

Mietspiegel Herford 2025

Dokumentation nach §4 Mietspiegelverordnung

Bei dem Herforder Mietspiegel 2025 handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel nach §558c BGB. Die Erstellung eines einfachen Mietspiegels ist im Gegensatz zu einem qualifizierten Mietspiegel an kein spezifisches Verfahren gebunden (§3 MsV). In Herford erfolgt die Aufstellung des Mietspiegels in gemeinsamer Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, Gutachterausschuss sowie den Verbänden von Mieter- und Vermieterseite (Mietspiegelrunde). Die Hansestadt führt die Datenerhebung durch, während die Auswertung der Daten durch den Gutachterausschuss erfolgt. Die Ergebnisse werden schließlich in der Mietspiegelrunde besprochen, wo der Mietspiegel seine Gültigkeit durch die Anerkennung der Verbände erhält. Die Hansestadt Herford hingegen fungiert als Herausgeberin des Mietspiegels sowie Koordinatorin des Verfahrens, setzt den Mietspiegel aber nicht in Kraft. Die Veröffentlichung des Herforder Mietspiegels 2025 erfolgte am 12.11.2025.

Der Herforder Mietspiegel 2025 wurde auf Basis einer Vermieterbefragung durchgeführt. Dazu wurde eine Vollerhebung bei den privaten Vermieter*innen, die Wohnraum in Herford vermieten, durchgeführt. Es wurden insgesamt ca. 5.700 Haushalte angeschrieben, darüber hinaus wurden Großvermieter*innen (v.a. Immobiliengesellschaften) gezielt kontaktiert. In die Erhebung gingen neu vereinbarte und geänderte Mieten der Jahre 2019 bis 2024 ein, Einfamilienhäuser sowie öffentlich geförderte Wohnungen waren ausgenommen. Neben der Miethöhe wurden u.a. auch das Baualter, die Wohnungsgröße sowie Modernisierungsmaßnahmen erfragt. Die Befragung wurde hybrid durchgeführt: Neben dem postalischen Fragebogen konnte auch ein Online-Fragebogen des Kreis Herford für die Beantwortung genutzt werden. Die Erhebung lief vom 15.02. bis zum 15.04.2025.

Der Herforder Mietspiegel 2025 wurde mittels einer Regressionsanalyse ermittelt. In die Berechnung der Mietwerte gingen insgesamt ca. 3.150 Mietwerte ein. Aus diesen Daten wurde ein Regressionsmodell gebildet, welches die Einflüsse des Baualters sowie der Wohnungsgröße auf die Miethöhe darstellt. Für die entsprechenden Alters- sowie Größenklassen wurden aus diesem Modell mittlere Mieten abgeleitet, für die zusätzlich Mietpreisspannen gebildet wurden. Der Vorteil dieser Methode gegenüber einer Berechnung der Mittelwerte in den einzelnen

Tabellenfeldern liegt in der höheren Robustheit bei kleinen Fallzahlen sowie ungleichen Verteilungen der Mietwerte.

Darüber hinaus wird nun zudem das Kriterium der Lage im Rahmen von zwei Ortslagen abgebildet: Das Kerngebiet und den Randbereich. Im Rahmen der Regression wurde für den Randbereich ein Abschlag von -0,63 € pro m² für die gesamte Mietpreisspanne ermittelt, während für das Kerngebiet weder Zu- noch Abschläge vorzunehmen sind.

Auf Basis der Rückmeldungen zu den Modernisierungsmaßnahmen wurde zudem ein Modernisierungszuschlag berechnet.

Der Fragebogen zur Herforder Mietspiegelerhebung ist dieser Dokumentation als Anlage beigefügt.

Datenblatt für die Erstellung des Mietspiegels 2025

(gilt nur für freifinanzierte Wohnungen und Mieten, die seit 2019 vereinbart oder angepasst wurden)

Angaben zum Objekt: 32..... Herford, , Baujahr:
(PLZ) (Straße, Hs.Nr.)

☐ Mehrfamilienhaus mit _____ Wohneinheiten ☐ vermietete Eigentumswohnung ☐ Einfamilienhaus

Energieträger (Heizung): ☐ Gas ☐ Öl ☐ Strom (Elektroheizung) ☐ Wärmepumpe ☐ Fernwärme ☐ Solarthermie

Energieverbrauch nach Energieausweis: _____ (kWh/m²a, Primärenergie)

Sonstiges: ☐ E-Ladesäulen für Mieter ☐ Glasfaser ☐ Photovoltaik (Mieterstrom)



<http://web.kreis-herford.de/s/herford>

Angaben zu der Wohnung / den Wohnungen:					Modernisierung(en) ab dem Jahr 2000					Ausstattung		
lfd Nr	Lage im Haus (z. B. EG/links)	Größe Wohn- fläche in qm	<u>Monatliche Kaltmiete</u> ohne Nebenkosten, Garage oder Stellplatz Stand: Januar 2025	Seit wann wird diese Miete gezahlt? (Jahr)	Jahr der Modernisierungsmaßnahmen je Wohnung angeben					(bitte ankreuzen)		(bitte eintragen)
					Erneuerung aller Fenster	Erneuerung der Heizungs- anlage	Anbringung Fassaden- dämmung	Anbringung Dach- dämmung	Erneuerung der sanitären Einrichtung	Balkon/ Terrasse/ Garten	Barrierefreie / barrierearme Wohnung	Besondere Ausstattung, (z.B. mit vermieteter Einbauküche, Fahrstuhl, Stellplatz/Garage)
*	1. OG	70	400 €	2020	2001	2010	-	-	2010	X		Stellplatz, Einbauküche
1												
2												
3												
4												
5												

* Musterwohnung