

Mietspiegel Winsen (Luhe)

2026



Herausgeber

Befragung

Koopmann Analytics KG
Eimsbütteler Str. 101
22769 Hamburg

Auswertung

Koopmann Analytics KG
Eimsbütteler Str. 101
22769 Hamburg

Foto

Copyright: Stadt Winsen (Luhe)

Als einfacher Mietspiegel nach § 558c BGB anerkannt durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter. Gültigkeit des qualifizierten Mietspiegels: 01.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Mitwirkende bei der Mietspiegelerstellung	5
3.	Geltungsbereich des Mietspiegels	5
4.	Begriff der Nettokaltmiete	6
5.	Gliederung des Mietspiegels	6
6.	Anwendung des Mietspiegels	9
7.	Mietspiegeltabelle	9
8.	Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen	10
9.	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung	10
10.	Berechnungsbeispiele zum Mietspiegel	13
11.	Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	14
12.	Gültigkeitsbereich des Mietspiegels Winsen (Luhe) 2026	15

1. Vorbemerkungen

Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Winsen (Luhe) am 1. September 2025 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Diese Mietwerte werden als „ortsübliche Vergleichsmieten“ bezeichnet.

Die dem Mietspiegel 2026 zugrundeliegenden Daten sind im Rahmen einer empirischen Repräsentativerhebung von der Koopmann Analytics KG erhoben und ausgewertet worden. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind. Mit der Berücksichtigung der sechs Jahresregelung wurde die gesetzlichen Änderungen vom 01.07.2022 berücksichtigt.

Gemäß § 558c Abs. 3 sollen Mietspiegel alle zwei Jahre der Mietentwicklung angepasst werden. Da bisher noch kein Mietspiegel für die Stadt Winsen (Luhe) bestand, musste dieser komplett neu entwickelt und erstellt werden. Dazu wurde eine umfangreiche Neuerhebung des aktuellen Mietniveaus auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Winsen (Luhe) durchgeführt, aus der eine entsprechende Tabellenstruktur für einen Mietspiegel entwickelt wurde..

Der Mietspiegel 2026 basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Vermietern mit Stichtag vom 01.09.2025. Er ist von den im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Mieter- und Vermietervertretern als einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB anerkannt und verabschiedet worden.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei bestehenden Mietverhältnissen dar. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

2. Mitwirkende bei der Mietspiegelerstellung

Die Erstellung dieses Mietspiegels wurde unter Leitung des Geschäftsbereich IV – Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Winsen (Luhe) erarbeitet und durch einen Arbeitskreis fachlich begleitet, der sich wie folgt zusammensetzte:

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Harburg mbH

Dr. Carstensen Immobilienverwaltung GmbH

Deutscher Mieterbund Lüneburg-Winsen e.V.

Stadt Winsen (Luhe)

Koopmann Analytics KG

Zusätzlich nahmen beratend und nicht berechtigt Vertreter des Stadtrates der CDU, die SPD und die Grünen (Bündnis 90/Die Grünen) an den Sitzungen teil

Der Mietspiegel wird von der Stadt Winsen (Luhe) herausgegeben.

3. Geltungsbereich des Mietspiegels

Der vorliegende Mietspiegel trifft Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten für die in der Stadt Winsen (Luhe) überwiegend anzutreffenden Mietwohnungstypen. Der räumliche Gültigkeitsbereich ist in der Karte 1 dargestellt.

Er gilt nicht für Substandard-Wohnungen: Dies sind Wohnungen, die nicht über ein innenliegendes WC, ein Bad oder eine Dusche sowie eine Sammelheizung verfügen.

Der Mietspiegel gilt weiterhin nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Penthouse-Wohnungen
- Maisonette-Wohnungen
- Appartements
- Geförderten Wohnungsbau
- Wohnungen in Wohnheimen
- Werks- und Dienstwohnungen mit vergünstigter Miete
- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen
- Möblierte und teilmöblierte Wohnungen
- Wohnungen ohne eigenen Zugang
- Wohnungen ohne Küche oder Kochnische
- Bewohnte Unterkünfte

4. Begriff der Nettokaltmiete

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Grundmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Nettokaltmiete“ dar. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) bzw. der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung. Weiterhin nicht einbezogen werden dürfen etwaige Zuschläge für Untervermietung, Möblierung, Garagen sowie die Nutzung von Wohnräumen zu anderen als zu Wohnzwecken.

