

Durchschnittsmiete in Euro/m²/mtl.

(Kaltmieten ohne Betriebskosten aller Art)

Baujahr	Größe	Unterer Wert	Mittlere Miete	oberer Wert
bis 1960	bis 60 m ²	5,10	6,69	8,80
	über 60 bis 80 m ²	4,80	6,33	7,20
	über 80 bis 100 m ²	5,00	6,14	7,40
	über 100 m ²	4,60	5,95	7,00
1961 bis 1980	bis 60 m ²	5,50	6,55	7,10
	über 60 bis 80 m ²	5,50	6,19	7,10
	über 80 bis 100 m ²	4,80	6,00	7,10
	über 100 m ²	4,70	5,81	7,50
1981 bis 2000	bis 60 m ²	6,20	7,10	8,90
	über 60 bis 80 m ²	5,70	6,74	7,90
	über 80 bis 100 m ²	5,30	6,55	7,30
	über 100 m ²	5,00	6,36	6,90
2001 bis 2010	bis 60 m ²	7,70	8,27	9,50
	über 60 bis 80 m ²	7,00	7,91	9,00
	über 80 bis 100 m ²	6,50	7,72	8,70
	über 100 m ²	6,10	7,53	8,50
2011 bis 2024	bis 60 m ²	8,10	9,29	11,00
	über 60 bis 80 m ²	7,10	8,93	10,00
	über 80 bis 100 m ²	7,30	8,74	10,00
	über 100 m ²	7,40	8,55	10,00

Eine umfassende energetische Modernisierung kann mit einem Zuschlag von bis zu 1,00 €/m² berücksichtigt werden.

Ortslage in Bünde:

OT Bünde, Bustedt, Ennigloh, Hüffen, Hunnebrock, Spradow, Südlengern-Heide, Werfen = keine Anpassung

OT Ahle, Dünne, Holsen, Muckum = Abschlag -0,43€/m²



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

info@vhwg-herford.de

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.

Klinkstraße 18b, 32257 Bünde

Tel.: (05223) 188261

verein@mieterbund-owl.de

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Ostwestfalen-Lippe e.V.

Alter Markt 11, 33602 Bielefeld

Tel.: (0521) 96430-0

verband-owl@hug-bi.de

Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG

Hangbaumstraße 18, 32257 Bünde

Tel.: (05223) 92910

info@bs-herford.de

Nienaber Immobilien GmbH

Kleiner Bruchweg 23, 32257 Bünde

Tel.: (05223) 14100

info@nienaber-immobilien.de

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bünde-Südlengern und Umgebung

Sedanstraße 3, 32257 Bünde

Tel.: (05223) 2910

info@kkp-recht.de

Kommunalbetriebe Bünde (Gebäudemanagement)

Am Brunnen 17, 32257 Bünde

Tel.: (05223) 161155

t.bauer@buende.de

Herausgeberin:

Stadt Bünde

Bahnhofstraße 13+15, 32257 Bünde

Tel.: (05223) 161-270

info@buende.de



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



MIETSPIEGEL STADT BÜNDE

► für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Bünde

©Stadt Bünde | Foto/Gestaltung: Stadt Bünde | Stand: 2025

Gültig ab 01.11.2025

► Allgemeine Erläuterungen

Der Bündler 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 Bünde. 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 Mietspiegeltabelle ist in Baualtersklassen 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

Die für die einzelnen Ortsteile der Stadt ermittelten Abschläge ergeben sich aus der Lagetabelle im Mietspiegel. Zur Einordnung der Wohnlage kann der digitale Mietpreiskalkulator des Gutachterausschusses herangezogen werden.



Mietpreiskalkulator für Bünde

<https://geoportal.kreis-herford.de/mietspiegel/buende>

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 Einzelheizung 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 1,00 €/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 Zuschlag anteilig berücksichtigt werden.