

# Mietspiegel der Stadt Enger 2005

Dieser Mietspiegel wurde erstellt von:

Stadtverwaltung Enger  
Bahnhofstr. 44  
32130 Enger

Haus-, Wohnungs- u.  
Grundeigentümerversverein Herford e.V.  
Elisabethstr. 3  
32052 Herford

Mieterverein Herford e.V.  
Geschäftsstelle  
Auf der Freiheit 2  
32052 Herford

## 1. Allgemeine Erläuterungen

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Durchschnittsmieten eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 558 ff.) wurden zur Aufstellung dieses Mietspiegels nur Mieten herangezogen, die in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Die angegebenen Mietzinsspannen (Unter- bzw. Oberwerte) ergeben sich aus der unterschiedlichen Streuung um den Mittelwert.

Die nachfolgende Tabelle enthält **Eckwerte** sowie **Mittelwerte (Mediane)** von denen im Einzelfall nach oben und unten abgewichen werden kann.

## 2. Größe:

Zusatzräume wie Keller, Boden und Waschküche werden in die Berechnung der Wohnräume nicht mit einbezogen.

Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen 1,00 und 2,00 m werden zur Hälfte, diejenigen unter 1,00 m lichter Höhe gar nicht zur Wohnfläche gerechnet.

## 2. Lage:

Es wurde festgestellt, dass die Lage der Wohnung in Enger nur eine untergeordnete Rolle für die Höhe der bezahlten Miete spielt.

## 3. Sonstige Beschaffenheit:

Bei älteren Wohnungen, die durch Umbauten im Komfort den Neubauten angeglichen worden sind, können die Mieten den entsprechenden Neubaumieten im Zeitpunkt des Umbaus nahe kommen. Da die angegebenen Werte sich auf abgeschlossene Wohnungen beziehen, ist ein fehlender Wohnungsabschluss entsprechend zu berücksichtigen. Im übrigen können gefangene Räume und überdurchschnittlich große Flurflächen die Höhe der Miete beeinflussen.

Bei Neuvermietungen gilt die unter den Vertragsparteien vereinbarte Miete.

## 4. Ausstattung:

Für Wohnungen gleicher Lage, bei denen entweder die Zentralheizung oder die Einrichtung eines Badezimmers fehlt, ergeben sich gegenüber den Tabellenwerten niedrigere Mieten.

Sonder- oder Minderausstattungen sind bei der Mietwertfestsetzung angemessen zu berücksichtigen.

Durchschnittsmieten in €/qm/mtl.  
(Kaltmieten ohne Betriebskosten aller Art)

**Stand 01.01. 2005**

Wohnfläche	Baujahr	€/qm		
bis 60 qm	bis 1948	3,75	<b>3,85</b>	3,95
61 - 90 qm		3,40	<b>3,50</b>	3,60
über 90 qm		3,30	<b>3,40</b>	3,50
bis 60 qm	1949 - 1965	4,00	<b>4,10</b>	4,20
61 - 90 qm		4,00	<b>4,10</b>	4,20
über 90 qm		3,70	<b>3,80</b>	3,90
bis 60 qm	1966 - 1980	4,00	<b>4,10</b>	4,20
61 - 90 qm		4,00	<b>4,10</b>	4,20
über 90 qm		3,70	<b>3,80</b>	3,90
bis 60 qm	1981 - 1990	4,80	<b>4,90</b>	5,00
61 - 90 qm		4,55	<b>4,65</b>	4,75
über 90 qm		4,40	<b>4,50</b>	4,60
bis 60 qm	ab 1991	5,20	<b>5,40</b>	5,60
61 - 90 qm		5,05	<b>5,25</b>	5,45
über 90 qm		4,90	<b>5,10</b>	5,30