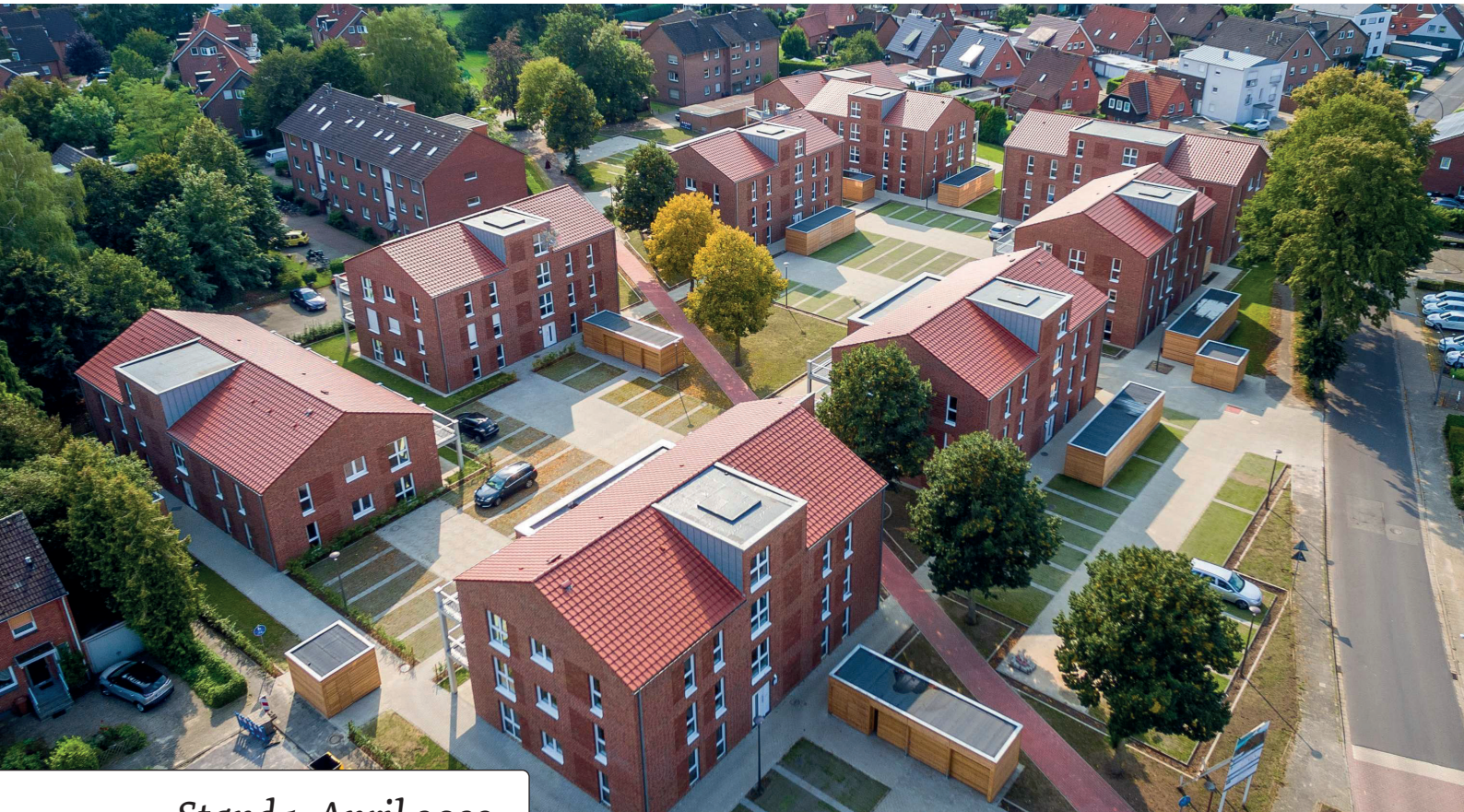


Qualifizierter Mietspiegel 2023



Stand 1. April 2023



STADT **LINGEN** EMS


 **Impressum****Herausgeberin:**

Stadt Lingen (Ems)
Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Elisabethstraße 14 - 16
49808 Lingen (Ems)

Auswertung:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Obergerichtsstraße 18
49716 Meppen

Gestaltung:

Stadt Lingen (Ems)
Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Elisabethstraße 14 - 16
49808 Lingen (Ems)

Fotos:

Bau- und Projektleitung Exeler GmbH
Fiskediek 7a
49809 Lingen (Ems)

Copyright bei der Herausgeberin:

2023 Stadt Lingen (Ems)

❖ Vorwort von Oberbürgermeister Dieter Krone

Sehr geehrte Damen und Herren,

Lingen ist attraktiv und daher als zentraler Wohnort sehr beliebt. Hier lässt es sich einfach gut leben. Dazu tragen auch stabile Mietpreise bei.

