

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

Baujahr	Größe	Unterer Wert	Mittlere Miete	Oberer Wert
bis 1960	bis 40 m²	5,40	7,52	8,70
	über 40 bis 60 m²	5,00	6,56	8,20
	über 60 bis 80 m²	5,50	6,46	8,00
	über 80 bis 100 m²	5,10	6,49	7,40
	über 100 m²	4,60	6,32	7,70
1961 bis 1970	bis 40 m²	6,40	7,18	9,20
	über 40 bis 60 m²	5,60	6,22	7,30
	über 60 bis 80 m²	5,50	6,12	7,30
	über 80 bis 100 m²	5,50	6,15	7,90
	über 100 m²	5,10	5,98	7,10
1971 bis 1980	bis 40 m²	6,50	7,53	9,50
	über 40 bis 60 m²	5,30	6,57	8,50
	über 60 bis 80 m²	5,20	6,47	7,40
	über 80 bis 100 m²	5,40	6,50	7,20
	über 100 m²	5,20	6,33	7,80
1981 bis 1990	bis 40 m²	7,00	8,24	10,50
	über 40 bis 60 m²	5,30	7,28	10,60
	über 60 bis 80 m²	5,70	7,18	8,90
	über 80 bis 100 m²	5,70	7,21	8,70
	über 100 m²	5,70	7,04	8,50
1991 bis 2000	bis 40 m²	7,00	8,01	10,50
	über 40 bis 60 m²	5,90	7,05	7,90
	über 60 bis 80 m²	6,30	6,95	8,40
	über 80 bis 100 m²	6,00	6,98	7,80
	über 100 m²	4,70	6,81	8,00
2001 bis 2010	bis 40 m²	8,00	8,74	11,00
	über 40 bis 60 m²	7,10	7,78	10,70
	über 60 bis 80 m²	6,60	7,68	8,60
	über 80 bis 100 m²	6,90	7,71	9,10
	über 100 m²	6,10	7,54	8,50
2011 bis 2024	bis 40 m²	9,00	10,72	12,00
	über 40 bis 60 m²	8,40	9,76	10,60
	über 60 bis 80 m²	8,80	9,66	10,50
	über 80 bis 100 m²	7,70	9,69	11,60
	über 100 m²	8,40	9,52	12,40

Ortslage	Zu-/Abschlag
Kerngebiet Herford: Herford-Stadt, Herringhausen, Stedefreund und Elverdissen	Keine Anpassung
Randbereich Herford: Diebrock, Laar, Eickum, Falkendiek und Schwarzenmoor	-0,63 €

Eine umfassende energetische Modernisierung kann mit einem Zuschlag von bis zu 1,10 €/m² berücksichtigt werden.

Herausgeberin:
Hansestadt Herford
Rathausplatz 1, 32052 Herford
Tel. 05221 189-744
mietspiegel@herford.de

Erstellung und Beschluss:
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Herford
und in der Stadt Herford
Amtshausstraße 2, 32051 Herford
Tel. 05221 13-2506
gutachterausschuss@kreis-herford.de

Anerkannt von:
Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. Herford
(VHWG Herford)
Rennstraße 33, 32052 Herford
Tel. 05221 15721
www.vhwg-herford.de

Haus & Grund Herford e. V.
Unter den Linden 25, 32052 Herford
Tel. 05221 1879699
www.hausundgrund.de/verein/herford

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. im Deutschen Mieterbund
Auf der Freiheit 2, 32052 Herford
Tel. 05221 56485
www.mieterbund-owl.de

WWS Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH
Goebenstraße 3-7, 32052 Herford
www.wws-herford.de

Hinweis: Die Hansestadt Herford darf nur allgemeine Auskünfte zum Mietspiegel geben. Für eine im Einzelfall erforderliche Rechtsberatung wenden Sie sich bitte an die unten genannten Verbände.



