



Der Mietspiegel kann im Internet
aufgerufen werden:

www.loehne.de/mietspiegel

Mietspiegel ab 10/2021

FÜR FREIFINANZIERTE WOHNUNGEN
IN DER STADT LÖHNE
(Keine Anwendung für Einfamilienhäuser)

Allgemeine Erläuterungen

Der Löhner Mietspiegel gibt einen Überblick über die Mieten in der Stadt Löhne, die innerhalb der letzten sechs Jahre neu vereinbart oder in bestehenden Mietverhältnissen geändert wurden.

Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Als Orientierungshilfe für Vermieter und Mieter ermöglicht der Mietspiegel den Vertragsparteien, im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren. Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ff. BGB können mit Werten aus diesem Mietspiegel begründet werden.

Die angegebenen Mieten sind reine Kaltmieten ohne Betriebskosten aller Art für nichtmöblierten Wohnraum.

Die Tabellenübersicht enthält Spannen, die den ortsüblichen Mietzins widerspiegeln. Außerdem ist für jede Baualterklasse der arithmetische Mittelwert (Summe aller relevanten Mietwerte geteilt durch ihre Anzahl) dargestellt.

Die Einordnung eines Objektes in den Mietspiegel erfolgt im Einzelfall unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

■ Baujahr:

Das Alter des Hauses beeinflusst in der Regel den Mietwert wesentlich. Zur Einordnung ist die Bezugsfertigkeit maßgebend.

■ Wohnfläche:

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der eigentlichen Wohnräume ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Flächen unter Dachstrahlen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Metern werden zur Hälfte, diejenigen unter einem Meter lichter Höhe gar nicht zur Wohnfläche gerechnet (§ 4 WoFIV).

■ Wohnlage:

Der Mietspiegel bezieht sich auf Objekte in normaler bzw. guter Wohnlage. Bereiche mit erheblichen Belastungen (wie z.B. Lärm-, Staub- und Abgasbelastung an Ausfallstraßen, störende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, eine schlechte Infrastruktur, größere Gebäudekomplexe etc.) können im Rahmen der Mietzinsspanne wertmindernd berücksichtigt werden.

Eine überdurchschnittliche Lage der Wohnungen (z.B. besonders ruhig, verkehrsgünstig oder zentral gelegen) kann im Rahmen der Mietzinsspanne im Einzelfall werterhöhend berücksichtigt werden.

■ Beschaffenheit und Ausstattung:

Die Mietspiegelwerte beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung und eingerichteten Bad.

Das Fehlen dieser Merkmale sowie das Vorliegen besonders ungünstiger Grundrisse können im Rahmen der Mietzinsspanne wertmindernd berücksichtigt werden.

Sonderausstattungen, wie zum Beispiel hochwertige Bodenbeläge, Barrierefreiheit, Fahrstuhl etc., können bei der Einordnung des Objektes in die Mietzinsspanne werterhöhend berücksichtigt werden.

■ Zuschläge für modernisierte Wohnungen:

Wohnungen, die **ab dem Jahr 2000 umfassend** modernisiert wurden, können mit **einem Zuschlag** berücksichtigt werden.

Als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn von den nachfolgenden **sechs Kriterien mindestens fünf erfüllt** sind:

Erneuerung der Heizungsanlage, Erneuerung der Fenster, Anbringung einer Fassadendämmung, Anbringung einer Dachdämmung, Erneuerung der sanitären Einrichtung, Erneuerung des Leitungsnetzes.

Sind **weniger als fünf Kriterien erfüllt**, oder hat die **Modernisierung vor dem Jahr 2000** stattgefunden, kann dies bei der Einordnung des Objektes in die **Mietzinsspanne** entsprechend berücksichtigt werden.

Ortsübliche Vergleichsmieten (Kaltmieten ohne Betriebskosten) in €/m²:

Baujahr	Größe	Mittelwert	Preisspanne (gerundet)	
			von	bis
bis 1960	bis 60 m ²	5,48 €	4,60 €	6,65 €
	61 - 80 m ²	5,37 €	4,40 €	6,90 €
	ab 81 m ²	5,09 €	4,00 €	7,00 €
1961 - 1980	bis 60 m ²	5,71 €	4,75 €	7,30 €
	61 - 80 m ²	5,46 €	4,50 €	6,65 €
	ab 81 m ²	5,37 €	4,45 €	6,55 €
1981 - 2000	bis 60 m ²	6,04 €	4,75 €	7,80 €
	61 - 80 m ²	5,57 €	4,55 €	6,60 €
	ab 81 m ²	5,42 €	4,80 €	6,60 €
2001 - 2010	bis 60 m ²	6,57 €	4,90 €	8,50 €
	61 - 80 m ²	6,49 €	5,25 €	7,70 €
	ab 81 m ²	5,75 €	4,75 €	7,00 €
ab 2011	bis 60 m ²	7,09 €	5,00 €	10,50 €
	61 - 80 m ²	6,87 €	5,35 €	8,50 €
	ab 81 m ²	6,65 €	5,00 €	8,40 €