

Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems)

Der Mietspiegel für das gesamte Gebiet der Stadt Lingen (Ems) basiert auf einer Umfrage aus dem Jahr 2009, die von den an der Herausgabe des 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.

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

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet
- Mieterverein Emsland und Umgebung e.V.
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)
- Ring Deutscher Makler (Immobilien Kamphorst GmbH)

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. Keine Anwendung findet er bei möblierten Wohnungen, Kleinstwohnungen und Ein-/ Zweifamilienhäusern.

Eine Rechtsberatung durch die Stadt Lingen (Ems) kann nicht erfolgen.

Nettomonatsmiete in Euro je m² Wohnfläche (ab April 2010)

Beschaffenheit entsprechend der Baualtersklasse						
Wohnfläche in m ²	bis 1965	1966 - 1977	1978 - 1987	1988 - 1997	1998 - 2006	ab 2007
bis 40	4,85	5,20	5,45	5,70	5,90	6,05
41 - 50	4,65	5,00	5,30	5,50	5,70	5,90
51 - 60	4,00	4,85	5,10	5,35	5,55	5,70
61 - 70	4,35	4,70	4,95	5,15	5,35	5,55
71 - 80	4,15	4,50	4,75	5,00	5,20	5,35
81 - 90	4,00	4,35	4,60	4,80	5,00	5,20
91 - 100	3,80	4,15	4,40	4,65	4,85	5,00
über 100	3,65	4,00	4,25	4,50	4,65	4,85

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 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 mit einem geringeren Standard sind Abschläge vorzunehmen.

Für Wohnungen, die durch umfassende Modernisierung (z. B. energetische Maßnahmen) aufgewertet wurden, ist eine Einstufung in eine höhere Fertigstellungskategorie entsprechend dem erreichten Standard möglich.

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 Fertigstellung, 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 Lastenaufzugs
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Hauswarts und der Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- laufende Kosten für Kabelfernsehen
- den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage
- maschinelle Wascheinrichtungen
- sonstiger laufender Betriebskosten

Die Umlage dieser Betriebskosten setzt voraus, dass dieses im Mietvertrag vereinbart ist. Miete für eine Garage/ einen Stellplatz oder Zuschläge für eine Möblierung sind in der Nettokaltmiete nicht enthalten. Es wird unterstellt, dass Kosten für Schönheitsreparaturen vom Mieter zu tragen sind.





Zuschlags- und Abschlagsmerkmale

Die Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Wohnungszustand voraus. Sie beziehen sich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Als Zuschlagsmerkmale kommen u. a. in Betracht

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

Als Abschlagsmerkmale kommen u. a. in Betracht:

- nicht abgeschlossene Wohnungen
- Bad/WC außerhalb der Wohnung
- fehlende Warmwasserversorgung
- 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 9144-231 bzw. -233

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e. V.
Elisabethstraße 1a
49808 Lingen (Ems)
Telefon 0591 47909

Mieterverein Emsland und Umgebung e. V.
Rosenstraße 8a
49716 Meppen
Telefon 05931 85025

Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems)



Wohnen in Lingen

Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

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.

