

# Mietspiegel Münster

---

# Mietspiegel Münster



# Informationen zum Mietspiegel und Verkauf des Mietspiegels

## Verkauf des Mietspiegels, Informationen und Beratung für Mitglieder

**Haus & Grund**   
*Haus- und Grundeigentümerverein  
Münster-Stadt und -Land e.V.*

---

**Geschäftsstelle:**  
Aegidimarkt 7, 48143 Münster  
Postfach 30 63, 48016 Münster  
Telefon 0251/48 88 19-0  
Telefax 0251/ 4 18 36-50  
e-Mail: [info@haus-und-grund-muenster.de](mailto:info@haus-und-grund-muenster.de)  
internet: [www.haus-und-grund-muenster.de](http://www.haus-und-grund-muenster.de)

**Geschäftsführer:**  
Ass. jur. Peter Guski

**DMB** **DEUTSCHER  
MIETERBUND**

Mieterverein Münster  
und Umgebung e.V.  
Scharnhorststraße 48 · 48151 Münster  
Telefon: 02 51 / 41 45 00  
Fax: 02 51 / 4 14 50 25  
[info@mieterverein-muenster.de](mailto:info@mieterverein-muenster.de)  
[www.mieterverein-muenster.de](http://www.mieterverein-muenster.de)

  
**Mieter/innen-Schutzverein**  
*Münster und Umgebung e.V.*

Achtermannstraße 10 · 48143 Münster  
Telefon: 02 51 / 51 17 59 · Fax: 02 51 / 51 17 58  
E-Mail: [msv@muenster.de](mailto:msv@muenster.de)

## Verkauf des Mietspiegels und Informationen nur zur Anwendung des Mietspiegels (keine Rechtsberatung!)

**STADT**  **MÜNSTER**

Münster Information  
Heinrich-Brüning-Straße 7 · 48143 Münster  
Telefon: 02 51 / 4 92 - 27 10  
Fax: 02 51 / 4 92 - 77 43  
E-Mail: [info@stadt-muenster.de](mailto:info@stadt-muenster.de)

**STADT**  **MÜNSTER**

Kundenzentrum  
Planen Bauen Umwelt  
Albersloher Weg 33 · 48155 Münster  
Telefon: 02 51 / 4 92 - 23 80  
Fax: 02 51 / 4 92 - 77 60  
E-Mail: [PlanenBauenUmwelt@stadt-muenster.de](mailto:PlanenBauenUmwelt@stadt-muenster.de)

## Informationen nur zur Anwendung des Mietspiegels

**STADT**  **MÜNSTER**

Amt für Wohnungswesen  
und Quartiersentwicklung  
Bahnhofstraße 8-10 · 48143 Münster  
Telefon: 02 51 / 4 92 - 64 02  
Fax: 02 51 / 4 92 - 77 33  
E-Mail: [wohnungsamt@stadt-muenster.de](mailto:wohnungsamt@stadt-muenster.de)

**Mietspiegel**  
**für nicht preisgebundenen Wohnraum**  
**in der Stadt Münster**

**Gültig ab: 1. 4. 2023**

**Herausgeberin:** Stadt Münster  
Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

**Datenerhebung:** Stadt Münster  
Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung  
Stadtplanungsamt

**Wissenschaftliche Auswertung + Begleitung:** EMA Institut für Marktanalysen  
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

**Satz:** Druckerei Burlage GmbH & Co. KG  
Meesenstiege 151, 48165 Münster

**Gültig ab:** April 2023

**Schutzgebühr:** 5,00 €

Der Broschürentext ist mit besonderer Sorgfalt geprüft worden. Sollte sich dennoch ein Satz-/Druckfehler eingeschlichen haben, kann die Stadt Münster dafür keine Gewähr übernehmen.

**Copyright:** Alle Rechte vorbehalten. Der Mietspiegel einschließlich seines Titels ist urheberrechtlich geschützt. Jede Veröffentlichung und Verwertung außerhalb der Grenzen des Urhebergesetzes ist ohne Zustimmung der Stadt Münster unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen oder Vervielfältigungen von Teilen des Mietspiegels sowie seine Verbreitung und die Einreichung in elektronische Systeme.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## Allgemeine Informationen

1	Erstellung und Zweck des Mietspiegels	4
2	Anwendungsbereich	6
3	Mietbegriff	7

## Konkrete Mietberechnung

4	Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	8
4.1	Ermittlung der Basismiete (Tabelle 1)	10
4.2	Bestimmung der Zu-/Abschläge auf die Basismiete (Tabellen 2 bis 6)	12
4.2.1	Art und Ausstattung (Tabellen 2 und 3)	12 / 13
4.2.2	Modernisierung und Energieeffizienz (Tabelle 4)	15
4.2.3	Wohnbereich (Tabelle 5)	16
4.2.4	Wohnlage (Tabelle 6)	16
4.3	Mietspannen	18

## Anlagen

Anlage 1	Wohnbereichskarte	20
Anlage 2	Wohnbereichsverzeichnis	21
Anlage 3	Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	30
Anlage 4	Berechnungsbogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	31
Anlage 5	Erläuterungen	33

# 1 Erstellung und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, erstellt unter maßgeblicher Beteiligung des „Arbeitskreises Mietspiegel“.

Diesem gehören an:

- ◆ Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung (Geschäftsführung)
- ◆ Stadt Münster, Stadtplanungsamt
- ◆ Haus- und Grundeigentümerversammlung Münster-Stadt und -Land e. V.
- ◆ DMB Mieterverein Münster und Umgebung e. V.
- ◆ Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e. V.
- ◆ Westfälische Grundstücksbörse e. V.
- ◆ Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen
- ◆ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- ◆ Arbeitsgemeinschaft des Verbandes Freier Wohnungsunternehmen in Münster
- ◆ Wohn- und Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Die dem Mietspiegel zugrunde liegende Datenerhebung (Befragung der Vermieter-/Mieterhaushalte) wurde vom Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt vorgenommen.

Für die Auswertung dieser erhobenen Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ist das EMA-Institut für Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing, verantwortlich.

Der Mietspiegel ist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) definiert als eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, die für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§ 558 c BGB, § 558 Abs. 2 BGB).

Im Sinne dieser gesetzlichen Voraussetzungen liefert der Mietspiegel sowohl die sich im Einzelfall ergebende durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Münster als auch die Mietwerte, die im Bereich von Mietspannen um diesen Durchschnittswert als ortsüblich gelten.

Bei Neuvertragsmieten ist der Mietspiegel eine Orientierungshilfe für eine eigenverantwortliche Festlegung der Miete unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften (siehe insbesondere Mieterschutzverordnung NRW 2020).

Bei Mieterhöhungsverlangen dient der Mietspiegel als ein Begründungsmittel für die ortsübliche Vergleichsmiete.

Dieser Mietspiegel wurde im Jahre 2021 gemäß § 558 d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt Münster und den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Mit dieser Fassung wird er nun nach zwei Jahren durch eine Anpassung mit dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Verbraucherpreisindex) in Deutschland fortgeschrieben.

Er gilt damit weiterhin als **qualifizierter** Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB.

Das heißt: Der Vermieter hat, wenn er eine Mieterhöhung auf andere Begründungsmittel als den Mietspiegel stützt, in seinem Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete, die sich nach dem qualifizierten Mietspiegel ergibt, mitzuteilen, sofern der Mietspiegel Angaben zu dem betreffenden Wohnraum enthält.

Im Gerichtsverfahren hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung der Richtigkeit für sich.

## Mieterhöhung

Eine Zustimmung zur Mieterhöhung kann in Münster gemäß § 558 BGB in Verbindung mit der Mieterschutzverordnung NRW 2020 vom Vermieter verlangt werden, wenn

- die bisherige Netto-Kalt-Miete seit 12 Monaten unverändert ist,
- die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt,
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um nicht mehr als 15 % erhöht.

## 2 Anwendungsbereich

### Der Mietspiegel gilt für:

Der Mietspiegel **gilt** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Größenbereich von 20 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup>, der **vor Mai 2020** fertig gestellt wurde, also für **vermietete**

- ◆ Wohnungen und Appartements in Mehrfamilienhäusern
- ◆ zweite Wohnungen in Eigenheimen (Einliegerwohnungen)
- ◆ Eigentumswohnungen/-appartements
- ◆ Einfamilienhäuser, d. h. er gilt auch für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

### Der Mietspiegel gilt nicht für:

Der Mietspiegel ist **als Begründungsmittel im Mieterhöhungsverlangen** bei folgenden Wohnungen **nicht anwendbar**, da diese bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden oder in zu geringem Umfang vorhanden waren:

- ◆ Wohnraum, der seit Mai 2020 fertig gestellt wurde
- ◆ nicht abgeschlossener Wohnraum (ohne eigene Wohnungstür)
- ◆ möblierter oder teilmöblierter Wohnraum
- ◆ Einzelzimmer innerhalb einer abgeschlossenen Wohnung
- ◆ Wohnraum, für den ein Mietverhältnis mit Sonderkonditionen besteht, wie z. B. bei Hausmeistertätigkeiten oder bei werksgebundenen Wohnungen / Dienstwohnungen
- ◆ Wohnraum, der an einen gewerblichen Zwischenvermieter vermietet ist
- ◆ Wohnungen unter 20 m<sup>2</sup> bzw. Wohnungen über 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Bei Neuvermietungen dieser Wohnungen kann der Mietspiegel jedoch als Orientierungshilfe dienen.**

Der Mietspiegel **gilt auf Grund gesetzlicher Regelungen nicht** für folgenden Wohnraum:

- ◆ öffentlich geförderter Wohnraum für die Dauer der Sozialbindung
- ◆ Räume, die nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (z. B. Ferienwohnungen)
- ◆ Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen sowie sonstiger Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren



Bei den im Mietspiegel dargestellten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um **Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter**, die das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums darstellen. Die Mietspiegelwerte enthalten daher **keine der folgenden Betriebskosten** im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV):

- ◆ die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer, Müllabfuhr, Straßenreinigung)
- ◆ die Wasserversorgung und die Entwässerung
- ◆ den Betrieb der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung
- ◆ den Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs
- ◆ die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- ◆ den Hauswart und die Gartenpflege
- ◆ die Allgemeinbeleuchtung
- ◆ die Schornsteinreinigung
- ◆ die Sach- und Haftpflichtversicherung
- ◆ den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage oder des Breitbandkabels
- ◆ den Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege oder
- ◆ sonstige laufende Aufwendungen im Sinne von § 1 BetrKV

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Netto-Kaltmieten gehen von folgenden Voraussetzungen aus:

- ◆ Mietwerte für eine Garage / einen Stellplatz sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten
- ◆ Zuschläge für eine Möblierung (ausgenommen Einbauschränke außerhalb des Küchenbereiches) sind ebenfalls in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten

Betriebskosten sind die Kosten

- die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen (§ 1 BetrKV)
- die der Vermieter neben der Grundmiete gesondert auf die Mieter umlegen darf

## 4 Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

### Hinweis:

Sie können sich die Berechnung erleichtern, wenn Sie die jeweiligen Zwischenergebnisse aus den Tabellen 1 bis 6 sofort in den Berechnungsbogen (Anlage 4) eintragen.



Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung wird über die Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße, Baualter, Art, Ausstattung, Beschaffenheit (Modernisierung und Energieeffizienz) und Lage (Wohnbereich und Wohnlage) ermittelt.

Die Berechnung erfolgt in drei Schritten:

**Schritt 1:** Bestimmung der **Basismiete** für den Wohnraum (s. Kapitel 4.1, Tabelle 1).

**Schritt 2: Konkretisierung** der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete über **Zu- und Abschläge** (s. Kapitel 4.2 ff. Tabellen 2 bis 6)

**Schritt 3: Ermittlung** eventuell in Frage kommender Zu- und Abschläge im Rahmen **der Mietspanne** (s. Kapitel 4.3)

### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1 Stellen Sie vorab die Größe des Wohnraums und das Baualter (Baujahr) des Gebäudes bzw. des Wohnraumes fest. Beide Daten sind für die Berechnung unverzichtbar.

2 Suchen Sie in der Spalte „Größe des Wohnraums“ die Zeile mit der Ihrem Fall entsprechenden Wohnungsgröße und entnehmen Sie bitte dann den ausgewiesenen Wert aus der Spalte der für Ihren Wohnraum zutreffenden Baualtersklasse.

3 Übertragen Sie diesen Wert auf den Berechnungsbogen in **Zeile 1**.




### 4.1 Ermittlung der Basismiete (Tabelle 1)

Bei der Ermittlung der Basismiete ist das Merkmal „Größe des Wohnraums“ in Verbindung mit der entsprechenden „Baualtersklasse“ ausschlaggebend. Die Größe des Wohnraums bestimmt sich nach der Wohnflächenverordnung.

Das Baujahr ergibt sich aus dem Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes. Bei nachträglich erstelltem Wohnraum z. B. bei Dachgeschossausbauten oder Anbauten ist das Jahr der Fertigstellung dieses Wohnraumes anzusetzen.

Gleiches gilt, wenn bestehender Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand neu geschaffen wurde.



Nach aktueller Rechtsprechung ist dies dann der Fall, wenn die Kosten der Modernisierungsmaßnahme mindestens ein Drittel der aktuellen Baukosten für eine vergleichbare Neubauwohnung erreichen. Von den gesamten Baukosten der Modernisierungsmaßnahme sind die auf Erhaltungsmaßnahmen entfallenden Kosten (=Kosten für bereits fällige oder bald anstehende Instandsetzungsarbeiten) abzuziehen (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 11.11.2020 – VIII ZR 369/18).

