

Allgemeine Erläuterungen

Dieser Mietspiegel gilt für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen im Lemgoer Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile, jedoch nicht für Sozialwohnungen. Er stellt eine Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter dar und soll den Vertragsparteien ermöglichen, im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 557 ff. BGB) in der zurzeit geltenden Fassung legt der Gesetzgeber die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab für die Mieterhöhung für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen fest. Ortsüblich ist die Miete, die in Lemgo für Wohnungen gleicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Die Tabellenübersicht enthält Spannen, die den jeweiligen ortsüblichen Mietzins widerspiegeln. Der Mittelwert gilt für eine Standardwohnung (Sammelheizung, Dusche, WC). Die Mietwerte sind für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements (abgeschlossene, mit besonderem Komfort ausgestattete Einzimmerwohnungen) nur bedingt anwendbar, können aber als Basis für ein Mieterhöhungsverlangen zugrunde gelegt werden.

Dieser Mietspiegel beruht auf Mieten, die seit dem 01.08.2019 neu vereinbart oder in bestehenden Mietverhältnissen geändert worden sind. Der Mietspiegel greift nicht in die Vertragsfreiheit bei Abschluss von Mietverträgen ein. Er dient als Informationsquelle über das Mietpreisgefüge und als Grundlage bei Mietpreisänderungen.

Dieser Mietspiegel wurde von der Alten Hansestadt Lemgo in Kooperation mit dem Haus- und Grundeigentümerverschein Lemgo und Umgebung e.V. sowie dem Mieterbund Ostwestfalen Lippe und Umgebung e.V. erstellt.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

- Alte Hansestadt Lemgo
Der Bürgermeister
Marktplatz 1
32657 Lemgo
E-Mail: a.drewes@lemgo.de
- Haus- und Grundeigentümerverschein Lemgo und Umgebung e.V.
Breite Straße 29
32657 Lemgo
Telefon: 05261 920677
E-Mail: haus-und-grund-lemgo@t-online.de
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
Marktplatz 3
32756 Detmold
Telefon: 05231 39699
E-Mail: verein@mieterbund-owl.de

Mit freundlicher Unterstützung der:



ImmobilienCenter Lemgo
Mittelstraße 73-79
32657 Lemgo
Telefon: 05261 214-999
E-Mail: info@sparkasse-lemgo.de
Angebote: www.sparkasse-lemgo.de



LEMGOER MIETSPIEGEL



Alte Hansestadt **Lemgo**

Stand: Oktober 2025
(wird nach 2 Jahren fortgeschrieben)

Besondere Erläuterungen zur Tabelle

Miete

Die Tabellenwerte geben die Kaltmiete ohne die Betriebskosten an. Betriebskosten sind z.B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne. Die Berechnung richtet sich nach den jeweiligen – zwischen Mieter und Vermieter – geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen.

Bei einfacher Wohnlage kann ein Abschlag von ca. 15 % vom Tabellenwert der mittleren Wohnlage erfolgen. Bei bester Wohnlage sind Zuschläge in Höhe von ca. 20 % auf den Tabellenwert der guten Wohnlage möglich.

Modernisierung

Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn sie in Ausstattung, Größe und Beschaffenheit nach der Modernisierung im Wesentlichen einer Neubauwohnung entspricht. Diese Werte treffen aber nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung neben einem Heizungseinbau und/oder Verbesserung der sanitären Ausstattung auch durch weitergehende Maßnahmen erheblich verbessert wurde. Wichtige Merkmale: Einbau von Fenstern mit Doppel- bzw. Isolierverglasung, Verbesserung der Wärmedämmung, des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der Fußböden und eventuell des Wohnungsgrundrisses.

Größe

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

Wohnlage

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale zutreffen.

Einfache Wohnlage: Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm-, Staub- und/oder Geruchsbelästigung, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- oder Grünflächen in Wohnungsnähe, starker Durchgangsverkehr.

Mittlere Wohnlage: Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohnlagen sind in den meisten Fällen dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

Gute Wohnlage: Wohnungen in Gebieten mit aufgelockelter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten mit Durchgrünung des Baugebietes, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, verkehrsberuhigte Zone, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Beste Wohnlage: Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Eigenheime, ruhige Wohngegend und Wohnungen in Stadtwaldnähe, Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Merkmale für die Mietwertbestimmung

Innerhalb des Mietrahmens sind die nachstehenden Merkmale (Art, Größe, Beschaffenheit und Lage) zu berücksichtigen. Diese können in besonderen Fällen zur Über- oder Unterschreitung der Eckwerte führen.

Art: Unterschieden wird zwischen abgeschlossenen oder nicht abgeschlossenen Wohnungen in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern.

Ausstattung: Folgende Ausstattungsmerkmale sind besonders zu berücksichtigen:

Art der Fußböden: Holz, Kunststoff, Teppich, Parkett, Stein, Fliesen

Art der Fenster: Einfachverglasung, Mehrfachverglasung, Doppelfenster, Spezialverglasung

Art der Küche: Kochnische, Kochküche, Wohnküche

Art der Beheizung: Zentralheizung, Etagenheizung, Elektrospeicherheizung, Einzelöfen, Fernwärme

Sanitärausstattung: Lage und Anzahl der WC's, Bad und WC getrennt, zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer, Qualität der Sanitärobjekte, Wand- und Bodenbeläge

Weitere Ausstattung: Fahrstuhl, Türsprechanlage, Hausantenne, Satellitenanschluss, Glasfaseranschluss

Sonstiges: Balkon, Terrasse, Loggia, Nebenräume, Keller, Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume, Garage, Carport Stellplätze, Gartenbenutzung

Beschaffenheit: Grundrissgestaltung, Verhältnis von Haupt- und Nebenräumen, Größe und Höhe der Räume, Länge von Fluren, baulicher Zustand von Wohnung und Gebäude, insbesondere von Fenstern, Fußböden, technischen Einrichtungen, Treppenhaus, Kellerräumen und Fassade.

Baujahr	Mittlere Wohnlage			Gute Wohnlage		
	Unterwert	Mittelwert	Oberwert	Unterwert	Mittelwert	Oberwert
bis 1948	4,52 €	5,49 €	6,46 €	5,00 €	5,78 €	6,56 €
1949-1958	4,61 €	5,72 €	6,82 €	5,06 €	6,04 €	7,01 €
1959-1968	4,76 €	5,80 €	6,83 €	5,31 €	6,58 €	7,84 €
1969-1978	5,82 €	6,67 €	7,52 €	6,47 €	7,27 €	8,06 €
1979-1988	6,33 €	7,09 €	7,84 €	7,10 €	7,81 €	8,52 €
1989-1998	6,74 €	7,45 €	8,16 €	7,73 €	8,36 €	8,98 €
1999-2008	7,15 €	7,82 €	8,49 €	8,17 €	8,81 €	9,44 €
2009-2018	8,50 €	8,77 €	9,04 €	8,60 €	9,24 €	9,88 €
ab 2019	8,50 €	8,84 €	9,17 €	8,80 €	9,78 €	10,76 €