

Mietspiegel Bünde 2025

Dokumentation nach §4 Mietspiegelverordnung (MsV)

Beim Bänder Mietspiegel 2025 handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch. Im Gegensatz zu einem qualifizierten Mietspiegel ist die Erstellung eines einfachen Mietspiegels nicht an ein festgelegtes Verfahren gebunden (§ 3 MsV).

Die Datengrundlage des Bänder Mietspiegels 2025 basiert auf einer Vermieterbefragung. Hierzu wurde eine Vollerhebung unter den privaten Vermieterinnen und Vermietern durchgeführt, die Wohnraum in Bünde vermieten. Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden erreicht, indem die Befragungsunterlagen Anfang Januar 2025 gemeinsam mit den Grundsteuerbescheiden versendet wurden. Darüber hinaus wurden Großvermieter (insbesondere Immobiliengesellschaften) gezielt kontaktiert.

In die Erhebung flossen neu vereinbarte oder geänderte Mieten der Jahre 2019 bis 2024 ein. Einfamilienhäuser sowie öffentlich geförderte Wohnungen wurden nicht berücksichtigt. Neben der Miethöhe wurden u. a. Baualter, Wohnungsgröße sowie Modernisierungsmaßnahmen abgefragt. Die Befragung erfolgte hybrid: Neben einem postalischen Fragebogen stand auch ein Online-Fragebogen des Kreises Herford zur Verfügung. Der Erhebungszeitraum lief von Mitte Januar 2025 bis zum 31. März 2025. Im Anschluss an die Datenauswertung erarbeitete der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford im Rahmen einer Sitzung am 29. August 2025 einen Vorschlag für den Mietspiegel. Die Mietspiegelkommission der Stadt Bünde tagte am 24. September 2025, um über den Beschluss des Mietspiegels zu entscheiden. Der Mietspiegel wurde im Anschluss an die Sitzung durch die Kommission beschlossen.

Der Bänder Mietspiegel 2025 wurde mittels einer Regressionsanalyse ermittelt. In die Berechnung der Mietwerte gingen insgesamt ca. 900 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 Wohnungsgrößenklassen wurden aus diesem Modell mittlere Mieten abgeleitet, für die zusätzlich Mietpreisspannen gebildet wurden. Der Vorteil dieser Methode gegenüber einer Berechnung einfacher Mittelwerte in den einzelnen Tabellenfeldern liegt in der höheren Robustheit bei kleinen Fallzahlen sowie ungleichen Verteilungen der Mietwerte. Dadurch werden stabilere Ergebnisse und eine bessere Vergleichbarkeit erzielt.

Erstmals wird im Mietspiegel 2025 auch das Kriterium der Lage in Form der Makrolage berücksichtigt. Dabei werden zwei Ortslagen unterschieden: der Ortsteil Bünde mit den angrenzenden Ortsteilen sowie die nördlichen und westlichen Ortsteile Ahle, Dünne, Muckum und Holsen.

Für die nördlichen und westlichen Ortsteile der Gemeinde Bünde wurde im Rahmen der Regressionsanalyse ein Abschlag von 0,43 €/m² über die gesamte Mietpreisspanne ermittelt. Für den Ortsteil Bünde und die angrenzenden Ortsteile sind keine Zu- oder Abschläge vorgesehen.

Zusätzlich wurde ein Zuschlag für eine energetische Vollmodernisierung von bis zu 1,00 €/m² festgelegt. Dieser Zuschlag wird gewährt, wenn bestimmte Merkmale vorliegen:

- Erneuerung der Heizungsanlage
- Wärmedämmung sämtlicher Außenwände
- Wärmedämmung des Daches oder Dachbodens
- Erneuerung bzw. Modernisierung aller Fenster.

Für Wohnungen, die nur einzelne oder mehrere der aufgeführten Merkmale der energetischen Vollmodernisierung erfüllen, kann der ausgewiesene maximale Zuschlag anteilig berücksichtigt werden.

Der Fragebogen zur Bänder Mietspiegelerhebung ist dieser Dokumentation als Anlage beigelegt.



Stadt Bünde
-Bauverwaltungsamt-
Bahnhofstraße 13 + 15
32257 Bünde

Kontakt:
mietspiegel@buende.de
Tel.: 05223/161-270

Hinweise zur Datenerhebung:
Rücksendeschluss: 30.04.2025
Die erhobenen Daten werden vertraulich behandelt,
nur anonymisiert verwendet und nach Erfüllung des
angegebenen Zwecks vernichtet.

Datenblatt für die Erstellung des Mietspiegels 2025

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

Angaben zum Objekt: 32257 Bünde, , **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/buende>

Angaben zu der Wohnung / den Wohnungen:					Modernisierung(en) ab dem Jahr 2000					Ausstattung		
Ifd Nr	Lage im Haus (z. B. EG/links)	Größe Wohn- fläche in qm	<u>Montatliche 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