**Tabelle 1: Basismieten nach Größe und Baualter des Wohnraumes**

Größe des Wohnraumes <sup>1</sup>	Baualtersklasse							
	bis 1947 Euro/m <sup>2</sup>	1948 bis 1974 Euro/m <sup>2</sup>	1975 bis 1984 Euro/m <sup>2</sup>	1985 bis 1991 Euro/m <sup>2</sup>	1992 bis 2000 Euro/m <sup>2</sup>	2001 bis 2008 Euro/m <sup>2</sup>	2009 bis 2016 Euro/m <sup>2</sup>	2017 bis 30.04.2020 <sup>2</sup> Euro/m <sup>2</sup>
20 m <sup>2</sup>	11,67	12,00	12,90	13,26	13,80	14,46	15,16	15,74
21 m <sup>2</sup>	11,21	11,53	12,40	12,74	13,26	13,90	14,57	15,13
22 m <sup>2</sup>	10,81	11,12	11,95	12,28	12,78	13,38	14,04	14,57
23 m <sup>2</sup>	10,44	10,73	11,54	11,86	12,34	12,94	13,56	14,08
24 m <sup>2</sup>	10,11	10,39	11,17	11,48	11,95	12,52	13,13	13,63
25 m <sup>2</sup>	9,81	10,09	10,84	11,14	11,60	12,15	12,74	13,22
26 m <sup>2</sup>	9,54	9,80	10,55	10,83	11,27	11,82	12,39	12,86
27 m <sup>2</sup>	9,29	9,55	10,27	10,55	10,98	11,51	12,07	12,53
28 m <sup>2</sup>	9,07	9,32	10,02	10,29	10,72	11,23	11,77	12,22
29 m <sup>2</sup>	8,86	9,11	9,79	10,06	10,47	10,97	11,51	11,95
30 m <sup>2</sup>	8,67	8,91	9,58	9,84	10,25	10,74	11,27	11,70
31 m <sup>2</sup>	8,50	8,74	9,39	9,66	10,05	10,53	11,04	11,47
32 m <sup>2</sup>	8,34	8,57	9,22	9,47	9,87	10,34	10,84	11,25
33 m <sup>2</sup>	8,20	8,43	9,07	9,32	9,69	10,16	10,66	11,06
34 m <sup>2</sup>	8,07	8,30	8,91	9,16	9,54	10,00	10,48	10,87
35 m <sup>2</sup>	7,95	8,17	8,78	9,02	9,39	9,84	10,33	10,71
36 m <sup>2</sup>	7,84	8,06	8,66	8,90	9,26	9,70	10,17	10,57
37 m <sup>2</sup>	7,73	7,95	8,55	8,78	9,14	9,58	10,04	10,43
38 m <sup>2</sup>	7,64	7,85	8,44	8,67	9,03	9,46	9,92	10,30
39 m <sup>2</sup>	7,55	7,76	8,35	8,58	8,93	9,35	9,81	10,18
40 m <sup>2</sup>	7,48	7,68	8,27	8,48	8,84	9,26	9,71	10,07
41 m <sup>2</sup>	7,40	7,61	8,18	8,41	8,75	9,16	9,61	9,98
42 m <sup>2</sup>	7,33	7,54	8,10	8,33	8,67	9,09	9,53	9,89
43 m <sup>2</sup>	7,27	7,48	8,04	8,25	8,59	9,01	9,45	9,80
44 m <sup>2</sup>	7,21	7,42	7,98	8,20	8,53	8,93	9,37	9,73
45 m <sup>2</sup>	7,16	7,37	7,91	8,13	8,47	8,88	9,31	9,66
46 m <sup>2</sup>	7,11	7,31	7,87	8,08	8,41	8,81	9,24	9,59
47 m <sup>2</sup>	7,07	7,27	7,82	8,04	8,36	8,76	9,19	9,54
48 m <sup>2</sup>	7,03	7,22	7,77	7,99	8,31	8,72	9,13	9,48
49 m <sup>2</sup>	6,99	7,19	7,74	7,95	8,28	8,67	9,09	9,44
50 m <sup>2</sup>	6,96	7,16	7,70	7,91	8,23	8,63	9,04	9,39
51 m <sup>2</sup>	6,93	7,13	7,66	7,87	8,20	8,59	9,01	9,35
52 m <sup>2</sup>	6,91	7,10	7,63	7,85	8,17	8,56	8,97	9,32
53 m <sup>2</sup>	6,88	7,07	7,61	7,82	8,13	8,53	8,95	9,29
54 m <sup>2</sup>	6,86	7,05	7,59	7,79	8,11	8,50	8,91	9,25
55 m <sup>2</sup>	6,84	7,03	7,56	7,77	8,09	8,47	8,89	9,22
56 m <sup>2</sup>	6,82	7,02	7,54	7,75	8,07	8,45	8,86	9,20
57 m <sup>2</sup>	6,81	6,99	7,52	7,73	8,05	8,43	8,85	9,18
58 m <sup>2</sup>	6,80	6,98	7,51	7,72	8,04	8,42	8,82	9,16
59 m <sup>2</sup>	6,79	6,97	7,50	7,71	8,01	8,40	8,81	9,14
60 m <sup>2</sup>	6,77	6,96	7,49	7,70	8,00	8,39	8,79	9,13

<sup>1</sup> Zwischengrößen sind auf volle Quadratmeter auf- bzw. abzurunden.

<sup>2</sup> Der Mietspiegel gilt nicht für Wohnraum, der seit Mai 2020 fertiggestellt wurde; siehe Seite 6.

Größe des Wohnraumes <sup>1</sup>	Baualterklasse							
	bis 1947	1948 bis 1974	1975 bis 1984	1985 bis 1991	1992 bis 2000	2001 bis 2008	2009 bis 2016	2017 bis 30.04.2020 <sup>2</sup>
	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
61 - 62 m <sup>2</sup>	6,75	6,95	7,48	7,67	7,99	8,38	8,78	9,11
63 - 64 m <sup>2</sup>	6,74	6,94	7,45	7,66	7,98	8,35	8,76	9,10
65 - 66 m <sup>2</sup>	6,74	6,93	7,45	7,65	7,97	8,35	8,76	9,09
67 - 68 m <sup>2</sup>	6,73	6,93	7,44	7,65	7,96	8,34	8,75	9,09
69 - 70 m <sup>2</sup>	6,73	6,93	7,44	7,65	7,97	8,34	8,75	9,09
71 - 72 m <sup>2</sup>	6,74	6,93	7,45	7,65	7,97	8,35	8,76	9,09
73 - 74 m <sup>2</sup>	6,74	6,94	7,45	7,66	7,98	8,35	8,76	9,10
75 - 76 m <sup>2</sup>	6,75	6,94	7,47	7,67	7,99	8,36	8,77	9,11
77 - 78 m <sup>2</sup>	6,76	6,95	7,48	7,68	8,00	8,39	8,79	9,12
79 - 80 m <sup>2</sup>	6,77	6,97	7,49	7,70	8,01	8,40	8,80	9,14
81 - 82 m <sup>2</sup>	6,79	6,98	7,51	7,72	8,02	8,42	8,82	9,15
83 - 84 m <sup>2</sup>	6,81	6,99	7,52	7,73	8,05	8,43	8,85	9,18
85 - 86 m <sup>2</sup>	6,82	7,02	7,54	7,75	8,07	8,45	8,86	9,20
87 - 88 m <sup>2</sup>	6,84	7,03	7,56	7,77	8,09	8,47	8,88	9,22
89 - 90 m <sup>2</sup>	6,85	7,05	7,57	7,78	8,10	8,50	8,90	9,24
91 - 92 m <sup>2</sup>	6,87	7,06	7,60	7,81	8,12	8,52	8,92	9,26
93 - 94 m <sup>2</sup>	6,88	7,08	7,62	7,83	8,14	8,54	8,95	9,30
95 - 96 m <sup>2</sup>	6,91	7,10	7,63	7,85	8,17	8,56	8,97	9,32
97 - 98 m <sup>2</sup>	6,92	7,11	7,65	7,86	8,19	8,57	8,99	9,34
99 - 100 m <sup>2</sup>	6,94	7,14	7,67	7,88	8,21	8,59	9,01	9,36
101 - 102 m <sup>2</sup>	6,96	7,15	7,70	7,90	8,22	8,62	9,03	9,38
103 - 104 m <sup>2</sup>	6,97	7,17	7,71	7,93	8,24	8,64	9,05	9,41
105 - 106 m <sup>2</sup>	6,98	7,18	7,73	7,94	8,27	8,66	9,08	9,43
107 - 108 m <sup>2</sup>	7,00	7,20	7,74	7,96	8,28	8,67	9,10	9,45
109 - 110 m <sup>2</sup>	7,02	7,21	7,76	7,97	8,30	8,69	9,12	9,46
111 - 112 m <sup>2</sup>	7,03	7,22	7,77	7,99	8,31	8,72	9,13	9,48
113 - 114 m <sup>2</sup>	7,04	7,24	7,78	8,00	8,33	8,73	9,15	9,49
115 - 116 m <sup>2</sup>	7,05	7,26	7,79	8,01	8,34	8,74	9,16	9,52
117 - 118 m <sup>2</sup>	7,06	7,27	7,81	8,02	8,35	8,75	9,18	9,53
119 - 120 m <sup>2</sup>	7,07	7,27	7,82	8,04	8,36	8,76	9,19	9,54
121 - 122 m <sup>2</sup>	7,08	7,28	7,83	8,05	8,38	8,77	9,20	9,55
123 - 124 m <sup>2</sup>	7,09	7,29	7,84	8,06	8,39	8,78	9,21	9,56
125 - 126 m <sup>2</sup>	7,09	7,29	7,84	8,06	8,39	8,79	9,22	9,57
127 - 128 m <sup>2</sup>	7,10	7,30	7,85	8,07	8,40	8,79	9,22	9,57
129 - 130 m <sup>2</sup>	7,10	7,30	7,85	8,07	8,40	8,80	9,23	9,58
131 - 132 m <sup>2</sup>	7,10	7,30	7,85	8,07	8,40	8,80	9,23	9,58
133 - 134 m <sup>2</sup>	7,10	7,30	7,85	8,07	8,40	8,80	9,23	9,58
135 - 136 m <sup>2</sup>	7,10	7,30	7,85	8,07	8,40	8,80	9,23	9,58
137 - 139 m <sup>2</sup>	7,10	7,30	7,85	8,07	8,40	8,79	9,22	9,57
140 - 142 m <sup>2</sup>	7,09	7,29	7,84	8,06	8,39	8,79	9,22	9,57
143 - 145 m <sup>2</sup>	7,08	7,28	7,83	8,05	8,38	8,77	9,20	9,55
146 - 150 m <sup>2</sup>	7,06	7,26	7,81	8,02	8,35	8,75	9,18	9,53
151 - 155 m <sup>2</sup>	7,03	7,24	7,77	7,99	8,31	8,72	9,13	9,48
156 - 160 m <sup>2</sup>	6,98	7,18	7,73	7,94	8,27	8,66	9,08	9,43

<sup>1</sup> Zwischengrößen sind auf volle Quadratmeter auf- bzw. abzurunden.

<sup>2</sup> Der Mietspiegel gilt nicht für Wohnraum, der seit Mai 2020 fertiggestellt wurde; siehe Seite 6.



### Anwendungsanleitung Tabellen 2 und 3:

❶ Falls Wohnwertmerkmale aus den Tabellen 2 und 3 für Ihre Wohnung zutreffen, tragen Sie bitte den bzw. die entsprechenden prozentualen Wert/e, Punktwert/e in die vorgesehenen Felder ein.

- ❷ Übertragen Sie den Wert
- für die Gebäude-/Wohnungsart in **Zeile 2**,
  - für die Heizungsausstattung in **Zeile 3**,
- die Punktesumme und entsprechende Prozente
- für die Sanitärausstattung in **Zeile 4**,
  - für die Wohnungsausstattung in **Zeile 5**
- des Berechnungsbogens.  
(Anlage 4).

## 4.2 Bestimmung der Zu-/Abschläge auf die Basismiete (Tabellen 2 bis 6)

In den nachfolgenden Tabellen 2 bis 6 erhalten Sie Informationen, welche Wohnwertmerkmale zu prozentualen Zu-/Abschlägen auf die Basismiete aus Tabelle 1 führen.

### 4.2.1 Art und Ausstattung (Tabellen 2 und 3)

In der Tabelle 2 finden Sie Angaben über Zu-/Abschläge auf die Basismiete (Tabelle 1) hinsichtlich der Gebäude-/Wohnungsart und der Heizungsausstattung.

In der Tabelle 3 auf der gegenüberliegenden Seite, finden Sie Angaben über die vom Vermieter gestellte Sanitärausstattung sowie über die Wohnungsausstattung.

Bei den Zu-/Abschlägen handelt es sich jeweils um ortsübliche Durchschnittswerte. Im Rahmen der Mietspannen (Kapitel 4.3) kann von diesen Werten im begründeten Einzelfall abgewichen werden.

Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten geschaffen wurden, gelten diese als nicht vorhanden.

