



Zuschlags- und Abschlagsmerkmale

Die Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Wohnungszustand voraus.

Als **Zuschlagsmerkmale** kommen u. a. in Betracht:

- besondere Ausstattung im Sanitärbereich
- besondere Schall- und Temperaturisolierungen
- besondere energetische Ausstattung bzw. Maßnahmen
- Einbaumöbel, Einbauküche
- besonders gute Wohnlage

Als **Abschlagsmerkmale** kommen u. a. in Betracht:

- nicht abgeschlossene Wohnungen
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen
- Einzelofenheizung
- besondere Lärm- und Geruchsbelästigungen

Auskünfte

Auskünfte zum Mietspiegel geben die/der

Stadt Lingen (Ems)

Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Elisabethstraße 14-16
49808 Lingen (Ems)
Telefon 0591 9144-230 bzw. -238
E-Mail h.ungrun@lingen.de

Haus & Grund Lingen e. V.

Fiskediek 7
49809 Lingen (Ems)
Telefon 0591 47909
E-Mail rv@hug-lingen.de

DMB, Mieterverein Emsland und Umgebung e. V.

Rosenstraße 8
49716 Meppen
Telefon 05931 85025
E-Mail info@mieterverein-emsland.de

Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören. Bzgl. der Berechnung der Wohnfläche wird auf die Wohnflächenverordnung hingewiesen. Zur Wohnfläche gehören nicht: Zubehörräume (z. B. Keller, Dachböden, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Garagen), Wirtschaftsräume (z. B. Ställe) und Geschäftsräume.

Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

voll	die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern.
zur Hälfte	die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern u.ä.
nicht	die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter.

Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche je nach Wohnwert bis zur Hälfte angerechnet werden. Beheizte Wintergärten sind je nach Wohnwert voll anzurechnen.

Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems)



Wohnen in Lingen
Stand 01.01.2019



STADT LINGEN EMS

Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems)

Der Mietspiegel für das gesamte Gebiet der Stadt Lingen (Ems) basiert auf einer Umfrage aus dem Jahre 2018, die von den an der Herausgabe des qualifizierten Mietspiegels Mitwirkenden veranlasst wurde.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte entsprechen hinsichtlich ihrer Aktualität dem im Erhebungszeitraum ausgewerteten Zahlenmaterial und erstrecken sich ausschließlich auf nicht preisgebundene **Mietwohnungen**. Mietwerte von Sozialwohnungen und Asylunterkünften sind im Mietspiegel nicht enthalten. Für möblierte Wohnungen und Einfamilienhäuser ist der Mietspiegel ebenso nicht anwendbar.

Herausgeber des Mietspiegels ist die Stadt Lingen (Ems) unter Mitwirkung des

- Haus & Grund Lingen e. V.
- DMB, Mieterverein Emsland e. V.
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Der Mietspiegel ist als eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt für nicht preisgebundene Wohnungen anzusehen und hat daher auch lediglich Rahmencharakter. Er greift weder in bestehendes Vertragsrecht ein, noch wird die Vertragsfreiheit bei Neuabschluss von Mietverträgen durch ihn berührt.

Die Stadt Lingen (Ems) ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu erteilen. Dafür stehen Rechtsanwälte, der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein und der Mieterverein Emsland e. V. zur Verfügung.

Nettomonatsmiete in Euro je m² Wohnfläche (ab 01.01.2019)

Beschaffenheit entsprechend der Baualtersklasse						
Wohnfläche in m ²	bis 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2014	ab 2015
bis 40	5,70	5,90	6,20	6,65	7,25	7,95
41 - 50	5,50	5,70	6,05	6,50	7,05	7,75
51 - 60	5,30	5,50	5,85	6,30	6,85	7,60
61 - 70	5,15	5,30	5,65	6,10	6,70	7,40
71 - 80	4,95	5,15	5,45	5,90	6,50	7,20
81 - 90	4,75	4,95	5,25	5,70	6,30	7,00
91 - 100	4,55	4,75	5,10	5,55	6,10	6,80
über 100	4,35	4,55	4,90	5,35	5,90	6,65

Hinweise

Die Mieten gelten für das Stadtgebiet Lingen (Ems). Wohnungen im Innenstadtbereich (Willy-Brandt-Ring, Bundesbahn, Kanal) liegen durchschnittlich 10 % über den o. g. Werten, Wohnungen in den Ortsteilen (Baccum, Bramsche, Brögbern, Clusorth-Bramhar und Holthausen-Biene) durchschnittlich 10 % unter den o. g. Werten.

Die Mieten beziehen sich auf Wohnungen mit Sammelheizungen und mit Bad oder Duschaum, Fenster mit Isolierverglasungen.

Für Wohnungen, die durch umfassende Modernisierung (z. B. energetische Maßnahmen) aufgewertet wurden, ist eine Einstufung in eine höhere Baualtersklasse entsprechend dem erreichten Standard möglich. Für Wohnungen mit vorhandenem Fahrstuhl kann ein Zuschlag von 6 % der Nettomonatsmiete erhoben werden.

Bei Neuvermietungen können abweichende Werte vereinbart werden.

Die Zahlenwerte in dieser Tabelle sind nur in Verbindung mit dem Begleittext zu verwenden.

Lage, Mietpreis und Betriebskosten

Der Mietspiegel enthält die durchschnittlichen Nettomietkosten in Abhängigkeit von der Baualtersklasse, Ausstattung und Größe von Wohnungen. Sachverständigengutachten sowie Vergleichsmieten können vom Mietspiegel fallweise abweichen. Der Mietspiegel berücksichtigt keine Lagebewertung, er gibt lediglich die üblichen Mietpreise für nicht preisgebundene Wohnungen an. Schönheitsreparaturen, Instandhaltungskosten und Betriebskosten sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

Zu den Betriebskosten gehören Aufwendungen für

- die laufenden öffentlichen Lasten (Grundsteuer, Müllabfuhr, Straßenreinigung)
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Heizungs- und Warmwasserversorgung sowie deren Reinigung und Wartung
- Personen- oder Lastenaufzug
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Hauswarts und der Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- laufende Kosten für Kabelfernsehen
- den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage
- maschinelle Wascheinrichtungen
- sonstige laufende Betriebskosten, die in den Mietverträgen genannt sind

Die Umlage dieser Betriebskosten setzt voraus, dass dieses im Mietvertrag vereinbart ist. Miete für eine Garage, einen Tiefgaragenstellplatz oder Zuschläge für eine Möblierung sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten.

