

Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Gemeinde Kirchlingern

Baualtersklasse	Größe	unterer Wert	Mittelwert	oberer Wert
bis 1960	bis 40 m ²	5,50	6,71	7,70
	über 40 bis 60 m ²	4,95	6,22	7,15
	über 60 bis 80 m ²	4,95	5,85	6,60
	über 80 bis 100 m ²	4,40	5,06	5,50
	über 100 m ²	3,85	4,63	5,50
1961 bis 1980	bis 40 m ²	5,50	6,49	7,70
	über 40 bis 60 m ²	4,40	5,96	7,15
	über 60 bis 80 m ²	4,40	5,79	6,60
	über 80 bis 100 m ²	4,40	5,34	6,05
	über 100 m ²	4,40	5,30	6,05
1981 bis 2000	bis 40 m ²			
	über 40 bis 60 m ²	4,95	5,82	6,60
	über 60 bis 80 m ²	4,95	5,98	7,15
	über 80 bis 100 m ²	4,95	5,54	6,60
	über 100 m ²	4,95	5,62	6,60
2001 bis 2024	bis 40 m ²			
	über 40 bis 60 m ²	6,05	7,21	8,25
	über 60 bis 80 m ²	5,50	6,72	8,25
	über 80 bis 100 m ²	6,05	7,13	8,80
	über 100 m ²	6,60	7,69	8,80

Der Mietspiegel wurde herausgegeben von der:

Gemeinde Kirchlingern, Der Bürgermeister, Rathausplatz 1, 32278 Kirchlingern

und erstellt und beschlossen vom:

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

und anerkannt von:

**Haus & Grund e.V., Unter den Linden 25, 32052 Herford
Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. Herford (VHWG Herford), Rennstraße 33, 32052 Herford
Mieterverein Herford e. V. im DMB, Auf der Freiheit 2, 32052 Herford**



Gültig ab 1. Dezember 2025

Allgemeine Erläuterungen

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen dient als Orientierungshilfe zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten für Wohnraum in der Gemeinde Kirchlegern. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Kaltmiete ohne Betriebskosten aller Art für nicht möblierten Wohnraum.

Diese Fortschreibung des Mietspiegels basiert auf Mietpreisdaten aus der Vollerhebung für den Mietspiegel Dezember 2022, die linear um 10 % angehoben wurden. Mietwerte für Einfamilienhäuser blieben dabei unberücksichtigt.

Der Mietspiegel soll den Vertragspartnern ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung eigenverantwortlich zu vereinbaren. Zugleich ist er ein Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach § 558 a Abs. 2 Nr. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c BGB.

Anwendung der Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen und Wohnungsgrößen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben den durchschnittlichen Quadratmetermieten (Mittelwert) für vergleichbare Objekte jeweils auch Mietzinsspannen. Ausgehend vom Mittelwert findet eine Einordnung des konkreten Wohnraums innerhalb der Mietpreisspannen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Merkmale statt.

Baualtersklasse

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Wenn ein Altbau oder eine Wohnung neubaugleich saniert oder modernisiert wurde oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Eine Altbauwohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn der Wohnwert der Wohnung nachhaltig verbessert wird und danach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen. Voraussetzung ist, dass ein wesentlicher Bauaufwand betrieben wurde.

Wohnfläche

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl gemäß Wohnflächenverordnung, also ohne außerhalb der Wohnung liegende Zusatzräume.

Wohnlage

Der Mietspiegel bezieht sich auf Objekte in normaler bzw. guter Wohnlage. Wohnlagen in Bereichen mit erheblicher Belastung (wie z.B. Lärm-, Staub- und Abgasbelastung an den Ausfallstraßen, störende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, eine schlechte Infrastruktur, größeren Gebäudekomplexen, etc.) sowie überdurchschnittliche Wohnlagen (z.B. besonders ruhig, verkehrsgünstig oder zentral) sind bei der Einordnung in die Mietpreisspannen zu berücksichtigen.

Beschaffenheit und Ausstattung

Die Mietspiegelwerte beziehen sich auf abgeschlossene, unmöblierte Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung und eingerichtetem Bad. Unterschiede in der Beschaffenheit und der Ausstattung sind im Rahmen der Mietpreisspannen abzubilden. Das Vorliegen besonders ungünstiger Merkmale (z.B. ungünstige Grundrisse) kann zu Abschlägen führen. Besonders überdurchschnittliche Ausstattungen oder Modernisierungen (z.B. Badkomplettsanierung, die Herstellung von Barrierefreiheit, Möblierung) können Zuschläge rechtfertigen.

Zuschläge für energetische Vollmodernisierungen

Von einer energetischen Vollmodernisierung wird ausgegangen, wenn bei einem Gebäude mit Baujahr bis 1990 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 ab 1995

Der Zuschlagswert für energetische Vollmodernisierung wird mit durchschnittlich 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 maximale durchschnittliche Zuschlag anteilig berücksichtigt werden.