**Tabelle 2:** Zu- und Abschläge auf die Basismiete für die Gebäude-/Wohnungsart und die Heizungsausstattung

Gebäude-/Wohnungsart	Zu-/Abschlag	Übertrag
Einfamilienhaus mit Garten zur eigenen Nutzung	+ 8 %	
Maisonette-Wohnung (= Wohnung über 2 oder mehr Etagen), nicht anwendbar bei Einfamilienhäusern	+ 5 %	
Souterrain-/Kellerwohnung	- 6 %	
Altbau-Wohnung mit Baualter bis einschl. 1918 (Bezugsfertigkeit)	+ 6 %	
<b>Heizungsausstattung</b>		
Elektro- oder Nachtspeicheröfen	- 3 %	
Zentralheizung, betrieben mittels erneuerbarer Energien (z. B. Wärmepumpe, Pellets, Biomasse), vorhanden	+ 5 %	

**Tabelle 3: Zu-/ Abschläge auf die Basismiete für die Sanitär- und Wohnungsausstattung**

<b>Sanitärausstattung (vom Vermieter gestellt)</b>		
<b>Ermittlung der Punktsomme für die Bewertung der Sanitärausstattung:</b>	<b>Punktwert</b>	
Badewanne und separate Duschkabine in einem Bad oder 2 Badezimmer vorhanden	+ 1 Punkt	
bodengleiche Dusche vorhanden	+ 2 Punkte	
Fußbodenheizung im Bad vorhanden	+ 3 Punkte	
Bad mit Fenster oder mit elektrischem Entlüfter vorhanden (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	+ 1 Punkt	
kein separater Kaltwasserzähler für die einzelne Wohnung vorhanden	- 1 Punkt	
Fußboden nicht durchgehend gefliest und keine komplette Kachelung im Nassbereich vorhanden (Nassbereich umfasst den Bereich, der zum Duschen genutzt werden muss)	- 1 Punkt	
keine Warmwasserversorgung gestellt (weder zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer noch einzelne Kleinboiler/Untertischgeräte)	- 2 Punkte	
<b>Punktsomme Sanitärausstattung:</b>		
überdurchschnittliche Sanitärausstattung (Punktsomme = + 4 und mehr)	+ 7 %	<b>gesamt</b>  %
gehobene Sanitärausstattung (Punktsomme = + 2 oder + 3)	+ 3 %	
normale Sanitärausstattung (Punktsomme von + 1 bis - 1)	0 %	
einfache Sanitärausstattung (Punktsomme = - 2 oder weniger)	- 3 %	
<b>Wohnungsausstattung (vom Vermieter gestellt)</b>		
<b>Ermittlung der Punktsomme für die Bewertung von Wohnungsausstattung:</b>	<b>Punktwert</b>	
überwiegend Parkettboden und/oder Kachel-/Fliesenboden und/oder Naturstein-/Marmorboden und/oder Holzdielenboden *)	+ 1 Punkt	
überwiegend Teppichboden *)	- 1 Punkt	
überwiegend Linoleum-Boden oder PVC-Boden vorhanden, der älter als 10 Jahre ist *)	- 2 Punkte	
überwiegend Linoleum-Boden oder PVC-Boden vorhanden, der bis zu 10 Jahre alt ist *)	- 1 Punkt	
kein vom Vermieter gestellter Bodenbelag vorhanden	- 2 Punkte	
großer Balkon/Loggia (Grundfläche mind. 10 qm) oder 2 Balkone / Loggien oder (Dach-) Terrasse vorhanden (gilt nur bei Mehrfamilienhäusern)	+ 1 Punkt	
Rollläden an allen Fenstern (ausgenommen Gästetoilette) vorhanden	+ 1 Punkt	
keine Rollläden vorhanden	- 1 Punkt	
Garten zur Mitnutzung vorhanden, mit Pflicht im Garten Arbeiten auszuführen	- 1 Punkt	
Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	+ 1 Punkt	
mind. ein Einbauschrank außerhalb des Küchenbereichs vorhanden (Grundfläche > 0,5 m <sup>2</sup> )	+ 1 Punkt	
gefangener Wohnraum (Raum, der nicht direkt vom Flur, sondern nur durch einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar ist)	- 1 Punkt	
Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	+ 1 Punkt	
reservierter Platz in einer Tiefgarage vorhanden (gilt auch, wenn für die Tiefgarage ein separater Mietpreis bezahlt wird)	+ 1 Punkt	
Reservierter PKW-Stellplatz (außen) vorhanden (gilt auch, wenn für den Stellplatz ein separater Mietpreis bezahlt wird)	+ 1 Punkt	
offene Küche vorhanden (gilt nicht für Einraumappartements)	+ 1 Punkt	
<b>Punktsomme Wohnungsausstattung:</b>		
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = + 4 und mehr)	+ 18 %	<b>gesamt</b>  %
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = + 3)	+ 10 %	
gehobene Wohnungsausstattung (Punktsomme = + 2)	+ 7 %	
leicht gehobene Wohnungsausstattung (Punktsomme = + 1)	+ 3 %	
normale Wohnungsausstattung (Punktsomme = 0)	0 %	
annähernd normale Wohnungsausstattung (Punktsomme = - 1)	- 3 %	
einfache Wohnungsausstattung (Punktsomme = - 2)	- 7 %	
unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = - 3)	- 10 %	
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = - 4 und weniger)	- 15 %	

\* = mehr als 50% der Wohnung, ausgenommen Küche und Bad

**Folgende abgefragte Merkmale haben nach der wissenschaftlichen Auswertung im Schnitt zu keinem Zu- bzw. Abschlag geführt:**

- nicht reservierte Parkplätze für MieterInnen
- Wintergarten
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Badezimmer und Toilette getrennt, 2. Waschbecken vorhanden
- Häuser mit 7 Geschossen inkl. Erdgeschoss
- Dachgeschosswohnungen
- Garten vorhanden, aber keine Möglichkeit zur Nutzung
- Gasetagenheizung
- Ein-, Dreifachverglasung
- zusätzliches Gäste-WC
- im Gebäude sind auch Geschäftsräume vorhanden (Büros, Praxen, Läden)

**Folgende abgefragte Merkmale konnten aufgrund zu geringer Fallzahlen nicht wissenschaftlich ausgewertet werden:**

- keine vom Vermieter gestellte Heizung
- Heizung nur über Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle)
- Sprechanlage ohne Türöffnerfunktion
- Korkboden
- Bidet
- E-Lademöglichkeit für Pkw's

**Wie werden Ausstattungsmerkmale behandelt, die nicht in Tabelle 2 oder Tabelle 3 enthalten sind?**

In der diesem Mietspiegel zu Grunde liegenden Umfrage wurden sowohl Vermieter als auch Mieter nach einer Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen befragt. Die wissenschaftliche Auswertung der durch die Befragung erhobenen Daten hat ergeben, dass bestimmte Merkmale bei der Anmietung im Laufe der Jahre eine größere Relevanz erhalten und andere Merkmale wiederum zum Standard werden bzw. keine oder nur noch eine untergeordnete Bedeutung haben.

Zur Standardausstattung gehören nach der diesem Mietspiegel zugrunde liegenden wissenschaftlichen Auswertung folgende abgefragte Ausstattungsmerkmale, da sie in mehr als der Hälfte aller Fälle anzutreffen waren:

- ◆ Wohnung in Mehrfamilienhaus mit drei bis zwölf Wohnungen
- ◆ Fahrradabstellmöglichkeit (gesichert oder ungesichert)
- ◆ Abstellraum außerhalb der Wohnung vorhanden (z. B. Kellerraum/Speicheranteil)
- ◆ überwiegend Zweifachverglasung oder Doppel-/Kastenfenster
- ◆ 1 Balkon
- ◆ Zentralheizung mit konventioneller Beheizung (Öl, Gas, Fernwärme)
- ◆ Zentrale Warmwasserversorgung
- ◆ Wasseranschlüsse für Waschmaschine in der Wohnung
- ◆ Wohnung verfügt über Kaltwasserzähler
- ◆ Badezimmer m. Badewanne, kompletter Kachelung des Duschbereiches und durchgehend gefliestem Fußboden

Einige Ausstattungsmerkmale kamen in den ausgefüllten Fragebögen nur in so geringer Anzahl vor, so dass eine wissenschaftliche Auswertung nicht möglich war.

Andere Ausstattungsmerkmale führten im Rahmen der wissenschaftlichen Auswertung im Durchschnitt nicht zu einem objektiv belegbaren Zu- oder Abschlag.

Nicht in den Tabellen 2 und 3 aufgeführte Ausstattungsmerkmale können aber durchaus im Einzelfall die Miete beeinflussen. Dies kann innerhalb der Anwendung der Mietspannen (Kapitel 4.3) zu Abweichungen von der ermittelten durchschnittlichen Miete führen.



#### 4.2.2 Modernisierung und Energieeffizienz (Tabelle 4)

Über die Tabelle 4 „Modernisierung und Energieeffizienz“ werden Zuschläge auf die Basismiete für bestimmte nachträgliche bauliche Maßnahmen erfasst.

Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und nachhaltig Einsparungen von Heizenergie und/oder Wasser bewirken.

Es können Zuschläge für Modernisierungen/Energieeffizienz nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn folgende **drei Voraussetzungen** erfüllt sind:

- ❶ Die Modernisierung erfolgte durch den Vermieter.
- ❷ Das Gebäude, in dem der modernisierte Wohnraum liegt, ist vor 1995 errichtet worden.
- ❸ Die Maßnahmen zur Modernisierung/Energieeffizienz sind nach dem 31.12.1999 durchgeführt worden.

**Folgende abgefragte Merkmale haben nach der wissenschaftlichen Auswertung im Schnitt zu keinem Zu- bzw. Abschlag geführt:**

- Mit oder ohne Brennwerttechnik
- Dämmung der Kellerdecke
- Erneuerung von Teilen des Heizkreislaufes (z. B. Heizkörper, Ventile)
- Erneuerung von Teilen des Sanitärbereiches (z. B. Rohre, einzelne Badezimmerausstattungsmerkmale)
- Erneuerung der Haus-/Wohnungstür

Nicht in Tabelle 4 aufgeführte Modernisierungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz können im Einzelfall durchaus die Miete beeinflussen. Entsprechende Abweichungen von den Vorgaben der Tabelle 4 müssen im Rahmen der Mietspanne (s. Kapitel 4.3) gesondert begründet werden. Wurde der Wohnraum durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen bereits einer neuen Baualtersklasse zugeordnet (vgl. S. 9), dürfen die einzelnen Maßnahmen nicht zusätzlich noch nach Tabelle 4 berücksichtigt werden.

**Tabelle 4:** Zuschläge auf die Basismiete für Modernisierungen und Maßnahmen zur besseren Energieeffizienz, die nach dem 31.12.1999 durchgeführt wurden

Modernisierung und Energieeffizienz		
<b>Ermittlung der Punktsumme für die Bewertung von Modernisierung und Energieeffizienz:</b>	<b>Punktwert</b>	
Einbau einer Solarthermieanlage für Brauchwassererwärmung mit Heizungsunterstützung	+ 1 Punkt	
Erneuerung aller Innentüren	+ 1 Punkt	
Erneuerung der Elektroleitungen/Verstärkung des Leitungsquerschnitts	+ 1 Punkt	
Erneuerung des Sanitärbereiches (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken)	+ 2 Punkte	
Erneuerung der Fenster (mind. 50 %)	+ 1 Punkt	
Erneuerung des Heizkessels, der Gastherme oder aller Heizkörper	+ 1 Punkt	
Dämmung von mindestens 50 % der Außenwände	+ 1 Punkt	
<b>Punktsumme Modernisierung und Energieeffizienz:</b>		
umfassende Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme = + 5 und mehr)	+ 6 %	<b>gesamt</b>  %
mehrere Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme = + 3 oder + 4)	+ 4 %	
wenige Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme = + 1 oder + 2)	+ 2 %	

Bitte tragen Sie den Prozentwert für die Modernisierung und Energieeffizienz in **Zeile 6** des Berechnungsbogens ein.

#### 4.2.3 Wohnbereich (Tabelle 5)

Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Wohnbereich innerhalb des Stadtgebietes zählt in Münster zu den wesentlichen mietspreisbildenden Faktoren. In der Stadt Münster werden deshalb besondere Wohnbereiche wie folgt qualifiziert bewertet:

**Tabelle 5: Zuschläge für bestimmte Wohnbereiche**

Wohnbereich	
Altstadt	+ 26 %
Innenstadtbereich	+ 20 %
erweiterter Innenstadtbereich	+ 12 %
übriges Stadtgebiet	0 %

Die Wohnbereiche sind optisch der Wohnbereichskarte (Anlage 1 zum Mietspiegel, S. 20) zu entnehmen. Im Wohnbereichsverzeichnis (Anlage 2 zum Mietspiegel, ab S. 21) sind die Straßen bzw. Straßenabschnitte, die auf die o.a. Wohnbereiche und damit verbundenen Zuschläge entfallen, einzeln ausgewiesen.

**Folgende Merkmale bzgl. der Wohnlage (Tabelle 6) haben nach der wissenschaftlichen Auswertung im Schnitt zu keinem Zu- oder Abschlag geführt:**

- Überwiegend Gebäude mit mehr als 4 Geschossen
- Vorgärten im Umkreis von 100 m überwiegend vorhanden;
- Umweltbelastungen in weniger als 100 m (Luftlinie) Entfernung durch Gewerbe-/Sportanlagen

#### 4.2.4 Wohnlage (Tabelle 6)

Im Rahmen der Wohnlage werden Kriterien zum unmittelbaren Wohnumfeld, zur Infrastruktur und zu Umweltbelastungen bewertet.

**Tabelle 6: Zu- und Abschläge auf die Basismiete für die Bewertung der Wohnlage**

Wohnlage		Punktwert	
<b>Ermittlung der Punktschritte für die Bewertung der Lagequalität:</b>			
Wohnumfeld ist durch überwiegend geschlossene Bebauung (Gebäudezeilen) im Umkreis von 100 m Luftlinie gekennzeichnet		- 1 Punkt	
Wohnumfeld ist durch überwiegend offene Bebauung (Einzelgebäude) im Umkreis von 100 m Luftlinie gekennzeichnet		+ 1 Punkt	
öffentliche Grünfläche(n) im Umkreis von 100 m Luftlinie vorhanden		+ 1 Punkt	
Bahnlinie, Autobahn oder Umgehungsstraße- jeweils ohne Lärmschutz - im Umkreis von 100 m Luftlinie vorhanden		- 1 Punkt	
Wohngebäude liegt an einer Hauptverkehrsstraße		- 1 Punkt	
nächster Lebensmittelmarkt ist mehr als 500 m fußläufig entfernt		- 1 Punkt	
nächste Bushaltestelle ist weniger als 100 m fußläufig entfernt		+ 1 Punkt	
nächste Bushaltestelle ist mehr als 500 m fußläufig entfernt		- 1 Punkt	
<b>Punktschritte Lagequalität:</b>			
gute Lagequalität	(Punktschritte = + 2 oder mehr)	+ 2 %	%
mittlere Lagequalität	(Punktschritte von + 1 bis - 1)	0 %	
einfache Lagequalität	(Punktschritte = - 2 oder weniger)	- 2 %	

Bitte tragen Sie den Prozentwert für den Wohnbereich und für die Wohnlage in die **Zeilen 7 und 8** des Berechnungsbogens ein.