Der Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems) kann dabei eine wichtige Hilfestellung auf dem Wohnungsmarkt sein. Er stellt Richtwerte für die Miethöhe auf, bietet damit eine Orientierungshilfe und schafft zugleich Transparenz auf dem Wohnungsmarkt. Diese repräsentative und rechtssichere Grundlage hilft, Streit zu vermeiden und eine einvernehmliche Miete zu vereinbaren.

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), dem Deutschen Mieterverein Emsland und Umgebung e. V. und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Lingen (Ems) e. V. erstellt.

Ich danke allen, die durch ihre Fach- und Sachkompetenz zu seiner Erstellung beigetragen haben und hoffe, dass der Mietspiegel bei der Ermittlung von angemessenen Mieten nützlich ist sowie Konflikte zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen vorbeugen kann.

Herzlichst



Dieter Krone
Oberbürgermeister



Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT	
MIETSPIEGELERSTELLUNG	5
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	5
GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS	5
MIETSPIEGEL	
MIETSPIEGELTABELLE	6
ZU- UND ABSCHLÄGE	6
MODERNISIERUNGSMABNAHMEN	7
AUSKÜNFTE/MIETSPIEGELBANTRAGUNG	
AUSKÜNFTE ZUM MIETSPIEGEL	8
MIETSPIEGEL BEANTRAGEN	8
ANLAGEN	
ANLAGE A: ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL	9
ANLAGE B: BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	10



❖ Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems) wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung nicht preisgebundener Wohnungen für das gesamte Gebiet der Stadt Lingen (Ems) erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum August 2022 bis November 2022 zum Zwecke der Mietspiegelerstellung mithilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben wurden. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mithilfe einer Regressionsanalyse errechnet. Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Obergerichtsstraße 18 in 49716 Meppen.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein projektbegleitender Arbeitskreis mitgewirkt. In diesem Gremium sind vertreten:

- die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, LGLN
- der Haus und Grund Lingen e. V.
- der Deutsche Mieterverein Emsland und Umgebung e. V.
- der Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Lingen (Ems)

Der Mietspiegel wurde im Arbeitskreis am 7. Dezember 2022 vorgestellt und durch Beschluss der Ratsgremien der Stadt Lingen (Ems) als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt am 1. April 2023 in Kraft.

Nähere Informationen können Sie der Dokumentation unter <https://www.lingen.de/mietspiegel> entnehmen.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Aufgrund des in Kraft getretenen Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) vom 10. August 2021 und der Mietspiegelverordnung (MsV) vom 28. Oktober 2021 sind Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner:innen verpflichtet einen Mietspiegel zu erstellen. Nach dem Gesetz ist es den Kommunen freigestellt, ob sie einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel erarbeiten.

Die Stadt Lingen (Ems) hat sich entschieden, einen qualifizierten Mietspiegel gem. §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) auf Grundlage wissenschaftlich erarbeiteter Daten zu erstellen. Der Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Lingen (Ems) gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Ggf. später eintretende Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, welche die Anwendung des Mietspiegels betreffen, können nicht berücksichtigt werden. Sie sind aber durch die Anwender:innen des Mietspiegels zu beachten.

Geltungsbereichs des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt nur für nicht preisgebundenen Wohnraum. Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen werden keine Mieten berücksichtigt für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (auch in Form von Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern),
- Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 2022 bezugsfertig geworden sind,
- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z. B. Sozialwohnungen),
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, Wohnungen in Heimen und Anstalten,
- Asylunterkünfte,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (Zeitmietvertrag maximal ein Jahr),
- Wohnungen während der Laufzeit einer Staffel (§ 557a BGB) oder Indexmietvereinbarung (§ 557b BGB),
- Untermietverhältnisse,
- Wohnungen mit vermietetem oder teilmöbliertem Mobiliar (darunter werden keine Einbauschränke oder Einbauküche verstanden)

❖ Mietspiegel

Mietspiegeltabelle

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Nicht enthalten sein dürfen somit laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung- und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantennen und der sonstigen laufenden Betriebskosten. Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusive), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Die nachfolgende Tabelle 1 enthält Durchschnittsmieten im Gebiet der Stadt Lingen (Ems) für Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus ab drei Wohneinheiten. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen. Die Mietspiegeltabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Zu- und Abschläge sowie ggf. durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Tabelle 1

