



Mietspiegel

Für nicht preisgebundenen Wohnraum in Lünen, gültig vom
01.01.2024 – 31.12.2025

Gemeinsam erstellt von der Mietspiegelrunde Lünen:



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Nordrhein-Westfalen



WBG Lünen
Gemeinsam zuhause



Bauverein zu Lünen



VIVAWEST



Lünen

DMB Mieterbund Dortmund e.V. Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund, Telefon: 0231/5844860

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Kampstraße 10, 44137 Dortmund, Telefon: 0231/557656-0

Haus & Grund NRW Elisabethstraße 4, 44139 Dortmund, Telefon: 0231/958321

WBG Lünen Kurt-Schumacher-Str. 11, 44534 Lünen, Telefon: 02306/7006-0

Bauverein zu Lünen e.G. Lange Straße 99, 44532 Lünen, Telefon: 02306/20211-0

LEG Flughafenstraße 99, 40474 Düsseldorf, Telefon: 0211/4568-0

Vivawest Friedenstraße 17, 44532 Lünen, Telefon: 02306/24040

Stadtverwaltung Lünen Willy-Brandt-Platz 1, 44532 Lünen, Telefon: 02306/104-1650

Lüner Mietspiegel

Für nicht preisgebundenen Wohnraum

Gültig ab dem 01.01.2024 bis zum 31.12.2025

1. Allgemeines

Der Lüner Mietspiegel basiert auf den Ergebnissen einer repräsentativ angelegten Umfrage, die auf dem Lüner Wohnungsmarkt zum Stichtag 30.04.2023 durchgeführt und von Herrn Dr. Rainer Künzel im Auftrag der Stadt Lünen ausgewertet wurde. Hierbei wurden sowohl private Vermieter, als auch Wohnungsunternehmen befragt. Der Mietspiegel wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d I Bürgerliches Gesetzbuch gemeinsam erstellt von:

- DMB Mieterbund Dortmund e.V., Mieterschutzverein –Geschäftsstelle Lünen
Dortmunder Straße 32, 44536 Lünen, Tel.: 02306/259684, Fax: 02306/259702
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Geschäftsstelle 44137 Dortmund,
Kampstraße 4, Tel.: 0231/557656-0, Fax: 0231/557656-16
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Lünen e.V., Geschäftsstelle 44536
Lünen, Yorckstr.25, Tel.: 0231/ 87 63 13, Fax: 0231/8 77 90 66
- Der Arbeitsgemeinschaft der Lüner Wohnungsunternehmen
- und der Stadt Lünen, Abteilung Wohnen und Soziales, 44532 Lünen, Willy-Brandt-
Platz 1, Tel.: 02306/104-1650, Fax: 02306/104-1668.

Der Mietspiegel wurde von sämtlichen oben genannten Interessensvertreter:innen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Lüner Mietspiegel erfüllt somit die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558d I Bürgerliches Gesetzbuch.

Die Angaben des Mietspiegels weisen eine Übersicht der üblichen Entgelte - ortsübliche Vergleichsmiete – für das Lüner Stadtgebiet im Sinne des § 558c Bürgerliches Gesetzbuch aus. Ein Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete eigenverantwortlich zu vereinbaren. Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietparteien sollen durch eine sachliche, objektive Datengrundlage verhindert werden.

Das Verfahren bei Mieterhöhungen für nicht preisgebundenen Wohnraum ist in den §§ 558, 558a und 558b Bürgerliches Gesetzbuch geregelt. Vermieter:innen können von Mieter:innen die Zustimmung zur Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen verlangen,

- a) wenn die Miete zum Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (ausgenommen sind Mieterhöhungen nach Modernisierungen gem. § 559 BGB und Erhöhung der Betriebskosten gem. § 560 BGB),
- b) wenn die Mieterhöhung eine Grenze von 20 %, bezogen auf die vorangegangenen 36 Monate, nicht übersteigt (Kappungsgrenze) und
- c) die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt.

Der § 558a BGB normiert, dass eine Mieterhöhung auf den örtlich gültigen Mietspiegel gestützt werden kann.

2. Ortsübliche Vergleichsmiete in Lünen

Die ortsübliche Vergleichsmiete beinhaltet in Lünen 2 Komponenten:

- Das Entgelt für die Nutzung der Wohnung
- Die Bewirtschaftungskosten, ausgenommen der Betriebskosten: Abschreibungen, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (mit Ausnahme vertraglich vereinbarter Kleinreparaturen), Mietausfallwagnis.

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung –BetrKV) vom 25. November 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2023. Das sind im Wesentlichen:

Grundsteuern, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht berührt. Die Möglichkeit der Umlage von Betriebskostenerhöhungen nach dem § 560 BGB bleibt unberührt.