Zur Standardwohnlage gehören nach der diesem Mietspiegel zugrunde liegenden wissenschaftlichen Auswertung folgende abgefragte kleinräumige Wohnlagekriterien, da sie in mehr als der Hälfte aller Fälle anzutreffen waren:

- ◆ Wohnumfeld im Umkreis von 100 m ist überwiegend gekennzeichnet durch Baumbepflanzung in der Straße, durch Gärten hinter den Gebäuden
- ◆ Wohnung liegt an einer Anliegerstraße / Sackgasse / Straße mit Tempo 30
- ◆ Fußläufige Entfernung zur/m nächsten Kindergarten / Kindertagesstätte / Grundschule beträgt < 1.000 m
- ◆ Fußläufige Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt zwischen 100 und 500 m

### 4.3 Mietspannen

Die wissenschaftlichen Auswertungen ergaben, dass sich die tatsächlichen Netto-Kaltmieten für gleiche Wohnraumkategorien innerhalb einer gewissen Bandbreite – auch Spanne genannt - bewegen. Zwei Drittel der tatsächlichen ortsüblichen Mieten befinden sich innerhalb einer Bandbreite von **+/- 18 Prozent** um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

Diese Streuung beruht auf Mietpreisunterschiede, die durch den freien Markt, subjektive Einflüsse, nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale oder Abweichungen vom jeweiligen Standard bedingt sind.

Um solche vom Mietspiegel nicht erfassten objektiven Wohnwertmerkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigen zu können, besteht die Möglichkeit, innerhalb der Spanne von +/- 18 Prozent Zu- oder Abschläge um die ortsübliche Vergleichsmiete vorzunehmen.

Bei der Berechnung dieser Zu- oder Abschläge ist zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung unter Berücksichtigung aller bereits im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmale zu ermitteln.

Danach müssen alle Abweichungen von dieser ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Mietspanne ausdrücklich begründet werden. Als Begründung kommt insbesondere in Frage:

1. eine bessere oder schlechtere Wohnlagenqualität als die des Wohnlagenverzeichnisses, wenn dies im Einzelfall gerechtfertigt ist oder
2. wenn die Qualität und der Zustand eines im Mietspiegel ausgewiesenen Zu- / Abschlagsmerkmals erheblich vom Standard in Münster abweicht oder
3. wenn besondere Wohnwertmerkmale, die nicht oder nur teilweise im Mietspiegel benannt sind, die Wohnung elementar kennzeichnen.

**Abweichungen im Rahmen der Mietspannen begründen!**

### **Beispiel Mietspannenzuschlag für Vinyl-Designböden\***

Nach Tabelle 3, S. 13, führt ein PVC-Bodenbelag aufgrund des Punktabzuges grundsätzlich zu einer geringeren Ausstattungsbeurteilung. Bestehende, erhebliche Qualitätsunterschiede werden dabei nicht berücksichtigt.

Nach Auffassung aller Mitglieder im Arbeitskreis Mietspiegel ist es im Rahmen der Mietspanne gerechtfertigt, einen Zuschlag zu begründen, wenn die Wohnung überwiegend mit hochwertigen PVC-Bodenbelägen (sog. Vinyl-Designbelägen oder LVT-Designbelägen) ausgestattet ist. Solche hochwertigen PVC-Bodenbeläge zeichnen sich im Gegensatz zu herkömmlichen PVC-Bodenbelägen insbesondere durch einen Mehrschichtaufbau aus, der mindestens aus folgenden Schichten besteht:

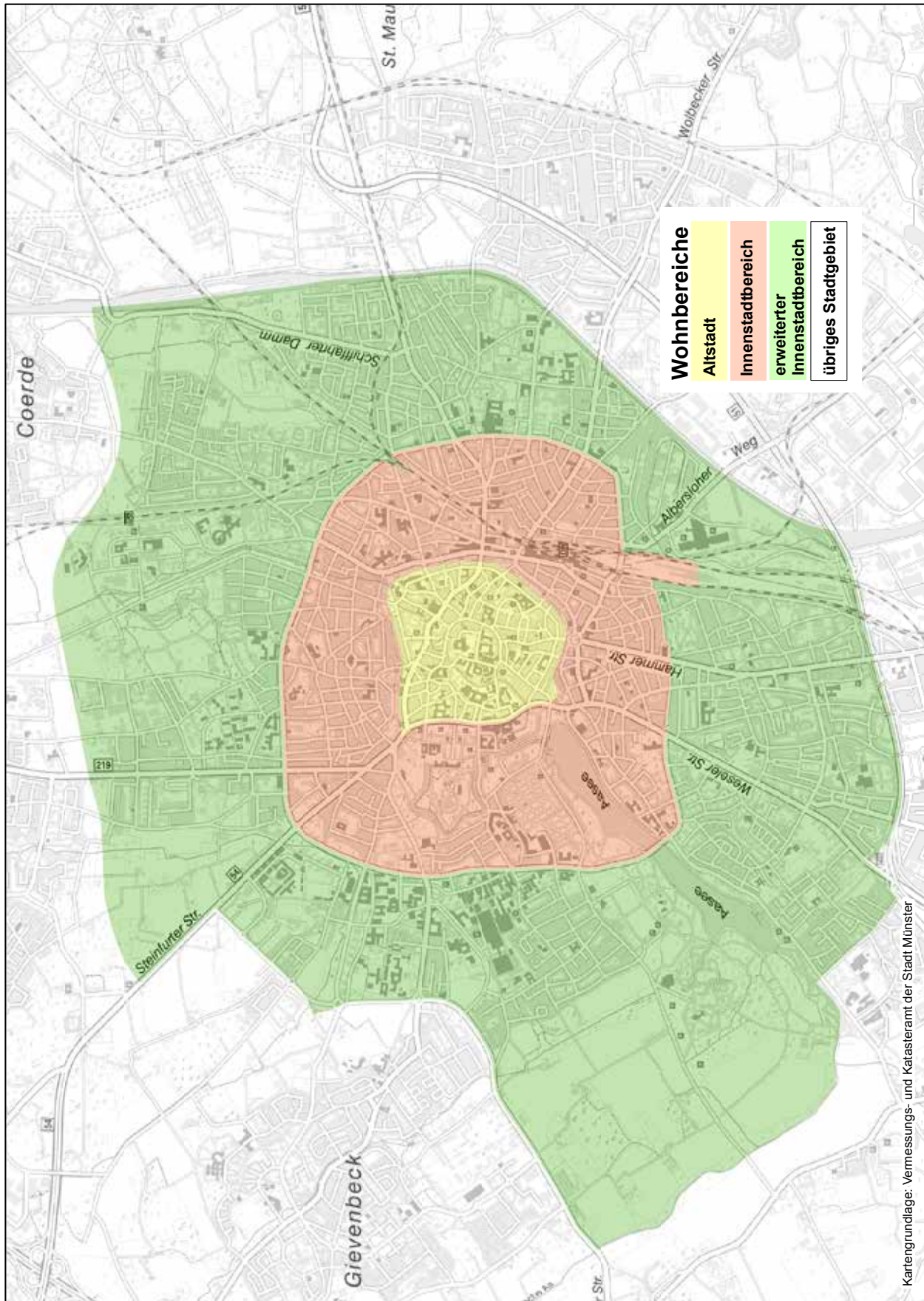
1. einer Trägerschicht aus PVC als Auflage auf den Estrich,
2. einer Designschicht bestehend aus einer fototechnischen Reproduktion der nachgeahmten Materialien (z. B. Holz, Fliesen etc.) und
3. einer transparenten Nuttschicht als Versiegelung.

\* siehe hierzu Anlage 5 / Erläuterungen

Der Zuschlag für solche hochwertigen Vinyl-Designböden darf jedoch nur den Betrag ausgleichen, der sich aus den Minuspunkten für PVC-Bodenbeläge in Tabelle 3 ergibt.

Die hochwertige Qualität (Mehrschichtaufbau) ist seitens des Vermieters zu belegen.

# Anlage 1 Wohnbereichskarte



## Anlage 2 Wohnbereichsverzeichnis Stand 01.01.2021

Zuschläge für den Wohnbereich					
Straßenname	Hausnummer		Hausnummernfolge	Prozent	
Achtermannstraße	002	-	029	fortlfd.	20
Adenauerallee	020			gerade	20
Admiral-Scheer-Straße	002	-	017	fortlfd.	12
Admiral-Spee-Straße	008	-	028	gerade	12
Adolfstraße	002	-	007	fortlfd.	20
Adolph-Kolping-Platz				fortlfd.	20
Aegidiikirchplatz	002	-	005	fortlfd.	26
Aegidiimarkt	001	-	007	fortlfd.	26
Aegidistraße	001	-	067 A	fortlfd.	26
Albersloher Weg	001	-	075	fortlfd.	12
Albert-Schweitzer-Campus	001			ungerade	12
Albert-Schweitzer-Straße	044			gerade	12
Albertstraße	001	-	017	fortlfd.	12
Albrecht-Thaer-Straße	002	-	038	gerade	12
Alerdinkstraße	001	-	043 A	fortlfd.	12
Alfred-Krupp-Weg	003	-	054	fortlfd.	12
Alkuinstraße	006	-	030	fortlfd.	12
Alsenstraße	002	-	017	fortlfd.	20
Alter Fischmarkt	001	-	028	fortlfd.	26
Alter Milchhof	002	-	010	fortlfd.	12
Alter Steinweg	001	-	050	fortlfd.	26
Althoffstraße	003	-	094	fortlfd.	12
Altumstraße	001	-	016	fortlfd.	20
Am Alten Schützenhof	020	-	027	fortlfd.	12
Am Hawerkamp	001	-	033	fortlfd.	12
Am Hörsterfriedhof	002	-	004	fortlfd.	20
Am Kanonengraben	001 A	-	017	fortlfd.	20
Am Kreuztor	001	-	010	fortlfd.	20
Am Krug	005	-	044	fortlfd.	12
Am Mittelhafen	008	-	074	fortlfd.	12
Am Schlossgarten	004	-	041	fortlfd.	20
Am Stadtgraben	003	-	052	fortlfd.	26
Am Wasserturm	003	-	015 A	ungerade	12
An den Bleichen	001	-	019	fortlfd.	20
An den Mühlen	001	-	025	fortlfd.	20
An der Apostelkirche	001	-	005	fortlfd.	26
An der Clemenskirche	006	-	014	fortlfd.	26
An der Germania Brauerei	001	-	025	fortlfd.	12
Andreas-Hofer-Straße	003	-	107	fortlfd.	12
Anna-Krückmann-Weg	001	-	042	fortlfd.	12

### Anwendungsanleitung:

① Suchen Sie im alphabetisch geordneten Wohnbereichsverzeichnis (Tabelle 5) die Straße.

② Sie finden diese Straße nicht?

• Haben Sie die korrekte Schreibweise der Straße beachtet?

Z. B.: **Alter Steinweg,**

**Am Berg Fidel, Auf der Horst, Im Draum, In der Weede, Sankt-Mauritz-Freiheit, Von-Kluck-Str., Zum Guten Hirten, Zur Hohen Ward, etc.**

• Der vorgenannte Grund trifft auf die von Ihnen gesuchte Straße nicht zu und trotz alledem sind Sie nicht fündig geworden? Dann befindet sich das Haus / die Wohnung / das Appartement außerhalb der Altstadt, des Innenstadtbereiches bzw. des erweiterten Innenstadtbereiches. Der Wohnraum befindet sich also im übrigen Stadtgebiet. Bei der Berechnung wird dann kein Zuschlag berücksichtigt. Die Prüfung dieses Kapitels ist dann beendet.

③ Ist die gesuchte Straße verzeichnet, so prüfen Sie anhand der Hausnummer des Wohngebäudes, ob das Gebäude in dem angegebenen Straßenabschnitt liegt. Falls bei einer Straße mehrere Straßenabschnitte angegeben sind, achten Sie bitte auf „gerade“, „ungerade“ und „fortlaufend“ in der Spalte „Hausnummernfolge“.

④ Die Höhe des Zuschlags entnehmen Sie der Spalte Prozent.

⑤ Übertragen Sie den Wohnbereichswert in **Zeile 7** der heraustrennbaren Berechnungshilfe.