Wohnfläche in m ²	Beschaffenheit entsprechend der Baualtersklasse					
	bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2019	ab 2020
Bis 40 m ²	6,30	6,80	7,45	8,30	9,30	10,50
41 bis 45 m ²	6,15	6,60	7,25	8,00	8,95	10,00
46 bis 50 m ²	6,00	6,45	7,05	7,75	8,65	9,65
51 bis 55 m ²	5,90	6,35	6,90	7,55	8,35	9,30
56 bis 60 m ²	5,85	6,25	6,75	7,40	8,15	9,05
61 bis 65 m ²	5,75	6,15	6,65	7,25	7,95	8,80
66 bis 70 m ²	5,70	6,05	6,50	7,10	7,80	8,60
71 bis 75 m ²	5,65	6,00	6,45	7,00	7,65	8,40
76 bis 80 m ²	5,60	5,90	6,35	6,90	7,50	8,25
81 bis 85 m ²	5,55	5,85	6,25	6,80	7,40	8,10
86 bis 90 m ²	5,50	5,80	6,20	6,70	7,30	8,00
91 bis 95 m ²	5,45	5,75	6,15	6,65	7,20	7,85
96 bis 100 m ²	5,40	5,70	6,10	6,55	7,10	7,75
über 100 m ²	5,35	5,60	5,95	6,40	6,90	7,50

Zu- und Abschläge

Die ermittelte Basis-Nettokaltmiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr und der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei der Wohnlage u. Ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietspiegelbeeinflussend herausgestellt haben. Das Straßenverzeichnis (abrufbar unter <https://www.lingen.de/mietspiegel>) gibt Aufschluss über die entsprechende Wohnlage.

Tabelle 2

Zu-/Abschläge		
Wohnlage	Innenstadtbereich	+8 %
	Stadtgebiet	+0 %
	Ortsteile	-10 %
Fahrstuhl	ohne Fahrstuhl im Haus	+0 %
	mit Fahrstuhl im Haus	+5 %
Penthousewohnung	nein	+0 %
	ja	+14 %

Modernisierungsmaßnahmen

Maßgebend für die Tabellenwerte des Mietspiegels ist zunächst das Baujahr des Gebäudes. Der Betrachtung liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde. Dadurch ergibt sich zum aktuellen Stichtag eine übliche Restnutzungsdauer für das Gebäude. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Modernisierungen können die Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Durch sachverständige Einschätzung kann der Modernisierungsgrad gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entsprechend den vorgenommenen Modernisierungen nach Punktzahlen abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung der Modernisierungen kann ein modifiziertes Baujahr ermittelt werden.

Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten (min. 4 Punkte müssen erreicht werden und max. 20 Punkte können vergeben werden):

Tabelle 3

Modernisierungselemente	max. Punkte je Modernisierungselement			
	in den letzten 5 Jahren	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2	2	2

Die Gesamtsumme der Modernisierungspunkte führt zu folgenden wertrelevanten Baujahren:

Tabelle 4

Baujahr im Ursprung	Modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr Gesamtzahl der Modernisierungspunkte								
	4	6	8	10	12	14	16	18	20
1965	1974	1979	1983	1987	1990	1994	1998	2002	2002
1970	1976	1980	1984	1988	1991	1995	1999	2003	2003
1975	1979	1983	1986	1990	1993	1997	2000	2004	2004
1980	1982	1985	1988	1991	1994	1998	2001	2005	2005
1985	1986	1989	1991	1994	1997	2000	2003	2006	2006
1990	1990	1992	1994	1996	1999	2001	2004	2007	2007
1995	1995	1997	1998	2000	2001	2003	2006	2008	2008
2000	2000	2001	2001	2003	2004	2006	2008	2010	2010
2005	2005	2005	2005	2006	2007	2009	2010	2011	2011

❖ Auskünfte/Mietspiegelbeantragung

Auskünfte zum Mietspiegel

Haus und Grund Lingen e. V.
Fiskediek 7
49808 Lingen (Ems)
Tel.: 0591 47909

Deutscher Mieterverein Emsland und Umgebung e. V.
Rosenstraße 8 A
49716 Meppen
Tel.: 05931 85025

Stadt Lingen (Ems)
Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Elisabethstraße 14 - 16
49808 Lingen (Ems)
Tel.: 0591 9144-230

Die Stadt Lingen (Ems) ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu erteilen.

Mietspiegel beantragen

Der Mietspiegel kann mit dem QR-Code heruntergeladen oder mit dem hinterlegten Kontaktformular per Post beantragt werden:



❖ Anlage A: Erläuterungen zum Mietspiegel

Art

Im Mietspiegel sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Größe

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003. Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum maßgebend. Im Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems) werden die Wohnungen in vierzehn Größenklassen eingeteilt.

Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

voll	Die Grundflächen 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 sowie von nicht beheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern u. ä. nach allen Seiten geschlossenen Räumen.
in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte	Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen
nicht	Grundflächen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter.

Ausstattung

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch die Vermieter:innen gestellt wurde. Von den Mieter:innen auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Bei der Berücksichtigung der Ausstattung im Mietspiegel wird davon ausgegangen, dass die Wohnung seitens der Vermieter:innen mit Bad, WC und einer Heizung ausgestattet ist, die alle Wohnräume beheizt. Für Wohnungen, bei denen diese Merkmale nicht vorhanden sind, können keine Werte aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

Beschaffenheit

Dieses Vergleichsmerkmal bezieht sich auf die Bauweise, Zuschnitt und den baulichen Zustand (Gesamtbeschaffenheit und Instandhaltungsgrad des Gebäudes und/oder der Wohnung) sowie auf das Jahr der Bezugfertigkeit. Es wird im Mietspiegel durch das Baualter wiedergegeben, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich für das Baualter ist die Bezugfertigkeit der Wohnung. Dies gilt auch bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden. Im Mietspiegel für Lingen (Ems) wird nach sechs Baualtersklassen unterschieden.

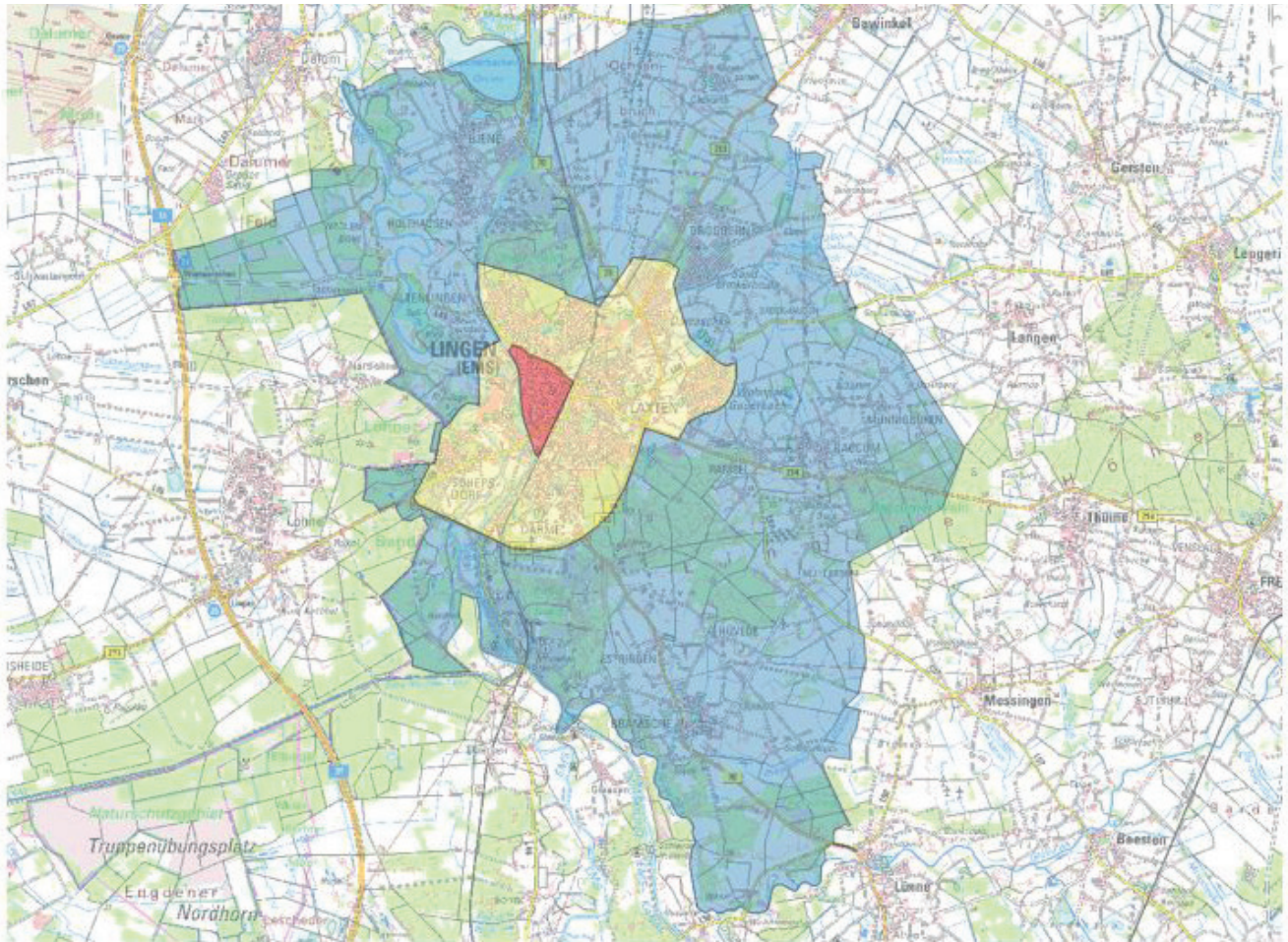
Das Baualter einer Wohnung soll nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Grenzbereich zwischen zwei Baualtersklassen kann es gerechtfertigt sein, die Wohnung höher oder niedriger einzugruppieren. Eine abweichende Einordnung kann gerechtfertigt sein, wenn der durch eine mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Modernisierung geschaffene Wohnwert dieses rechtfertigt.