5. Gliederung des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aus.

Ausgewiesen werden:

- Mittelwerte
- Spannenwerte

Der vorliegende Mietspiegel umfasst als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von 3/4 der erhobenen Mieten je Wohnungstyp. Soweit Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen sich

außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen).

Das Vergleichsmerkmal Art wird vor allem durch die Gebäudeart und die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (z. B. Souterrain-, Dachgeschosswohnungen) bestimmt.

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

Zur Bestimmung der Wohnungsgröße ist die Fläche in Quadratmeter als verlässlicher Maßstab ausgewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche entweder nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung oder nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) ermittelt worden ist.

Mit Bezug auf den vorhandenen Wohnungsbestand werden für den Mietspiegel Winsen (Luhe) 2026 die folgenden Wohnungsgrößenklassen definiert:

- 25 bis 50 m²
- >50 bis 70 m²
- >70 bis 90 m²
- > 90 m²

Maßgeblich für den Mietspiegel ist das Ausstattungsniveau, wie es vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird. Hat ein Mieter Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten verbessern lassen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden – so bleiben diese Ausstattungsmerkmale bei der Ermittlung der Miethöhe unberücksichtigt.

Die Mietwerte werden jeweils für Wohnungen ausgewiesen, die über folgende vermierterseitig eingebaute Mindestausstattungsmerkmale verfügen:

- WC innerhalb der Wohnung
- Bad oder Duschbad
- Sammelheizung

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung, aber auch eine Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmt (Gas-, Öl-, Elektroheizung) ist einer Sammelheizung gleichzusetzen. Ebenfalls Sammelheizungen gleichgestellt sind Heizungen, die im Bedienungskomfort und Feinregulierung einer Sammelheizung gleichwertig sind (z. B. Gasautomatik-Einzelöfen). Entscheidend für das Merkmal Sammelheizung ist, dass die Energiezufuhr nicht per Hand erfolgt.

Weitergehende vermietetseitig gestellte Merkmale, wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale, müssen unter Berücksichtigung der im Mietspiegel enthaltenen Preisspannen gewürdigt werden. Hierzu soll insbesondere die „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“ herangezogen werden (s. u.).

Die Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr des Gebäudes dargestellt:

- Bis 1969
- 1970 bis 1989
- 1990 bis 2009
- 2010 bis Sept. 2025

Es gibt in Winsen (Luhe) keine großflächigen Unterschiede, die es ermöglichen würden, repräsentative Werte für zumindest zwei Wohnlagen auszuweisen. Kleineräumige Unterschiede können im Rahmen der Wohnlage berücksichtigt werden.

6. Anwendung des Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, gehen Sie bitte wie folgt vor:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die Merkmale Wohnungsgröße und Baujahr identifizieren und anwenden:

Die Wohnungsgröße werden Sie kennen oder feststellen können. Weiterhin müssen Sie das Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit Ihres Hauses bzw. bei nachträglichem Dachausbau die Bezugsfertigkeit Ihrer Wohnung) kennen.

Aus diesen beiden Merkmalen ergibt sich in der folgenden Tabelle das Mietspiegelfeld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können. Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Mietspiegelfeldern eine Mietpreisspanne und den jeweiligen Mittelwert aus.