### Zuschläge für den Wohnbereich

Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent
Anne-Henscheid-Weg	002 - 023	fortlfd.	12
Annenstraße	001 - 019	ungerade	20
Annenstraße	002 - 006	gerade	12
Annette-Allee	003 - 050	fortlfd.	20
Anton-Bruchausen-Straße	001 - 008	fortlfd.	12
Antoniuskirchplatz	004 - 022	fortlfd.	20
Antoniusstraße	001 - 042	fortlfd.	20
Apenrader Straße	004 - 014	fortlfd.	12
Apfelstaedtstraße	015 - 019	ungerade	12
Arndtstraße	002 - 049	fortlfd.	12
Arztkarregasse	011 - 012	fortlfd.	26
Asbeckweg	074 - 078	gerade	12
Auf dem Draun	001 - 093	fortlfd.	12
Auf der Horst	001 - 045	fortlfd.	20
Augustastraße	001 - 072	fortlfd.	12
Auguste-Bispinck-Weg	001 - 017	fortlfd.	12
Austermannstraße	071 - 079	ungerade	12
Averkampstraße	001 - 016	fortlfd.	20
Bäckergasse	001 - 025	fortlfd.	26
Badestraße	007 - 020	fortlfd.	20
Bahlmannstraße	002 - 016	fortlfd.	12
Bahnhofstraße	001 - 070	fortlfd.	20
Beckhofstraße	001 - 030	fortlfd.	12
Beckstraße	002 - 029	fortlfd.	12
Beelertstiege	001 - 006	fortlfd.	26
Beginengasse	010 - 012	gerade	26
Beldensnyderweg	003 - 024	fortlfd.	20
Belholtweg	002 - 015	fortlfd.	12
Bennostraße	002 - 008	fortlfd.	12
Bentelerstraße	001 - 070	fortlfd.	12
Bergstraße	002 - 075 A	fortlfd.	26
Berliner Platz	002 - 039	fortlfd.	20
Bernhard-Ernst-Straße	001 - 021	fortlfd.	12
Bernhardstraße	001 - 016	fortlfd.	20
Bernsmeyerstiege	007 - 014	gerade	12
Bischopinkstraße	001 - 063	fortlfd.	12
Bismarckallee	001 - 055	ungerade	20
Bispinghof	002 - 025	fortlfd.	26
Blücherstraße	002 - 016	fortlfd.	12
Blumenstraße	001 - 025	fortlfd.	20
Boeckmannstiege	001 - 007	fortlfd.	20
Boeselagerstraße	002 - 062	gerade	12
Bogenstraße	001 - 016	fortlfd.	26

### Zuschläge für den Wohnbereich

Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent
Bohlweg	002 - 072	fortlfd.	20
Bolandsgasse	004 - 005	fortlfd.	26
Bonhoefferstraße	002 - 061	fortlfd.	12
Braseweg	002 - 018	fortlfd.	12
Breisacher Weg	004 - 056	fortlfd.	12
Breite Gasse	001 - 050	fortlfd.	26
Bremer Platz	002 - 070	fortlfd.	20
Bremer Straße	010 - 060	fortlfd.	20
Breul	001 - 043	fortlfd.	26
Brockhoffstraße	002 - 014	fortlfd.	20
Brüderstraße	001 - 033	fortlfd.	20
Brüggemannweg	001 - 022	fortlfd.	12
Brunnenstraße	001 - 016	fortlfd.	20
Brunostraße	002 - 012	fortlfd.	12
Büchnerstraße	001 - 020	fortlfd.	12
Buckstraße	003 - 025	ungerade	12
Buddenstraße	001 - 031	fortlfd.	26
Bült	001 - 023	fortlfd.	26
Burchardstraße	001 - 030	fortlfd.	20
Burchardstraße	034 - 045	fortlfd.	12
Burgstraße	002 - 031	fortlfd.	20
Busso-Peus-Straße	012 - 028	gerade	12
Canisiusweg	001 - 023	ungerade	12
Catharina-Müller-Straße	002 - 008	fortlfd.	20
Cheruskerring	005 - 091	ungerade	12
Cheruskerring	008 - 092	gerade	20
Clevornstraße	002 - 023	fortlfd.	12
Cloppenburgstraße	019 - 040	fortlfd.	12
Coerdeplatz	001 - 020	fortlfd.	20
Coerdestraße	002 - 068	fortlfd.	20
Corrensstraße	001 - 080	fortlfd.	12
Dahlweg	001 - 130	fortlfd.	12
Dammeweg	001 - 021	fortlfd.	12
Dammstraße	001 - 019 A	fortlfd.	20
Dammstraße	021 - 025	ungerade	12
Dechaneischanze	001 - 013	fortlfd.	12
Dechaneistraße	001 - 031	fortlfd.	12
Delpstraße	001 - 072	fortlfd.	12
Dettenstraße	001 - 010	fortlfd.	20
Dieckstraße	002 - 079	fortlfd.	12
Diepenbrockstraße	001 - 040	fortlfd.	20
Dinklagestraße	004 - 033	fortlfd.	12
Dodostraße	002 - 026	fortlfd.	20



Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Domagkstraße	003 - 062	fortlfd.	12	
Domgasse	003 - 006	fortlfd.	26	
Domplatz	001 - 041	fortlfd.	26	
Donders-Ring	001 - 033	ungerade	20	
Donders-Ring	002 - 040	gerade	12	
Dorothea-Petersmann-Weg	009 - 072	fortlfd.	12	
Dorotheenstraße	001 - 041	fortlfd.	20	
Dorpatweg	001 - 011	fortlfd.	12	
Dortmunder Straße	001 - 039	ungerade	20	
Dortmunder Straße	004 - 032 B	gerade	20	
Dortmunder Straße	034 - 040	gerade	12	
Dortmunder Straße	043 - 049	ungerade	12	
Dreizehnerstraße	005 - 050	fortlfd.	12	
Drubbel	001 - 020	fortlfd.	26	
Dunantstraße	003 - 053	fortlfd.	12	
Dürerstraße	001 - 034 A	fortlfd.	20	
Eckenerstraße	003 - 028	fortlfd.	20	
Edelbach	036	gerade	12	
Edith-Stein-Straße	001 - 014	fortlfd.	20	
Egbertstraße	002 - 032	fortlfd.	12	
Eichsfelderstraße	001 - 030	fortlfd.	12	
Eifelstraße	008 - 051	fortlfd.	12	
Einsteinstraße	001 - 064	fortlfd.	20	
Einsteinstraße	070	gerade	12	
Eisenbahnstraße	008 - 017	fortlfd.	20	
Elbestraße	002 - 062	fortlfd.	12	
Elisabeth-Selbert-Weg	001 - 059	fortlfd.	12	
Elisabethstraße	002 - 015	fortlfd.	20	
Elisabet-Ney-Straße	001 - 023	fortlfd.	20	
Elise-Rüdiger-Weg	001 - 033	fortlfd.	12	
Ellen-Scheuner-Weg	001 - 045	fortlfd.	12	
Elsässer Straße	006 - 074	fortlfd.	12	
Emdener Straße	001 - 036	fortlfd.	20	
Emmy-Herzog-Platz	002 - 006	gerade	12	
Emsländer Weg	003 - 006	fortlfd.	20	
Emsstraße	003 - 073	fortlfd.	12	
Engelstraße	033 - 068	fortlfd.	20	
Enkingweg	009 - 046	fortlfd.	20	
Erphokirchplatz	004 - 012	gerade	12	
Erphostraße	001 - 040	fortlfd.	20	
Erphostraße	043 - 060	fortlfd.	12	
Eugen-Müller-Straße	003 - 032	fortlfd.	12	
Eupener Weg	001 - 020	fortlfd.	12	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Ewaldstraße	002 - 038	fortlfd.	12	
Falgerstraße	001 - 030	fortlfd.	12	
Fehrbellinweg	005 - 011	fortlfd.	12	
Ferd.-Freiligrath-Straße	007 - 027	fortlfd.	12	
Ferdinandstraße	001 - 028	fortlfd.	20	
Finkenstraße	001 - 090	fortlfd.	20	
Flandernstraße	021 - 082	fortlfd.	12	
Flensburger Straße	005 - 027	fortlfd.	12	
Fliednerstraße	002 - 044	fortlfd.	12	
Försterstraße	004 - 016	fortlfd.	20	
Franz-Essink-Straße	003 - 025	fortlfd.	12	
Franz-Hitze-Straße	003 - 023	fortlfd.	12	
Franziskusweg	001 - 002	fortlfd.	12	
Frauenstraße	001 - 054	fortlfd.	26	
Freiburger Weg	001 - 084	fortlfd.	12	
Freiherr-vom-Stein-Platz	001	ungerade	20	
Fresnostraße	001 - 159	fortlfd.	12	
Friedensstraße	001 - 045	fortlfd.	20	
Fried.-Wilh.-Weber-Straße	002 - 030	fortlfd.	12	
Friedrich-Ebert-Straße	001 - 035	fortlfd.	20	
Friedrich-Ebert-Straße	037 - 183	fortlfd.	12	
Friedrichstraße	001 - 010	fortlfd.	20	
Friesenring	002 - 080	gerade	20	
Friesenring	009 - 083	ungerade	12	
Frie-Vendt-Straße	014 - 019	fortlfd.	20	
Fürstenbergstraße	005 - 015	fortlfd.	20	
Gartenstraße	001 - 094	fortlfd.	20	
Gartenstraße	108 - 132	fortlfd.	12	
Gartenstraße	137 - 216 A	fortlfd.	12	
Gasselstiege	001 - 046	fortlfd.	20	
Gasselstiege	047 - 265 C	fortlfd.	12	
Geisbergweg	008	gerade	26	
Geistmarkt		fortlfd.	12	
Geiststraße	002 - 030	fortlfd.	20	
Geiststraße	031 A - 081	ungerade	12	
Geiststraße	032 - 040	gerade	20	
Geiststraße	042 - 124 A	gerade	12	
Georgskommende	007 - 033	fortlfd.	26	
Georgstraße	001 - 008	fortlfd.	20	
Gereonstraße	001 - 033	fortlfd.	20	
Gerhardstraße	002 - 033	fortlfd.	12	
Gerichtsstraße	002 - 006	gerade	20	
Gertrudenstraße	005 - 046	fortlfd.	20	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Geschwister-Scholl-Straße	002 - 031	fortlfd.	12	
Gievenbecker Weg	011 - 135	fortlfd.	12	
Gluckweg	002 - 053	fortlfd.	12	
Goebenstraße	001 - 065	fortlfd.	20	
Goerdelerstraße	001 - 075	fortlfd.	12	
Görresstraße	001 - 052	fortlfd.	20	
Goldstraße	001	ungerade	20	
Goldstraße	003 - 085	fortlfd.	20	
Gorch-Fock-Straße	005 - 020	fortlfd.	12	
Gottfriedstraße	001 - 008	fortlfd.	20	
Graelstraße	001 - 045	fortlfd.	20	
Grawertstraße	002 - 039	fortlfd.	12	
Greifswaldweg	001 - 043	fortlfd.	12	
Greta-Bünichmann-Straße	003 - 064	fortlfd.	12	
Grevener Straße	001 - 071	fortlfd.	20	
Grevener Straße	054 - 098	gerade	20	
Grevener Straße	073 - 127	ungerade	12	
Grevener Straße	102 - 254	fortlfd.	12	
Grevingstraße	003 - 041	fortlfd.	12	
Griegweg	001 - 022	fortlfd.	12	
Grimmstraße	002 - 011	fortlfd.	20	
Gropperstraße	003 - 014	fortlfd.	20	
Grüne Gasse	002 - 055	fortlfd.	26	
Grüner Grund	001 - 068	fortlfd.	12	
Grüner Hang	004 - 030	fortlfd.	12	
Grüner Winkel	003 - 053	ungerade	12	
Gustav-Mahler-Weg	001 - 018	fortlfd.	12	
Gut Insel	001 - 041	fortlfd.	12	
Gutenbergstraße	001 - 026	fortlfd.	20	
Habichtshöhe	001 - 092	fortlfd.	12	
Hacklenburg	003 - 066	fortlfd.	12	
Hafengrenzweg	003 - 027	fortlfd.	12	
Hafenplatz	001	ungerade	12	
Hafenstraße	001 - 075	fortlfd.	20	
Hafenweg	005 - 050	fortlfd.	12	
Hagenauer Weg	003 - 043	fortlfd.	12	
Hagenschneiderweg	001 - 007	ungerade	20	
Hamburger Straße	002 - 048	fortlfd.	20	
Hammer Straße	001 - 065	fortlfd.	20	
Hammer Straße	066 - 070	gerade	20	
Hammer Straße	067 - 071	ungerade	12	
Hammer Straße	072 - 124	fortlfd.	12	
Hammer Straße	126 A - 246	fortlfd.	12	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Hammer Straße	248 - 254 C	gerade	12	
Hansaplatz	001 - 009	ungerade	20	
Hansaring	001 - 037	ungerade	20	
Hansaring	002 - 038	gerade	12	
Hansaring	039 - 069	ungerade	20	
Hansaring	040 - 080	gerade	12	
Harsewinkelgasse	001 - 023	fortlfd.	26	
Haus Sentmaring	006 - 026	fortlfd.	12	
Havichhorststraße	005 - 022	fortlfd.	20	
Havixburgweg	001 - 043 A	fortlfd.	12	
Hedwigstraße	001 - 021	fortlfd.	20	
Heerdestraße	001 - 037	fortlfd.	20	
Heimstättenweg	001 - 037	fortlfd.	12	
Heinrich-Brüning-Straße	002 - 009	fortlfd.	26	
Heinrich-Hemsath-Weg	002 - 009	fortlfd.	20	
Heisenbergstraße	005 - 15	ungerade	12	
Heisstraße	001 - 059 A	fortlfd.	20	
Herdingstraße	001 - 026	fortlfd.	12	
Herma-Kramm-Weg	001 - 017	fortlfd.	12	
Hermann-Josef-Neuhaus-Weg	006 - 072	fortlfd.	12	
Hermannstraße	018 - 075	fortlfd.	20	
Herwarthstraße	002 - 009	fortlfd.	20	
Himmelreichallee	025 - 073	fortlfd.	20	
Hittorfstraße	001 - 065	fortlfd.	20	
Hochstraße	001 - 019	ungerade	12	
Hochstraße	004 - 024	gerade	20	
Höfflingerweg	002 - 006	gerade	12	
Hörsterplatz	002 - 004	gerade	20	
Hörsterstraße	005 - 057	fortlfd.	26	
Hötteweg	005 - 011	fortlfd.	26	
Hoffschuldestraße	002 - 028	fortlfd.	12	
Hohenzollernring	002 - 080	gerade	12	
Hohenzollernring	003 - 099	ungerade	20	
Hoher Heckenweg	002 - 186	fortlfd.	12	
Hollenbeckerstraße	006 - 031	fortlfd.	26	
Holsteiner Straße	003 - 017	ungerade	12	
Hoppendamm	001 - 033	fortlfd.	20	
Hoppengarten	003 - 069	fortlfd.	12	
Hornstraße	002 - 030	fortlfd.	20	
Horsteberg	001 - 021	fortlfd.	26	
Horstmarer Landweg	038 - 152	fortlfd.	12	
Hoyastraße	001 - 034	fortlfd.	20	
Huberstraße	001 - 028	fortlfd.	12	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Hubertstraße	002 - 034	fortlfd.	12	
Hüfferstraße	001 - 079	fortlfd.	20	
Humperdinckstraße	004 - 045	fortlfd.	12	
Ida-Siekmann-Weg	002 - 024	gerade	20	
Im Hagenfeld	001 - 102	fortlfd.	12	
Industrieweg	043 - 120	fortlfd.	12	
Innsbruckweg	003 - 014	fortlfd.	12	
Inselbogen	001 - 062	fortlfd.	12	
Inselgarten	007 - 050	fortlfd.	12	
Jägerstraße	001 - 037	fortlfd.	20	
Jahnstraße	001 - 074	fortlfd.	12	
Jeilerstraße	004 - 014	fortlfd.	20	
Jessingstraße	001 - 013	fortlfd.	20	
Johanne-Walhorn-Weg	001 - 046	fortlfd.	20	
Johannisstraße	001 - 021	fortlfd.	26	
Johanniterstraße	001 - 026	fortlfd.	20	
Johann-Krane-Weg	002 - 042 A	fortlfd.	12	
Josef-Pieper-Str.	002 - 093	fortlfd.	12	
Josefstraße	001 - 013	fortlfd.	20	
Joseph-Haydn-Straße	001 - 044	fortlfd.	12	
Joseph-König-Straße	003 - 040	fortlfd.	12	
Jostesstraße	005 - 019	fortlfd.	12	
Jüdefelderstraße	001 - 071	fortlfd.	26	
Julius-Hart-Straße	001 - 019	fortlfd.	12	
Julius-Leber-Straße	002 - 031	fortlfd.	12	
Julius-Voos-Gasse	002 - 006	gerade	26	
Jungeblodtplatz	001	ungerade	12	
Jungfer-Willemin-Straße	001 - 005	fortlfd.	26	
Junkerstraße	001 - 024	fortlfd.	20	
Kärntner Straße	012 - 069	fortlfd.	12	
Kaiser-Wilhelm-Ring	001 - 017	ungerade	20	
Kaiser-Wilhelm-Ring	004 - 040	gerade	12	
Kampstraße	001 - 026	fortlfd.	20	
Kanalstraße	002 - 066	fortlfd.	20	
Kanalstraße	069 - 209	ungerade	12	
Kanalstraße	267 - 269 A	ungerade	12	
Kanalstraße	257 - 258	fortlfd.	12	
Kanonierstraße	002 - 012	fortlfd.	20	
Kapitelstraße	001 - 078	fortlfd.	12	
Kappenberger Damm	001 - 093	fortlfd.	12	
Kapuzinerstraße	001 - 040 C	fortlfd.	20	
Kardinal-von-Galen-Ring	002 - 050	gerade	12	
Kardinal-von-Galen-Ring	045 - 065	ungerade	20	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Karlstraße	003 - 053	ungerade	20	
Kastellstraße	001	ungerade	20	
Katharinenstraße	001 - 018	fortlfd.	20	
Katthagen	001 - 044	fortlfd.	26	
Kellermannstraße	001 - 023	fortlfd.	20	
Kerkerinckstraße	001 - 026	fortlfd.	12	
Kerßenbrockstraße	001 - 035	fortlfd.	20	
Kettelerstraße	001 - 081	fortlfd.	20	
Kinderhauser Straße	001 - 049	fortlfd.	20	
Kinderhauser Straße	058 - 101	fortlfd.	12	
Kinderhauser Straße	102 - 265	fortlfd.	12	
Kirchherrngasse	001 - 014	fortlfd.	26	
Kirchstraße	002 - 060	fortlfd.	12	
Klarissengasse		fortlfd.	26	
Klausenerstraße	002 - 051	fortlfd.	12	
Kleihorststraße	002 - 056	fortlfd.	12	
Kleimannstraße	001 - 025	fortlfd.	20	
Kleine Turmstraße	004 - 013	fortlfd.	12	
Kleine Wienburgstraße	001 - 008	fortlfd.	20	
Klemensstraße	001 - 010	fortlfd.	26	
Klosterstraße	001 - 091	fortlfd.	26	
Koburger Weg	001 - 044	fortlfd.	12	
Königsstraße	007 - 060	fortlfd.	26	
Königsweg	005 - 021	ungerade	12	
Körnerstraße	002 - 055	fortlfd.	20	
Kösliner Straße	002 - 123	fortlfd.	12	
Kolbergstraße	001 - 026	fortlfd.	12	
Kolde-Ring	021 - 059	ungerade	12	
Kolde-Ring	052 - 060	gerade	20	
Kolmarstraße	003 - 026	fortlfd.	12	
Kolpingstraße	005 - 071	fortlfd.	20	
Konradstraße	001 - 022	fortlfd.	12	
Korduanenstraße	009 - 029	fortlfd.	26	
Korte Ossenbeck	001 - 009	ungerade	12	
Kreuzstraße	004 - 040	fortlfd.	26	
Kronprinzenstraße	001 - 025	ungerade	12	
Kronprinzenstraße	002 - 022	gerade	20	
Krumme Straße	003 - 046	fortlfd.	26	
Krummer Timpen	001 - 067	fortlfd.	26	
Küstrinweg	002 - 040	fortlfd.	12	
Kuhstraße	001 - 019	fortlfd.	26	
Kurze Straße	001 - 014	fortlfd.	12	
Lahnstraße	001 - 046	fortlfd.	12	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Lambertikirchplatz	001 - 005	fortlfd.	26	
Lambertistraße	001 - 047	fortlfd.	12	
Landoisstraße	001 - 013	fortlfd.	20	
Lange Ossenbeck	001 - 022	fortlfd.	12	
Langemarckstraße	008 - 018	fortlfd.	20	
Langemarckstraße	028 - 128	fortlfd.	12	
Lauenburgstraße	001 - 017	fortlfd.	12	
Lazarettstraße	002 A - 025	fortlfd.	20	
Leerer Straße	001 - 012	fortlfd.	20	
Lenauweg	003 - 013	ungerade	12	
Leonardo-Campus	001 - 009	ungerade	12	
Leonardo-Campus	002 - 021	fortlfd.	12	
Leostraße	002 - 025	fortlfd.	20	
Leuschnerstraße	001 - 019	ungerade	12	
Liboristraße	001 - 030	fortlfd.	12	
Lingener Straße	001 - 020	fortlfd.	20	
Linnebornstiege	001 - 002	fortlfd.	20	
Lippestraße	002 - 025	fortlfd.	12	
Lippstädter Straße	010 - 088	fortlfd.	12	
Lönsstraße	003 - 030	fortlfd.	12	
Loergasse	009 - 010	fortlfd.	26	
Loerstraße	011 - 032	fortlfd.	26	
Lortzingstraße	001 - 013	fortlfd.	20	
Lotharingerstraße	004 - 030 A	fortlfd.	26	
Lublinring	001	ungerade	12	
Lublinring	002 - 010	gerade	20	
Ludgeriplatz	001 - 012	fortlfd.	20	
Ludgeristraße	001 - 126	fortlfd.	26	
Ludwig-Dürr-Straße	001 - 009	fortlfd.	20	
Ludwigstraße	001 - 012	fortlfd.	20	
Lühnstiege	001 - 010	fortlfd.	20	
Lütke Gasse	004 - 022	fortlfd.	26	
Magdalenenstraße	001 - 022	fortlfd.	26	
Malmedyweg	008 - 022	fortlfd.	12	
Manfredstraße	005 - 032	fortlfd.	12	
Manfred-von-Richthofen-Str.	008 - 060	fortlfd.	12	
Manfred-von-Richthofen-Str.075		ungerade	12	
Margarete-Moormann-Weg	001 - 018	fortlfd.	12	
Margaretenstraße	001 - 019	fortlfd.	20	
Margaretenstraße	021 - 026	fortlfd.	12	
Maria-Euthymia-Platz	007 - 009	fortlfd.	26	
Marientalstraße	001 - 093	fortlfd.	20	
Marievingasse	005 - 009	fortlfd.	26	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Maringstraße	001 - 011	fortlfd.	12	
Marks-Haindorf-Straße	005	ungerade	20	
Markweg	001 - 060	fortlfd.	12	
Markweg	078 - 100 A	gerade	12	
Martinikirchhof	005 - 013	fortlfd.	26	
Martinistraße	002 - 010	fortlfd.	26	
Martin-Luther-Straße	001 - 027	fortlfd.	20	
Masurenweg	003 - 011	fortlfd.	12	
Mathilde-Anneke-Weg	001 - 049	fortlfd.	12	
Matthäuskirchweg	001 - 003	fortlfd.	20	
Mauritzheide	002 - 018	gerade	12	
Mauritz-Lindenweg	008 - 101	fortlfd.	12	
Mauritzsteinpfad	009 - 011	fortlfd.	20	
Mauritzstraße	001 - 035	fortlfd.	26	
Mausbachstraße	002 - 081	fortlfd.	12	
Maximilianstraße	001 - 066	fortlfd.	20	
Maybachstraße	001 - 012	fortlfd.	20	
Mecklenbecker Straße	060 - 086	gerade	12	
Mecklenbecker Straße	121 - 143	fortlfd.	12	
Mecklenbecker Straße	163 - 177	ungerade	12	
Mecklenbecker Straße	252 - 254 B	gerade	12	
Mecklenburger Straße	002 A	gerade	12	
Mecklenburger Straße	009 - 039	fortlfd.	12	
Melchersstraße	002 - 088	fortlfd.	20	
Mendelstraße	007 - 011	ungerade	12	
Meppener Straße	001 - 029	fortlfd.	20	
Meßkamp	001 - 033	ungerade	12	
Metzer Straße	005 - 076	fortlfd.	12	
Michaelisplatz	002 - 009	fortlfd.	26	
Mierendorffstraße	002 - 049	fortlfd.	12	
Mindener Straße	002 - 037	fortlfd.	12	
Möserweg	001 - 013	fortlfd.	20	
Moltkestraße	001 - 048 A	fortlfd.	20	
Moselstraße	004 - 036	fortlfd.	12	
Muckermannweg	001 - 019	fortlfd.	12	
Mühlenstraße	001 - 017	fortlfd.	26	
Münstermannweg	002 - 016	fortlfd.	12	
Münzstraße	001 - 052	fortlfd.	26	
Nanda-Herbertmann-Weg	001 - 016	fortlfd.	12	
Neißestraße	003 - 036	fortlfd.	12	
Neubrückenstraße	005 - 074	fortlfd.	26	
Nevinghoff	003 - 041 A	fortlfd.	12	
Niedersachsenring	020 - 124	gerade	12	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Niedersachsenring	051 - 101	ungerade	20	
Niels-Stensen-Straße	004 - 026	fortlfd.	12	
Nienkamp	002 - 090	fortlfd.	12	
Niesertstraße	004 - 042	fortlfd.	12	
Niesingstraße	001 - 055	ungerade	12	
Norbertstraße	001 - 029	fortlfd.	20	
Nordplatz	001 - 004	fortlfd.	20	
Nordstraße	001 - 049	fortlfd.	20	
Nottebohmstraße	001 - 007	fortlfd.	20	
Oberschlesier Straße	001 - 125	fortlfd.	12	
Oderstraße	010 - 048	fortlfd.	12	
Offenbergstraße	003 - 044	fortlfd.	20	
Olfersstraße	001 - 010	fortlfd.	12	
Orleans-Ring	014 - 020	gerade	20	
Ostmarkstraße	004 - 101	fortlfd.	12	
Oststraße	002 - 024	fortlfd.	20	
Ottostraße	002 - 051	fortlfd.	12	
Otto-Weddigen-Straße	004 - 023	fortlfd.	12	
Overbergstraße	001 - 031	fortlfd.	20	
Palestrinastraße	001 - 033	fortlfd.	12	
Papenburger Straße	001 - 014	fortlfd.	20	
Paulstraße	001 - 022	fortlfd.	12	
Paul-Wulf-Weg	001 - 013	fortlfd.	20	
Peterstraße	002 - 011	fortlfd.	12	
Peter-Wust-Straße	001 - 047	fortlfd.	20	
Pferdegasse	001 - 003	ungerade	26	
Philippistraße	002 - 016	fortlfd.	12	
Picassoplatz	001 - 004	fortlfd.	26	
Piusallee	001 - 123	fortlfd.	20	
Piusallee	130 - 200	fortlfd.	12	
Platz der Weißen Rose	004 - 006	fortlfd.	20	
Plöniesstraße	001 - 007	fortlfd.	12	
Pluggendorf	002 - 007	fortlfd.	20	
Pötterhoek	005 - 056	fortlfd.	12	
Potthoffweg	001 - 021	fortlfd.	12	
Pottkamp	015 - 021	ungerade	20	
Prins-Claus-Straße	015 - 137	fortlfd.	12	
Prinz-Eugen-Straße	002 - 062	fortlfd.	12	
Prinzipalmarkt	001 - 048	fortlfd.	26	
Propsteistraße	001 - 066	fortlfd.	12	
Prozessionsweg	002 - 072	gerade	12	
Querstraße	002 - 035	fortlfd.	12	
Raesfeldstraße	001 - 084	fortlfd.	20	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Rainer-Plein-Weg	001 - 011	ungerade	12	
Redigerstraße	001 - 067	fortlfd.	12	
Reiner-Klimke-Weg	001	ungerade	12	
Reinh.-Friedrichs-Straße	001 - 063 A	fortlfd.	12	
Rektorsweg	002	gerade	12	
Rheinstraße	001 - 041	fortlfd.	12	
Richard-Schirrmann-Weg	004 - 006	gerade	20	
Rigaweg	001 - 024	fortlfd.	12	
Ringoldsgasse	001 - 003	fortlfd.	26	
Rishon-Le-Zion-Ring	004 - 026	gerade	20	
Ritterstraße	028 - 038	gerade	26	
Rjasanstraße	001 - 025	fortlfd.	20	
Robert-Blum-Straße	003 - 054	fortlfd.	12	
Robert-Koch-Straße	001 - 051	fortlfd.	20	
Robertstraße	002 - 009	fortlfd.	20	
Roddestraße	001 - 012	fortlfd.	12	
Röntgenstraße	007 - 023	fortlfd.	12	
Röschweg	002 - 028	fortlfd.	20	
Roggenmarkt	001 - 016	fortlfd.	26	
Ronnebergweg	001 - 052	fortlfd.	12	
Rosenplatz	001 - 017	fortlfd.	26	
Rosenstraße	002 - 017	fortlfd.	26	
Rostockweg	002 - 032	fortlfd.	12	
Rothenburg	002 - 054	fortlfd.	26	
Rottendorffweg	001 - 060	fortlfd.	20	
Roxeler Straße	325 - 475	fortlfd.	12	
Rudolf-Harbig-Weg	001 - 108	fortlfd.	12	
Rudolfstraße	001 - 031	fortlfd.	20	
Rudolf-von-Langen-Straße	001 - 055	fortlfd.	20	
Rüpingstraße	003 - 037	fortlfd.	12	
Ruhrstraße	001 - 023	fortlfd.	12	
Rumphorstweg	005 - 075	fortlfd.	12	
Saarbrücker Straße	036 - 126	fortlfd.	12	
Saarstraße	004 - 046	fortlfd.	12	
Sacre-Coeur-Weg	001 - 028	fortlfd.	12	
Salzburgweg	001 - 011	fortlfd.	12	
Salzmannstraße	004 - 025	fortlfd.	12	
Salzmannstraße	048 - 099	fortlfd.	12	
Salzstraße	001 - 061	fortlfd.	26	
Sandfortskamp	002 - 025	fortlfd.	12	
St.-Josefs-Kirchplatz	001 - 013	ungerade	20	
St.-Josefs-Kirchplatz	004 - 018	gerade	12	
St.-Mauritz-Freiheit	012 - 070	fortlfd.	12	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Sauerländer Weg	001 - 035	fortlfd.	20	
Scharnhorststraße	002 - 122	fortlfd.	20	
Schaumburgstraße	001 - 036	fortlfd.	20	
Scheffer-Boichorst-Straße	002 - 040 B	fortlfd.	12	
Scheibenstraße	036 - 062	fortlfd.	12	
Scheibenstraße	071 - 132	fortlfd.	12	
Schiffahrter Damm	001 - 275 A	fortlfd.	12	
Schillerstraße	021 - 090	fortlfd.	20	
Schillerstraße	094 - 169	fortlfd.	12	
Schlaunstraße	002 - 015	fortlfd.	26	
Schleebrüggenkamp	001 - 015	fortlfd.	12	
Schleswiger Straße	004 - 042	fortlfd.	12	
Schleusenweg	009 - 160	fortlfd.	12	
Schlienkamp	003 - 009	fortlfd.	12	
Schlossgarten	003 - 004	fortlfd.	20	
Schlossplatz	001 - 008	fortlfd.	20	
Schlossplatz	008A / B		20	
Schlossplatz	009 - 017	fortlfd.	20	
Schlossplatz	018 - 048	gerade	26	
Schlüterstraße	001 - 034	fortlfd.	12	
Schmale Straße	001 - 029	fortlfd.	20	
Schmeddingstraße	001 - 123 J	fortlfd.	12	
Schmidlinstraße	001 - 022	fortlfd.	12	
Schnorrenburg	001 - 047	ungerade	12	
Schnorrenburg	026 - 036	gerade	12	
Schorlemerstraße	004 - 026	fortlfd.	20	
Schreiberstraße	002 - 036	fortlfd.	12	
Schützenstraße	002 - 070	fortlfd.	26	
Schulstraße	001 - 047	fortlfd.	20	
Schulteweg	003 - 016	fortlfd.	12	
Schulze-Westerath-Straße	001 - 008	fortlfd.	20	
Schwelingstraße	002 - 021	fortlfd.	20	
Sebastiankirchweg	006 - 010	gerade	12	
Sentmaringer Weg	001 - 122	fortlfd.	12	
Sentruper Höhe	002 - 053	fortlfd.	12	
Sentruper Straße	151 - 456 B	fortlfd.	12	
Sertürnerstraße	005 - 023	fortlfd.	20	
Servatii Kirchplatz	001 - 008	fortlfd.	26	
Servatiiplatz	003 - 009	fortlfd.	20	
Sibeliusstraße	001 - 080	fortlfd.	12	
Siverdesstraße	001 - 022	fortlfd.	20	
Skagerrakstraße	002 - 022	fortlfd.	12	
Soester Straße	001 - 054	fortlfd.	20	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Soester Straße	055 - 068	fortlfd.	12	
Soetenkamp	001 - 051	fortlfd.	12	
Sonnenstraße	018 - 090	fortlfd.	26	
Sophienstraße	001 - 045	fortlfd.	20	
Sophienstraße	053 - 057	fortlfd.	12	
Sperlichstraße	010 - 052	fortlfd.	12	
Sperlichstraße	054 - 073	fortlfd.	20	
Spiegelturn	002 - 004	fortlfd.	26	
Spiekerhof	001 - 047	fortlfd.	26	
Staufenstraße	001 - 065	fortlfd.	20	
Steinfurter Straße	001 - 081	fortlfd.	20	
Steinfurter Straße	095 - 101	ungerade	12	
Steinfurter Straße	102 - 166	gerade	12	
Steinfurter Straße	222 - 244	gerade	12	
Stephanuskirchplatz	001 - 004	fortlfd.	12	
Sternstraße	002 - 066	fortlfd.	20	
Stettiner Straße	001 - 120	fortlfd.	12	
Steveninkstraße	002 - 019	fortlfd.	12	
Stierlinstraße	002 - 014	fortlfd.	20	
Stiftsherrenstraße	001 - 051	fortlfd.	26	
Stiftsstraße	003 - 019	ungerade	12	
Stolbergstraße	002 - 018	fortlfd.	20	
Stralsundweg	001 - 017	fortlfd.	12	
Straßburger Weg	002 - 107	fortlfd.	12	
Stubengasse	019 - 034	fortlfd.	26	
Studtstraße	001 - 064	fortlfd.	20	
Stübbenstraße	004 - 011 B	fortlfd.	20	
Stühmerweg	002 - 015	fortlfd.	20	
Südstraße	006 - 062	gerade	20	
Südstraße	007 - 055	ungerade	20	
Südstraße	059 - 061	ungerade	12	
Südstraße	063 - 091	fortlfd.	12	
Syndikatgasse	003 - 009	fortlfd.	26	
Syndikatplatz	004 - 007	fortlfd.	26	
Tannenbergstraße	001 - 028	fortlfd.	20	
Taubenstraße	003 - 018	fortlfd.	12	
Tegederstraße	003 - 038	fortlfd.	12	
Teichstraße	001 - 017	fortlfd.	20	
Teigelesch	002 - 015	fortlfd.	12	
Teigekamp	001 - 064	fortlfd.	12	
Telemannstraße	002 - 028	gerade	12	
TheiBingstraße	001 - 030	fortlfd.	20	
Theo-Breider-Weg	001 - 011	ungerade	12	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Theresiengrund	002 - 031	fortlfd.	12	
Thomas-Morus-Weg	001 - 036	fortlfd.	12	
Tibusplatz	001 - 007	fortlfd.	26	
Tibusstraße	001 - 030 C	fortlfd.	26	
Timmerscheidtstraße	003 - 016	fortlfd.	12	
Tom-Rink-Straße	002 - 027	fortlfd.	20	
Tondernstraße	001 - 039	fortlfd.	12	
Travelmannstraße	002 - 030	fortlfd.	12	
Turmstraße	002 - 036	fortlfd.	12	
Überwasserkirchplatz	003 - 009	fortlfd.	26	
Überwasserstraße	001 - 042	fortlfd.	26	
Ulrichstraße	001 - 018	fortlfd.	20	
Universitätsstraße	013 - 031	fortlfd.	26	
Uppenbergstraße	002 - 020	fortlfd.	20	
Uppenkampstiege	002 - 020	fortlfd.	12	
Urbanstraße	001 - 012	fortlfd.	20	
Vagedesweg	002 - 050	fortlfd.	12	
Vechtastraße	001 - 026	fortlfd.	12	
Veghestraße	005 - 048	fortlfd.	20	
Verspoel	001 - 025	fortlfd.	26	
Vesaliusweg	002 - 014	fortlfd.	20	
Viktoriastraße	002 - 006	gerade	20	
Vinzenzweg	002 - 029	fortlfd.	20	
Vivaldistraße	001 - 030	fortlfd.	12	
Vogel-von-Falkenst.-Straße	002 - 009	fortlfd.	20	
Von-der-Tinnen-Str.	002 - 034	fortlfd.	12	
Von-Einem-Straße	001 - 030	fortlfd.	12	
Von-Esmarch-Straße	001 - 083	fortlfd.	12	
Von-Kluck-Straße	002 - 038	fortlfd.	20	
Von-Lüninck-Straße	006 - 057	fortlfd.	12	
Von-Manger-Straße	004 - 016	fortlfd.	12	
Von-Morrien-Straße	002 - 040	fortlfd.	12	
Von-Ossietzky-Straße	001 - 065	fortlfd.	12	
Von-Stauffenberg-Straße	002 - 085	fortlfd.	12	
Von-Steuben-Straße	004 - 023	fortlfd.	20	
Von-Vincke-Straße	002 - 025	fortlfd.	20	
Von-Witzleben-Straße	001 - 064	fortlfd.	12	
Vorländerweg	001 - 120	fortlfd.	12	
Voßgasse	003	ungerade	26	
Waldeyerstraße	001 - 096	fortlfd.	12	
Wallgasse	001 - 008	fortlfd.	26	
Wankelgasse	001	ungerade	26	
Warendorfer Straße	003 - 064	fortlfd.	20	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Warendorfer Straße	065 - 093	ungerade	20	
Warendorfer Straße	066 - 094	gerade	12	
Warendorfer Straße	097 - 229	fortlfd.	12	
Wasserstraße	001 - 009	ungerade	26	
Wegesende	003 - 014	fortlfd.	26	
Wehrstraße	001 - 007	fortlfd.	20	
Weißenburgstraße	001 - 067	fortlfd.	12	
Wemhoffstraße	004 - 010	fortlfd.	20	
Wermelingstraße	001 - 058	fortlfd.	20	
Weseler Straße	001 - 105	fortlfd.	20	
Weseler Straße	108 - 374	fortlfd.	12	
Weserstraße	3 - 061	fortlfd.	12	
Wevelinghofergasse	6 - 041	fortlfd.	26	
Wibbeltstraße	3 - 036	fortlfd.	12	
Wichernstraße	2 - 049	fortlfd.	20	
Wienburgstraße	1 - 029	fortlfd.	20	
Wienburgstraße	043 - 207	ungerade	12	
Wiener Straße	001 - 076	fortlfd.	12	
Wiengarten	001 - 049	fortlfd.	12	
Wilhelm-Klemm-Straße	002 - 010 A	fortlfd.	12	
Wilhelm-Schickard-Straße	001	fortlfd.	12	
Wilhelmstraße	001 - 090	fortlfd.	20	
Wilmergasse	001 - 032	fortlfd.	26	
Windthorststraße	001 - 068	fortlfd.	20	
Winkelstraße	010 - 023	fortlfd.	26	
Wismarweg	001 - 028 A	fortlfd.	12	
Wörthstraße	001 - 034	fortlfd.	12	
Wolbecker Straße	001 - 089 D	fortlfd.	20	
Wolbecker Straße	090 - 148 A	fortlfd.	12	
Wolbecker Straße	149 - 159	ungerade	12	
Wollinstraße	001 - 059	fortlfd.	12	
Wüllnerstraße	001 - 024 A	fortlfd.	20	
Wykstraße	001 - 012	fortlfd.	20	
York-Ring	001 - 025	ungerade	12	
York-Ring	010 - 026	gerade	20	
Zeppelinstraße	002 - 009	fortlfd.	20	
Zimmerstraße	001 - 019	fortlfd.	20	
Zuhornstraße	002 - 029	fortlfd.	20	
Zum Guten Hirten	006 - 074	gerade	12	
Zum Guten Hirten	009 - 031	ungerade	12	
Zumbroockstraße	001 - 016	fortlfd.	20	
Zumsandstraße	001 - 040	fortlfd.	20	