Wohnlage

Die Wohnlage spiegelt die Lagequalität des Wohnumfelds der jeweiligen Wohnung wider. Sie wurde für das gesamte Gebiet der Stadt Lingen (Ems) nach wissenschaftlichen Grundlagen ermittelt und unterscheidet zwischen drei Wohnlagen.

Eine Auflistung fast aller Straßenabschnitte in Lingen (Ems) mit Einstufung in die jeweilige Wohnlagenkategorie (Stadtgebiet, Innenstadt, Ortsteile) ist im Lingener Straßenverzeichnis zu finden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Wohnviertels, einer Straße, aber auch von einer Straßenseite zur anderen wechseln kann. Die allgemeine Attraktivität von Gebieten kann unterschiedlich bewertet werden.

Das Straßenverzeichnis ist abrufbar unter: <https://www.lingen.de/mietspiegel>



❖ Anlage B: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt wie folgt:

- Bestimmung des wertrelevanten Baujahres in Abhängigkeit der Bezugsfertigkeit der Wohnung und durchgeführten Modernisierungen.
- Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus aufgrund des wertrelevanten Baujahres in Abhängigkeit von der Wohnfläche (Basiswert).
- Prozentuale Zu- und Abschläge aufgrund von Lagemerkmalen etc.
- Die Ergebnisse aus den Schritten 1 bis 3 werden zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Schritt 1 – Bestimmung des wertrelevanten Baujahres

Dazu ist zunächst das ursprüngliche Baujahr (=Jahr der Bezugsfertigkeit) anzugeben.

Baujahr (Ursprung):	
---------------------	--

Die Modernisierungspunkte sind nach Tabelle 3 des Mietspiegels (Seite 7) zu bestimmen.

Modernisierungspunkte:	
------------------------	--

Mit dem Baujahr (Ursprung) und den Modernisierungspunkten kann das wertrelevante Baujahr aus der Tabelle 4 des Mietspiegels (Seite 7) entnommen werden.

Modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr:	
-----------------------------------------	--

Schritt 2 – Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Wählen Sie die Basismiete, ausgehend von der Baualtersklasse des wertrelevanten Baujahres und der Wohnfläche in Tabelle 1 des Mietspiegels (Seite 6) aus und übertragen Sie diese in Feld A.

Nettomonatsmiete in €/m ² Wohnfläche (Basismiete)	A.	€
--------------------------------------------------------------	----	---

Schritt 3 – Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Die Tabelle 2 des Mietspiegels (Seite 6) weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Das Straßenverzeichnis gibt Aufschluss über die entsprechende Wohnlage. Das Straßenverzeichnis ist im Internet abrufbar unter: www.lingen.de/mietspiegel

Zu-/Abschlag wegen der Lage:	B.	%
Zu-/Abschlag wegen eines Fahrstuhls:	C.	%
Zu-/Abschlag aufgrund einer Penthousewohnung:	D.	%
Summe:	E.	%

Schritt 4 – Ermittlung der örtüblichen Vergleichsmiete

Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat, indem Sie die Basismiete mit den prozentualen Zu-/Abschlägen der Wohnung versehen.

Basismiete in		Zu-/Abschläge			mittlere ortsübliche Vergleichsmiete je m ²
A.	€/m ²	+	E.	%	€/m ²
Wohnfläche:			mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:		
	m ²	x		€/m ²	€



STADT **LINGEN EMS**

Stadt Lingen (Ems)
Elisabethstraße 14-16
49808 Lingen (Ems)

Telefon 0591 9144-0
Email info@lingen.de
www.lingen.de

Stand 1. April 2023