>7,39</b>	10,70
	über	80–100m <sup>2</sup>	5,35	<b>7,97</b>	10,70
	über	100m <sup>2</sup>	5,35	<b>7,47</b>	9,63

Der Mietspiegel Hiddenhausen 2025 ist ein einfacher Mietspiegel nach §558c Bürgerliches Gesetzbuch.



## SO FUNKTIONIERT DER MIETSPIEGEL

Für den Mietspiegel wurden die Wohnungen in **Baualtersklassen** und **Wohnungsgrößen** eingeteilt. Für jede Kombination dieser beiden Werte nennt der Mietspiegel die Ø **Quadratmetermiete** – den Mittelwert – für vergleichbare Objekte.

Zusätzlich finden Sie im Mietspiegel auch **Mietzinsspannen**. Sie ermöglichen die Einordnung eines konkreten Wohnraums unter Berücksichtigung der Merkmale Wohnlage, Beschaffenheit und Ausstattung sowie energetische Modernisierung.

### Baualtersklasse:

Grundsätzlich gilt: Eine Wohnung gehört zu der Baualtersklasse, in der das Gebäude erstellt wurde. Wurde ein Altbau oder eine Wohnung neubaugleich saniert bzw. modernisiert oder wurde durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen – z.B. Dachgeschossausbau –, ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Dabei gilt eine Altbauwohnung nur dann als umfassend modernisiert, wenn ihr Wohnwert nachhaltig verbessert wurde und ihre Ausstattung, Größe und Beschaffenheit jetzt im Wesentlichen einer Neubauwohnung entsprechen. Voraussetzung ist, dass ein wesentlicher Bauaufwand betrieben wurde.

### Wohnfläche:

Die Größe der Wohnung entspricht der gemäß Wohnflächenverordnung berechneten Quadratmeterzahl – und zwar ohne außerhalb der Wohnung liegende Zusaträume.

### Wohnlage:

Der Mietspiegel bezieht sich auf Objekte in normaler bzw. guter Wohnlage. Wohnlagen mit erheblicher Belastung – z.B. Lärm, Abgase an Ausfallstraßen, schlechte Infrastruktur, größere Gebäudekomplexe – sowie überdurchschnittliche Wohnlagen – z.B. besonders ruhig, verkehrsgünstig oder zentral – sind bei der Einordnung in die Mietpreisspannen zu berücksichtigen.

### Beschaffenheit und Ausstattung:

Die Werte des Mietspiegels gelten für abgeschlossene, unmöblierte Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung und eingerichtetem Bad. Unterschiede in Beschaffenheit und Ausstattung bilden die Mietpreisspannen ab. Besonders ungünstige Merkmale – z.B. ein unpraktischer Grundriss – können zu Abschlägen führen. Überdurchschnittliche Ausstattungen oder Modernisierungen – z.B. komplette Badsanierung, Herstellung von Barrierefreiheit – können Zuschläge rechtfertigen.

### Energetische Vollmodernisierung:

Bei einer **energetischen Vollmodernisierung** beträgt der Ø Mietzuschlag 1,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert ist nur für Gebäude anzuwenden mit einem Baujahr bis 1990, bei denen alle(!) folgenden Maßnahmen durchgeführt wurden:

- 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 ab 1995

Erfüllt eine Wohnung nur einzelne oder mehrere dieser Merkmale, kann der Ø Mietzuschlag anteilig berücksichtigt werden.