## Anlage 3 Anwendungsbeispiel

### Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zur Veranschaulichung wird in der nachfolgenden Tabelle die Vorgehensweise für die Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete an Hand einer fiktiven Wohnung dargestellt:

Die fiktive Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben zur Wohnung	Tabellenwerte	aus Tabelle
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>	6,93 Euro/m <sup>2</sup>	1
Baujahr	1965		
Gebäude-/Wohnungsart Heizungsausstattung	Mietwohnung (Haus mit 3 Stockwerken) Zentralheizung (Wärmepumpe)	0 % + 5 %	2
Sanitärausstattung	Kein separater Kaltwasserzähler (= -1 Punkt)	0 %	3
Wohnungsausstattung	überwiegend Parkettböden (= 1 Punkt) Gegensprechanlage mit Türöffner (= 1 Punkt) / Zusammen 2 Punkte	+ 7 %	3
Modernisierung / Energieeffizienz	Erneuerung aller Innentüren (= 1 Punkt) Erneuerung der Fenster (= 1 Punkt) Zusammen 2 Punkte	+ 2 %	4
Wohnbereich	Erweiterter Innenstadtbereich	+ 12 %	5
Wohnlage	Öffentliche Grünflächen im Umkreis von 100 m Luftlinie vorhanden (= 1 Punkt)	+ 0 %	6

Aus diesen Angaben ergibt sich folgende Berechnung:

Zeile	Beschreibung	aus Tabelle	Wert für Ihre Wohnung	% bzw. € je m <sup>2</sup>
1	Basismiete	1	6,93	€ je m <sup>2</sup>
2	Zu-/Abschlag für Gebäude-/Wohnungsart	2	0	%
3	Zu-/Abschlag für Heizungsausstattung	2	+ 5	%
4	Zu-/Abschlag für Sanitärausstattung	3	0	%
5	Zu-/Abschlag für Wohnungsausstattung	3	+ 7	%
6	Zuschlag für Modernisierung / Energieeffizienz	4	+ 2	%
7	Zuschlag für Wohnbereich	5	+ 12	%
8	Zu-/Abschlag für Wohnlage	6	+ 0	%
<b>9</b>	<b>Summe aller Zu-/Abschläge (Zeilen 2-8)</b>		<b>+ 26</b>	<b>%</b>
10	Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete			
11	Basismiete in € (Wert aus Zeile 1)	Summe Zu-/Abschläge (Zahlenwert aus Zeile 9)		
	6,93	x 26	: 100 =	1,80 € je m <sup>2</sup>
12	+ Basismiete (Wert aus Zeile 1)		6,93	€ je m <sup>2</sup>
<b>13</b>	<b>= durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete</b>		<b>8,73</b>	<b>€ je m<sup>2</sup></b>



## Anlage 4 Berechnungsbogen

### Berechnungsbogen zur Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Dieses Blatt soll Ihnen die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtern. Übertragen Sie zuerst die Zwischenergebnisse aus den Mietspiegel Tabellen in die vorgesehenen Felder und berechnen Sie anschließend anhand der bezeichneten Arbeitsschritte die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

#### Hinweis:

Bitte beachten Sie auch die Information über die Mietspannen in Kapitel 4.3.