7. Mietspiegeltabelle

Tab. 1: Mietspiegel Winsen (Luhe) 2026					
Nettokaltmiete (in €/m ² pro Monat, Mittelwert und 3/4-Spanne im freifinanzierten Wohnungsbau) Der Mietspiegel der Stadt Winsen (Luhe) 2026 gilt nur für Wohnungen im Geschosswohnungsbau und folgenden Mindestausstattungsmerkmalen: Wohnungen mit WC innerhalb der Wohnung, Bad oder Duschbad und Sammelheizung.					
		Baualtersklassen			
Wohnflächen		Bis 1969	1970 bis 1989	1990 bis 2009	2010 bis Sept. 2025
		1	2	3	4
25 bis 50 m ²	A	9,31 7,00 - 11,63	9,32 8,06 - 10,5	10,37 7,58 - 12,74	11,74* 9,10 - 14,75
Über 50 bis 70 m ²	B	9,33 7,33 - 11,45	9,03 7,86 - 10,41	9,18 7,27 - 10,97	11,23 9,54 - 12,88
Über 70 bis 90 m ²	C	9,05 7,16 - 10,70	8,42 6,57 - 10,00	8,78 7,11 - 10,55	11,45 9,94 - 13,09
Über 90 m ²	D	9,54* 7,63 - 11,42	8,36 6,86 - 10,10	8,42 6,64 - 10,20	11,12 9,55 - 12,95
* bedingte Aussagekraft aufgrund einer Fallzahl zwischen 15 und 29 Mietwerten Quelle: Mietspiegel Stadt Winsen (Luhe) 2025					

8. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die Miete einer Wohnung kann sich sowohl unterhalb als auch oberhalb des im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwertes im Rahmen der jeweiligen Spannen bewegen.

Diese Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Größe und Beschaffenheit hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. Dabei müssen die besonderen positiven und negativen Merkmale von Wohnung und Gebäude sachgerecht gegeneinander abgewogen werden. Wenn die Wohnung weder besondere Vorteile noch Nachteile hat, wird der Mietwert nahe dem Mittelwert liegen. Bei der Einordnung der konkreten Wohnung in die betreffende Preisspanne wird in zwei Schritten vorgegangen:

1. Anhand des für die Wohnung geltenden Mietspiegelfeldes ist der einschlägige Mittelwert festzustellen.
2. Mit Hilfe der wohnwertmindernden bzw. wohnwerterhöhenden Merkmale wird dann der konkrete Mietpreis ermittelt.

Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale. Nachfolgend werden die wesentlichen dieser zusätzlichen Merkmale in einer Orientierungshilfe dargestellt und ihre Anwendung und Handhabung erläutert.

9. Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Diese Orientierungshilfe soll zu einer anwenderfreundlichen Nutzung beitragen und ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Sie basiert auf dem Sachverstand der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Experten.

Mithilfe des nachfolgend dargestellten Bewertungssystems für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale kann durch

Ankreuzen der zutreffenden zusätzlichen Merkmale in der nachfolgenden Tabelle über eine Anzahl von Plus- und Minuspunkten eine sachgerechte Einordnung oberhalb oder unterhalb des Mittelwertes im Rahmen der ausgewiesenen Spanne des zutreffenden Mietspiegelfeldes erreicht werden.

Überwiegen die Pluspunkte der in der Orientierungshilfe aufgeführten Merkmale, ist ein Zuschlag in Höhe des Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und oberem Spannenwert gerechtfertigt.

Wenn hingegen die Minuspunkte überwiegen, ist ein entsprechender Abzug des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und unterem Spannenwert vorzunehmen. Dabei werden die positiven und negativen Merkmale gegeneinander aufgerechnet.

Der Saldo der wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale wird insgesamt auf maximal 100 Punkte begrenzt. Bei diesem Betrag wird die Spannenunter- bzw. -obergrenze erreicht. Wenn der Saldo 100 Punkte überschreitet, werden darüber liegende Punkte nicht berücksichtigt.

Die Punktzahl der einzelnen positiven und negativen Merkmale ist unterschiedlich und wird in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesen.