Herforder Mietspiegel

für frei finanzierte Wohnungen
in der Hansestadt Herford

01.11.2025

www.herford.de/mietspiegel



Allgemeine Erläuterungen

Der Herforder Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum dient bei Neuvermietungen als Orientierungshilfe für die eigenverantwortliche Festlegung der Miete unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften. Bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete dient der Mietspiegel als Begründungsmittel (§ 558a Abs. 2 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Kaltmiete ohne Betriebskosten aller Art für nicht möblierten Wohnraum. Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte auf der Grundlage einer Mieterhebung in Herford. Dabei wurden gemäß § 558 Abs. 2 BGB nur Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder verändert wurden. Mietwerte für Einfamilienhäuser blieben unberücksichtigt. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558c BGB.

Anwendung der Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualterklassen und Wohnungsgrößen untergliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben den mittleren Quadratmetermieten für vergleichbare Objekte jeweils auch Mietpreisspannen. Soweit die Lagetabelle für die Ortslage einen Abschlag ausweist, ist dieser sowohl auf die mittlere Miete als auch auf den unteren und oberen Wert der sich aus der Mietspiegeltabelle ergebenden Mietpreisspanne vorzunehmen, so dass sich eine neue Spanne ergibt. Gleiches gilt auch für einen Zuschlag nach energetischer Vollmodernisierung und für Zuschläge und Abschläge aufgrund besonders ungünstiger Merkmale oder besonders überdurchschnittlicher Ausstattung (siehe dazu nachfolgende Ausführungen). In die sich unter Berücksichtigung aller Zuschläge und Abschläge ergebende neue Mietpreisspanne ist die konkrete Wohnung ausgehend von der mittleren Miete unter Berücksichtigung ihrer Beschaffenheit, ihrer Ausstattung und ihrer individuellen Lage innerhalb des Ortsteils einzuordnen.

Baualtersklasse

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Wenn ein Altbau oder eine Wohnung durch Sanierung oder Modernisierung einem Neubau gleichgestellt oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte.

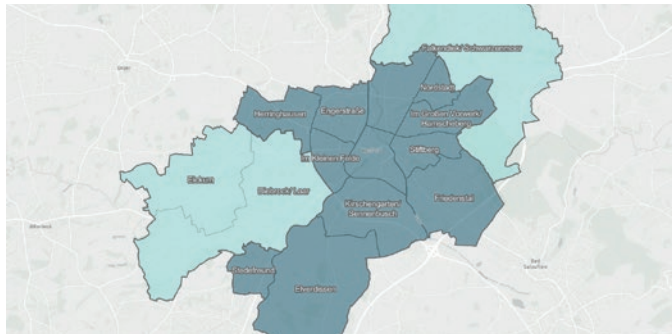
Eine Altbauwohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn der Wohnwert der Wohnung nachhaltig verbessert wird und danach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen. Voraussetzung ist, dass ein wesentlicher Bauaufwand betrieben wurde.

Wohnfläche

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl gemäß Wohnflächenverordnung.

Wohnlage

Der für einzelne Ortsteile der Stadt ermittelte Abschlag ergibt sich aus der Lagentabelle im Mietspiegel. Zur Einordnung der Wohnlage kann der digitale Mietpreiskalkulator des Gutachterausschusses herangezogen werden (siehe Link und QR-Code auf der Mietspiegelvordereite). Ist eine Immobilie innerhalb des jeweiligen Ortsteils erheblichen Belastungen ausgesetzt (z.B. durch Lärm, Staub oder störende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft) oder überdurchschnittlich gut gelegen, kann dies bei der Einordnung in die Mietpreisspanne berücksichtigt werden.



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 Ausstattung oder Modernisierungen (z.B. Badkomplettsanierungen, die Herstellung von Barrierefreiheit, Einbauküchen) können Zuschläge rechtfertigen.

Zuschläge für energetische Vollmodernisierungen

Von einer energetischen Vollmodernisierung wird ausgegangen, wenn bei einem Gebäude mit einem Baujahr bis einschließlich 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 seit 1995

Der maximale Zuschlagswert für energetische Vollmodernisierungen wird mit 1,10 €/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 Zuschlag anteilig berücksichtigt werden.