



Mietspiegel

- Fortschreibung -

**für die
Gemeinde Rödinghausen**

Gültig ab 01. Dezember 2025

Dieser Mietspiegel wurde herausgegeben von der:

Gemeinde Rödinghausen
Heerstraße 2
32289 Rödinghausen
05746/948-215
E-Mail: L.bokel@roedinghausen.de

erstellt und beschlossen vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Kreis Herford und in der Stadt Herford
Amtshausstraße 2
32051 Herford
05221/132506
gutachterausschuss@kreis-herford.de

im Einvernehmen mit den aufgeführten Interes-
senvertretern der Vermieter und Mieter:

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V.
Geschäftsstelle Herford
Auf der Freiheit 2
32052 Herford
05221/56485
verein@mieterbund-owl.de

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigen-
tümer e. V. Herford
Rennstr. 33
32052 Herford
05221/15721
info@vhwg-herford.de

**Ortsübliche Vergleichsmieten (Kaltmieten
ohne Betriebskosten)
in Euro/ m²
keine Anwendung für Einfamilienhäuser**

Baujahr	Größe in m²	unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
bis 1960	bis 60	4,82	6,52	8,03
	über 60 - 80	4,82	6,05	7,49
	über 80 - 100	4,28	4,99	5,89
	über 100	4,28	5,17	5,89
1961 bis 1980	bis 60	5,35	6,63	7,49
	über 60 - 80	4,82	5,42	7,49
	über 80 - 100	4,82	5,93	7,49
	über 100	4,82	5,71	7,49
1981 bis 2000	bis 60	5,89	6,88	7,49
	über 60 - 80	4,82	6,05	7,49
	über 80 - 100	4,82	5,99	6,96
	über 100	4,28	5,50	6,96
2001 bis 2010	bis 60	5,89	6,64	8,03
	über 60 - 80	5,35	5,93	6,42
	über 80	5,35	5,70	6,42
2011 bis 2024	bis 60	6,42	9,60	12,31
	über 60 - 80	6,42	8,23	10,70
	über 80 - 100	6,96	8,67	10,70
	über 100	5,89	7,56	10,70



Allgemeine Erläuterungen

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen dient als Orientierungshilfe zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten für Wohnraum in der Gemeinde Rödinghausen. 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 Oktober 2023, die linear um 7 % 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.

Die Einordnung eines Objektes in den Mietspiegel erfolgt im Einzelfall unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

Baujahr

Das Alter des Hauses beeinflusst in der Regel den Mietwert wesentlich. Zur Einordnung ist die Bezugsfertigkeit maßgebend. Wenn eine Altbauwohnung bei neubaugleicher saniert oder durch Um- und Anbauten neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in der Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Eine Altbauwohnung ist nur

dann umfassend saniert, wenn danach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit einer Neubauwohnung entspricht und ein wesentlicher Bauaufwand getätigt wurde.

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 mittlerer bis guter Wohnlage. Bereiche mit erheblichen Belastungen (wie z. B. Lärm-, Staub-, und Abgasbelastung an Ausfallstraßen, etc.) können im Rahmen der Mietzinsspanne wertmindernd berücksichtigt werden. Eine sehr gute Wohnlage (z. B. besonders ruhig, verkehrsgünstig oder zentral gelegen) kann im Rahmen der Mietzinsspanne im Einzelfall wert erhöhend 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 zu Zuschlägen auf die Mietspiegelwerte führen.

Zuschläge für energetische Vollmodernisierung

Von einer energetischen Vollmodernisierung wird ausgegangen, wenn bei einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1990 sämtliche der folgenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen 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

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.