Tab. 2: Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Wohnwertmindernde Merkmale		Wohnwerterhöhende Merkmale	
kein Abstellraum (Keller, Bodenkammer, etc.)	10	Markise, Rollläden, Fensterläden an allen Wohn- und Schlafräumen	10
kein Gemeinschaftsraum wie z.B. Kinderwagen- oder Trockenraum	10	bodengleiche/ebenerdige Dusche oder begehbare Badewanne	10
kein Fenster in der Küche, außer es ist eine Entlüftungsanlage vorhanden	10	Zweites Badezimmer mit WC, Wanne oder Dusche innerhalb der Wohnung	10
Küche kleiner als 5 m ²	10	Fenster im Bad	10
Küche oder Bad nicht beheizbar	10	Komplette Einbauküche, Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank, Geschirrspüler (Geräte nicht älter als 10 Jahre und mindestens aktuelle Energieklasse C)	10
mehr als ein Durchgangszimmer in der Wohnung (ein Durchgangszimmer ist ein Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss, ausgenommen Küche und Flur)	10	Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten > 10 m ² und mindestens 1,5 m tief	10
kein Breitband- oder Glasfaseranschluss	10	behindertengerecht (DIN 18040)	10
kein elektrischer Türöffner oder keine Sprechanlage	10	einbruchshemmende Wohnungseingangstür (mindestens RC 2 oder WK 3 bis 08/2011)	10
fehlende Warmwasser- und/oder Kaltwasserzähler	10	zur Wohnung gehörende Garage, oder Stellplatz	10
Wohnung oberhalb 3. Obergeschoss ohne Aufzug	10	zur Wohnung gehörender Garten	10
Einfachverglasung	10	Video-Wechselsprechanlage	10
Elektroanlage, die den gleichzeitigen Betrieb von mehreren Elektrogeräten wie Waschmaschine, Geschirrspüler, Elektroherd etc. nicht ermöglicht	10	Personenaufzug/Treppenlift	10
Stark sanierungsbedürftige Fassade, Eingangsbereich oder Hausflur	10	Dreifachverglasung/Isolier- und Schallschutzfenster	10
keine Dämmmaßnahmen an den Außenwänden, am Dach oder der Dachgeschossdecke (außer Baudenkmal)	10	Dach oder oberste Geschossdecke wurde ab 2010 wärmegeklämmt (bei Gebäuden, die vor 2010 erbaut wurden)	10
Energiekennwert inkl. Warmwasserbereitung > 130 kWh/(m ² a) ¹	10	Energiekennwert inkl. Warmwasserbereitung < 75 kWh/(m ² a) ¹	10

¹ Wenn der Energiekennwert nur ohne Warmwasserbereitung vorliegt, sind vor der Einordnung über die Orientierungshilfe pauschal 20 kWh/(m²·a) hinzuzurechnen.

10. Berechnungsbeispiele für die Orientierungshilfe

Für eine konkrete Wohnung „Feld B1, Baujahr bis 1969, > 60 bis 70 m²“ ergibt sich folgende Bewertung:

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = -40 Punkte (%)

Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = +20 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = -20 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen Spanne erfolgt immer ausgehend vom Mittelwert. Da im vorliegenden Fall ein negatives Ergebnis erzielt wurde, liegt die ortsübliche Miete für diese Wohnung unter dem Mittelwert, nämlich um 20 % des Differenzbetrages zwischen dem unteren Spannenwert und dem Mittelwert.

Spannenunterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannenoberwert
7,33 €/m ²	2,00 €/m ²	9,33 €/m ²	2,12 €/m ²	11,45 €/m ²

Berechnung konkrete Wohnung: -20 %

Berechnung: -20 % von 2,00 €/m² = -0,40 €/m²

Vergleichsmiete: 9,33 €/m² - 0,40 €/m² = 8,93 €/m²

Für eine konkrete Wohnung „Feld D4, Baujahr 2010 bis Sept. 2025, > 90 m²“ ergibt sich folgende Bewertung:

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = -10 Punkte (%)

Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = +70 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = +60 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen Spanne erfolgt immer ausgehend vom Mittelwert. Da im vorliegenden Fall ein positives Ergebnis erzielt wurde, liegt die ortsübliche Miete für diese Wohnung über dem Mittelwert, nämlich um 60 % des Differenzbetrages zwischen dem Mittelwert und dem oberen Spannenwert.

Spannen- unterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannen- oberwert
9,55 €/m ²	1,57 €/m ²	11,12 €/m ²	1,83 €/m ²	12,95 €/m ²

Berechnung konkrete Wohnung: +60 %

Berechnung: +60 % von 1,83 €/m² = +1,10 €/m²

Vergleichsmiete: 11,12 €/m² + 1,10 €/m² = 12,22 €/m²

11. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Stadt Winsen (Luhe)

GB IV – Stadtplanung und Bauordnung

Schloßplatz 1

21423 Winsen (Luhe)

Telefon: 04171/657-280

12. Gültigkeitsbereich des Mietspiegels Winsen (Luhe) 2026

