



## 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
- 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 9144-230 bzw. -238

### Haus & Grund Lingen e. V.

Fiskediek 7  
49809 Lingen (Ems)  
Telefon 0591 47909

### DMB, Mieterverein Emsland und Umgebung e. V.

Rosenstraße 8a  
49716 Meppen  
Telefon 05931 85025

## 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 01.01.2015



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 2014, 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.

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

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

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, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereine und der Mieterverein Emsland und Umgebung e. V. zur Verfügung.

## Nettomonatsmiete in Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche (ab 01.01.2015)

Beschaffenheit entsprechend der Baualtersklasse						
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	bis 1965	1966 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	ab 2010
bis 40	5,25	5,60	5,95	6,35	6,75	7,10
41 - 50	5,10	5,45	5,80	6,20	6,55	6,95
51 - 60	4,95	5,30	5,65	6,05	6,40	6,80
61 - 70	4,85	5,20	5,55	5,90	6,25	6,65
71 - 80	4,70	5,05	5,40	5,75	6,10	6,50
81 - 90	4,55	4,90	5,25	5,60	5,95	6,35
91 - 100	4,45	4,75	5,10	5,45	5,80	6,20
über 100	4,30	4,65	4,95	5,30	5,65	6,05

## 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 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 Lastenaufzug
- 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.