3. Erläuterung zur Mietwerttabelle

Der Arbeitskreis Mietspiegel entschied sich zur Ausweisung der ortsüblichen Vergleichsmieten als Tabellenmietspiegel.

Die Einordnung Ihrer Wohnung erfolgt nach Baujahr der Wohnung in Verbindung mit der Wohnungsgröße. Das entsprechende Feld in der Kreuztabelle weist die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung pro m² aus. Die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung bleiben hiervon ausgenommen.

Mietwerttabelle

Tabelle 113: Mietpreistabelle Lünen 2023

	bis 34m ²	35 bis 49m ²	50 bis 64m ²	65 bis 79m ²	80 bis 94m ²	95 bis 109m ²	ab 110m ²
Baujahr bis 1924	6,25	5,61	5,51	5,45	5,35	5,45	5,45
Baujahr 1925 bis 1949	6,43	5,79	5,69	5,63	5,53	5,63	5,63
Baujahr 1950 bis 1979	6,69	6,05	5,95	5,89	5,79	5,89	5,89
Baujahr 1980 bis 1994	6,81	6,17	6,07	6,01	5,91	6,01	6,01
Baujahr 1995 bis 2004	7,28	6,64	6,54	6,48	6,38	6,48	6,48
Baujahr 2005 bis 2014	8,19	7,55	7,45	7,39	7,29	7,39	7,39
Baujahr ab 2015	9,33	8,69	8,59	8,53	8,43	8,53	8,53

Tabelle 114: Mietpreistabelle Auf- und Abschläge Lünen 2023

	Auf-/Abschlag
Aufzug	0,20
kein Bodenbelag oder PVC	-0,43
hochwertiger Bodenbelag	0,26
zweites WC	0,20
Balkon	0,33
Terrasse	0,41
elektrische Rollläden	0,17
Dreifachglasfenster	0,42
sicherheitsverriegelte Fenster	0,20

Die Tabellenwerte sind als Mietpreise bzw. Zu- und Abschläge in € zu verstehen.

4. Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden von den Werten der obenstehenden Mietwerttabelle addiert bzw. subtrahiert. Zuschläge können nur berechnet werden, sofern die zugrundeliegende Ausstattung vom Vermieter gestellt wurde. Für Ausstattung, welche der Mieter geschaffen hat, gelten die ausgewiesenen Zuschläge ausdrücklich nicht.

Aufzug

Sofern Ihre Wohnung vom Erdgeschoss aus über einen Aufzug erreichbar ist, kann ein Zuschlag in Höhe von 0,20 € pro m² € berechnet werden.

Hochwertiger Bodenbelag

Wurde Ihre Wohnung durch den Vermieter mit einem hochwertigen Bodenbelag auf mindestens 50% der Bodenfläche ausgestattet, ergibt sich ein Zuschlag in Höhe von 0,26 € pro m². Als hochwertiger Bodenbelag im Sinne dieses Mietspiegels gelten z.B. *Vinyl, Hochwertige Fliesen, Kork, Naturstein, gebrauchstaugliches Parkett/Echtholzboden*.

Weitere, hochwertige Bodenbeläge sind denkbar. Der Zuschlag kann nicht angewendet werden, sofern Teile der Wohnung keinen vom Vermieter gestellten Bodenbelag aufweisen

Zweites WC

Ein Zuschlag in Höhe von 0,20 € pro m² € ergibt sich, sofern die Wohnung über ein zweites WC verfügt.

Balkon

Verfügt die Wohnung über einen Balkon von mindestens 4m² Grundfläche, so ergibt sich ein Zuschlag in Höhe von 0,33 € pro m².

Terrasse

Ein Zuschlag in Höhe von 0,41 € pro m² kann berechnet werden, sofern die Wohnung über eine Terrasse verfügt.

Elektrische Rollläden

Ist die Wohnung zu 2/3 (66%) mit elektrischen Rollläden ausgestattet, ergibt sich ein Zuschlag in Höhe von 0,17 € pro m².

Dreifachglasfenster

Ein Zuschlag von 0,42 € pro m² kann berechnet werden, sofern die Wohnung mit Dreifachglasfenstern ausgestattet ist.

Sicherheitsverriegelte Fenster

Verfügen die Fenster Ihrer Wohnung über eine Sicherheitsverriegelung, so ergibt sich ein Zuschlag von 0,20 € pro m².

Kein Bodenbelag oder PVC

Sofern die Wohnung überwiegend ohne Bodenbelag, oder mit PVC auf mindestens 50% der Bodenfläche vermietet wurde ist, so ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 0,43 € pro m².