

Der Mietspiegel wurde erstellt von der Stadt Löhne im Einvernehmen mit den nachfolgend aufgeführten Interessenvertretern der Vermieter und Mieter:

- Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford e.G.,
Bünde | Tel.: 05223 9291-0
E-Mail: info@bauundsiedlungsgenossenschaft.de
- Haus & Grund Löhne e.V.
Tel.: 05731 681877
E-Mail: hj-holz@t-online.de
- Haus & Grund Mennighüffen
Tel.: 05732 973322
E-Mail: info@kanzlei-schlueter.de
- Haus & Grund Ostwestfalen-Lippe e.V. mit Sitz in Bielefeld
Tel.: 0521 96430-0
E-Mail: ostw-lippe@haus-und-grund.net
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
mit Sitz in Bielefeld | Tel.: 0521 56055-0
E-Mail: verein@mieterbund-owl.de
- Mieterverein Herford e.V.
Tel.: 05221 56485
E-Mail: mieterverein-herford@t-online.de
- Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Herford | Tel.: 05221 15721
E-Mail: info@vhwg-herford.de
- Wirtschaftsbetriebe Löhne
Tel.: 05732 975-0
E-Mail: info@wbl-loehne.de



Der Mietspiegel kann im Internet
aufgerufen werden:

www.loehne.de/mietspiegel

Mietspiegel

FÜR FREIFINANZIERTER WOHNUNGEN
IN DER STADT LÖHNE

GÜLTIG AB JULI 2018

(Keine Anwendung für Einfamilienhäuser)



Allgemeine Erläuterungen

Der Löhner Mietspiegel gibt einen Überblick über die Mieten in der Stadt Löhne, die innerhalb der letzten vier 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 Baualtersklasse der arithmetische Mittelwert (Summe aller relevanten Mietwerte geteilt durch ihre Anzahl) dargestellt. In der Baualtersklasse ab 2011 erfolgt beim aufgeführten Mietzins keine weitere Differenzierung nach der Größe der Wohnung, da die bei der Erstellung des Mietspiegels vorhandenen Datensätze quantitativ keine weitere Aussage zur Mietzinsentwicklung in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße zuließen.

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 Dachschrägen 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 eingerichtetem 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.

■ 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	
			von	bis
bis 1960	bis 60 m ²	5,20 €	4,15 €	6,25 €
	61 - 80 m ²	4,98 €	4,15 €	6,10 €
	ab 81 m ²	4,94 €	3,80 €	6,00 €
1961 - 1980	bis 60 m ²	5,30 €	4,10 €	6,20 €
	61 - 80 m ²	5,00 €	3,85 €	6,15 €
	ab 81 m ²	5,04 €	3,90 €	6,25 €
1981 - 2000	bis 60 m ²	5,44 €	4,35 €	6,75 €
	61 - 80 m ²	5,53 €	4,15 €	6,60 €
	ab 81 m ²	5,34 €	4,25 €	6,65 €
2001 - 2010	bis 60 m ²	6,26 €	5,10 €	7,20 €
	61 - 80 m ²	6,20 €	5,35 €	7,05 €
	ab 81 m ²	5,59 €	4,65 €	6,85 €
ab 2011		6,31 €	4,75 €	7,60 €