Zeile	Beschreibung		aus Tabelle	Wert für Ihre Wohnung	% bzw. € je m <sup>2</sup>
1	Basismiete		1		€ je m <sup>2</sup>
2	Zu-/Abschlag für Gebäude-/Wohnungsart		2		%
3	Zu-/Abschlag für Heizungsausstattung		2		%
4	Zu-/Abschlag für Sanitärausstattung		3		%
5	Zu-/Abschlag für Wohnungsausstattung		3		%
6	Zuschlag für Modernisierung / Energieeffizienz		4		%
7	Zuschlag für Wohnbereich		5		%
8	Zu-/Abschlag für Wohnlage		6		%
9	Summe aller Zu-/Abschläge (Zeilen 2-8)				%
10	<b>Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:</b>				
11	Basismiete in € (Wert aus Zeile 1)		Summe Zu-/Abschläge (Zahlenwert aus Zeile 9)		
		x		: 100 =	€ je m <sup>2</sup>
12	+ Basismiete (Wert aus Zeile 1)				€ je m <sup>2</sup>
13	= durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete				€ je m <sup>2</sup>
14	<b>Begründete Zu-/Abschläge im Rahmen der Mietspanne:</b>				
15	a) Zuschlag für		+		%
16	b) Zuschlag für		+		%
17	c) Abschlag für		-		%
18	d) Abschlag für		-		%
19	Summe aller Zu-/Abschläge (max. +/- 18 %)				%
20	Durchschnittliche Vergleichsmiete (Wert aus Zeile 13)		Summe Zu-/Abschläge Mietspanne (Zahlenwert aus Zeile 19)		
		x		: 100 =	€ je m <sup>2</sup>
21	+ durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Wert aus Zeile 13)				€ je m <sup>2</sup>
22	= ortsübliche Vergleichsmiete im begründeten Einzelfall				€ je m <sup>2</sup>

## Anlage 4 Berechnungsbogen

### Berechnungsbogen zur Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Dieses Blatt soll Ihnen die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtern. Übertragen Sie zuerst die Zwischenergebnisse aus den Mietspiegel Tabellen in die vorgesehenen Felder und berechnen Sie anschließend anhand der bezeichneten Arbeitsschritte die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

#### Hinweis:

Bitte beachten Sie auch die Information über die Mietspannen in Kapitel 4.3.

Zeile	Beschreibung		aus Tabelle	Wert für Ihre Wohnung	% bzw. € je m <sup>2</sup>
1	Basismiete		1		€ je m <sup>2</sup>
2	Zu-/Abschlag für Gebäude-/Wohnungsart		2		%
3	Zu-/Abschlag für Heizungsausstattung		2		%
4	Zu-/Abschlag für Sanitärausstattung		3		%
5	Zu-/Abschlag für Wohnungsausstattung		3		%
6	Zuschlag für Modernisierung / Energieeffizienz		4		%
7	Zuschlag für Wohnbereich		5		%
8	Zu-/Abschlag für Wohnlage		6		%
9	<b>Summe aller Zu-/Abschläge (Zeilen 2-8)</b>				%
<b>10</b>	<b>Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:</b>				
11	Basismiete in € (Wert aus Zeile 1)		Summe Zu-/Abschläge (Zahlenwert aus Zeile 9)		
		x		: 100 =	€ je m <sup>2</sup>
12	<b>+ Basismiete (Wert aus Zeile 1)</b>				€ je m <sup>2</sup>
13	<b>= durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete</b>				€ je m <sup>2</sup>
<b>14</b>	<b>Begründete Zu-/Abschläge im Rahmen der Mietspanne:</b>				
15	a) Zuschlag für		+		%
16	b) Zuschlag für		+		%
17	c) Abschlag für		-		%
18	d) Abschlag für		-		%
19	<b>Summe aller Zu-/Abschläge (max. +/- 18 %)</b>				%
20	Durchschnittliche Vergleichsmiete (Wert aus Zeile 13)		Summe Zu-/Abschläge Mietspanne (Zahlenwert aus Zeile 19)		
		x		: 100 =	€ je m <sup>2</sup>
21	<b>+ durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Wert aus Zeile 13)</b>				€ je m <sup>2</sup>
22	<b>= ortsübliche Vergleichsmiete im begründeten Einzelfall</b>				€ je m <sup>2</sup>

### **Bodengleiche Dusche**

Eine bodengleiche Dusche liegt vor, wenn der Duschplatz zum angrenzenden Bodenbereich des Sanitärraumes niveaugleich gestaltet bzw. nicht mehr als 2 cm abgesenkt ist (vgl. DIN 18040-2).

### **PVC-Boden / Vinyl-Designboden**

Um einen PVC-Boden handelt es sich, wenn der Bodenbelag aus einem aus Vinylchlorid hergestellten, thermoplastischen Kunststoff besteht. Daher wird dieser Bodenbelag auch Vinylboden genannt.

Vinylböden gibt es als normalwertigen Vollmaterialboden (einfacher PVC-Belag) oder als hochwertigen Bodenbelag mit mehrschichtigem Aufbau mit einer Trägerplatte aus HDF oder Kork und einer transparenten, versiegelten Nutzschicht. Bei solchen mehrschichtigen Vinylböden wird auch von sog. „Vinyl-Designböden“ gesprochen.

Für solche hochwertigen Vinyl-Designböden ist es nicht gerechtfertigt, diese, wie normale PVC-Beläge mit einem Minuspunkt bei der Wohnungsausstattung zu belegen. Im Rahmen der Mietspannen (s. Ziffer 4.3 des Mietspiegels) wird daher zur Behandlung von hochwertigen Vinyl-Designböden eine besondere Regelung getroffen.

### **Überwiegend**

Überwiegend bedeutet bei allen Anwendungsfällen des Mietspiegels mehr als 50 % (z. B. der Fläche).

### **Garten zur Mitnutzung mit Pflicht, im Garten Arbeiten auszuführen**

Eine Mitnutzung eines Gartens liegt vor, wenn der Garten mindestens noch von einer weiteren Mietpartei genutzt werden darf. Die Pflicht, im Garten Arbeiten auszuführen, muss sich aus dem Mietvertrag oder aus einer Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrages ist, ergeben.

### **Einbauschrank**

Bei einem Einbauschrank handelt es sich um einen verhältnismäßig kleinen Raum, der einem übergeordneten Raum als Nutzfläche zugeordnet ist. In diesem Sinne ist ein Einbauschrank ein fester und immobilier Bestandteil eines Hauses oder einer Wohnung, der an drei Seiten von Wänden umschlossen ist.

### **Offene Küche**

Um eine offene Küche handelt es sich, wenn die Küche Teil eines größeren Wohnraums ist. Die offene Küche muss somit zum Wohnraum hin offen und in diesen integriert sein. Eine einfache Kochgelegenheit (z. B. Pantryküche) im Wohnraum reicht dafür nicht aus. Da nach der Auswertung zum Mietspiegel das Merkmal „offene Küche“ bei Einraumappartements nicht zu einem Zuschlagspunkt führt, muss neben dem Wohnraum mit offener Küche mindestens ein weiterer Wohn- oder Schlafräum zur Wohnung gehören, damit das Merkmal „offene Küche“ positiv zur Anwendung kommt.

### **Einraumappartement**

Um ein Einraumappartement handelt es sich, wenn die drei Funktionen „Wohnen“, „Schlafen“ und „Kochen“ in einem Raum zusammengefasst sind und kein weiterer Wohnraum zur Wohnung gehört.

### **Geschlossene Bauweise**

Bei der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude mit einer Länge von mind. 50 Metern ohne seitlichen Grenzabstand errichtet (Zeilenbebauung). Bebauungsformen in geschlossener Bauweise sind z. B. die Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern entlang einer Straße oder Reiheneigenheime.

### **Offene Bebauung**

Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet. Hausgruppen und Mietwohngebäude mit max. 50 Metern Gebäudelänge entsprechen noch einer offenen Bebauung.

### **Öffentliche Grünfläche**

Eine öffentliche Grünfläche ist eine bepflanzte, parkartig oder gärtnerisch gestaltete Freifläche, die für alle Bürgerinnen und Bürger zugänglich ist. Darunter fallen z. B. auch Kinderspielflächen mit nur begrüntem Randbereich.

### **Luftlinie**

Als Luftlinie bezeichnet man allgemein die kürzeste Entfernung zweier Punkte. Ausgangspunkt für die Bemessung der Luftlinie im Rahmen des Mietspiegels ist der Mittelpunkt des Wohngebäudes, für das eine Mietspiegelabfrage erstellt wird.

### **fußläufig**

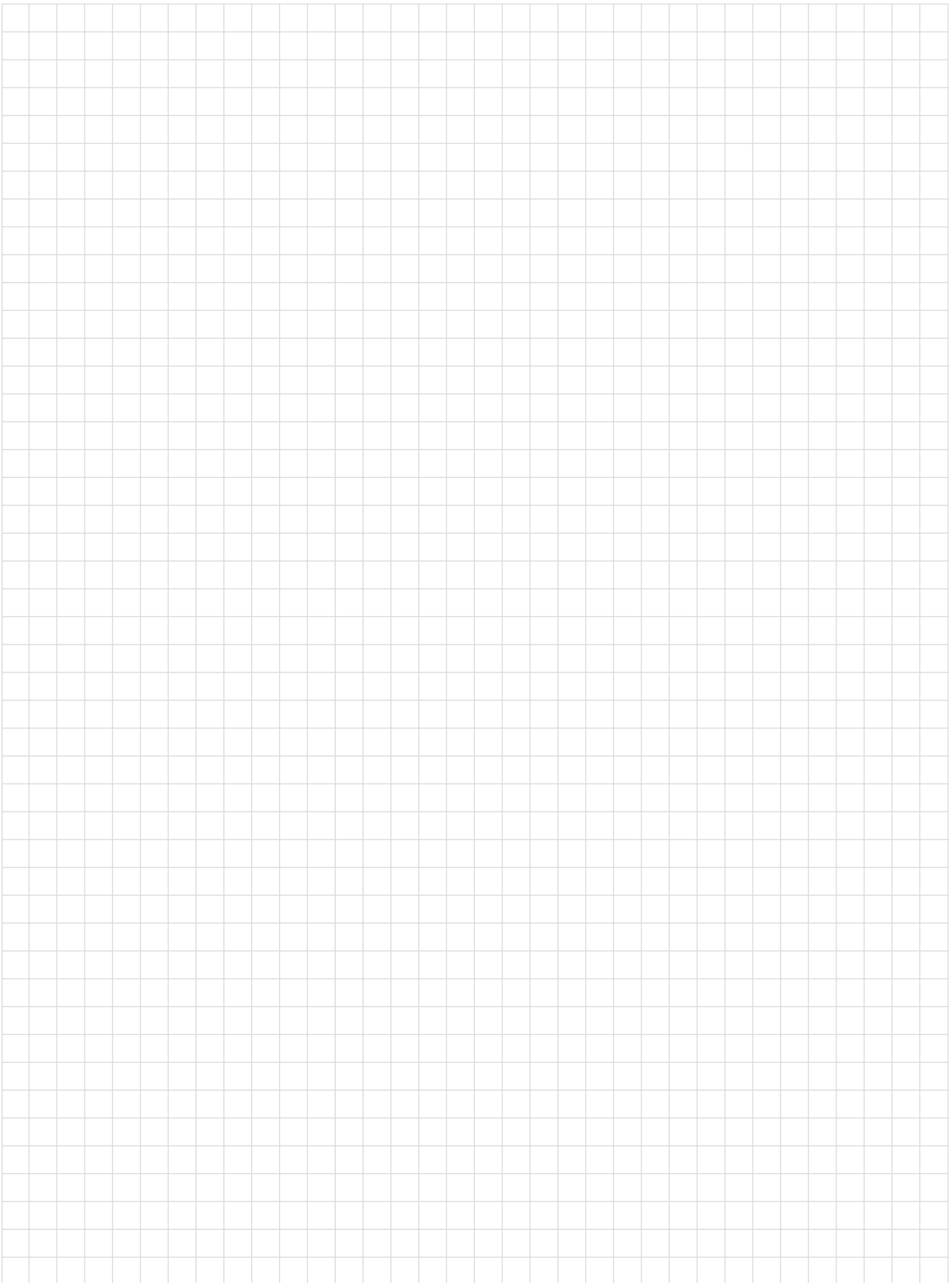
Mit dem Begriff „fußläufig“ ist im Rahmen des Mietspiegels die Entfernung gemeint, die der Mieter / die Mieterin zu Fuß gehen muss, um zum Zielpunkt (z. B. Lebensmittelmarkt oder Bushaltestelle) zu gelangen. Ausgangspunkt für die Messung ist dabei der Hauseingang seines/ihrer Mietwohngebäudes

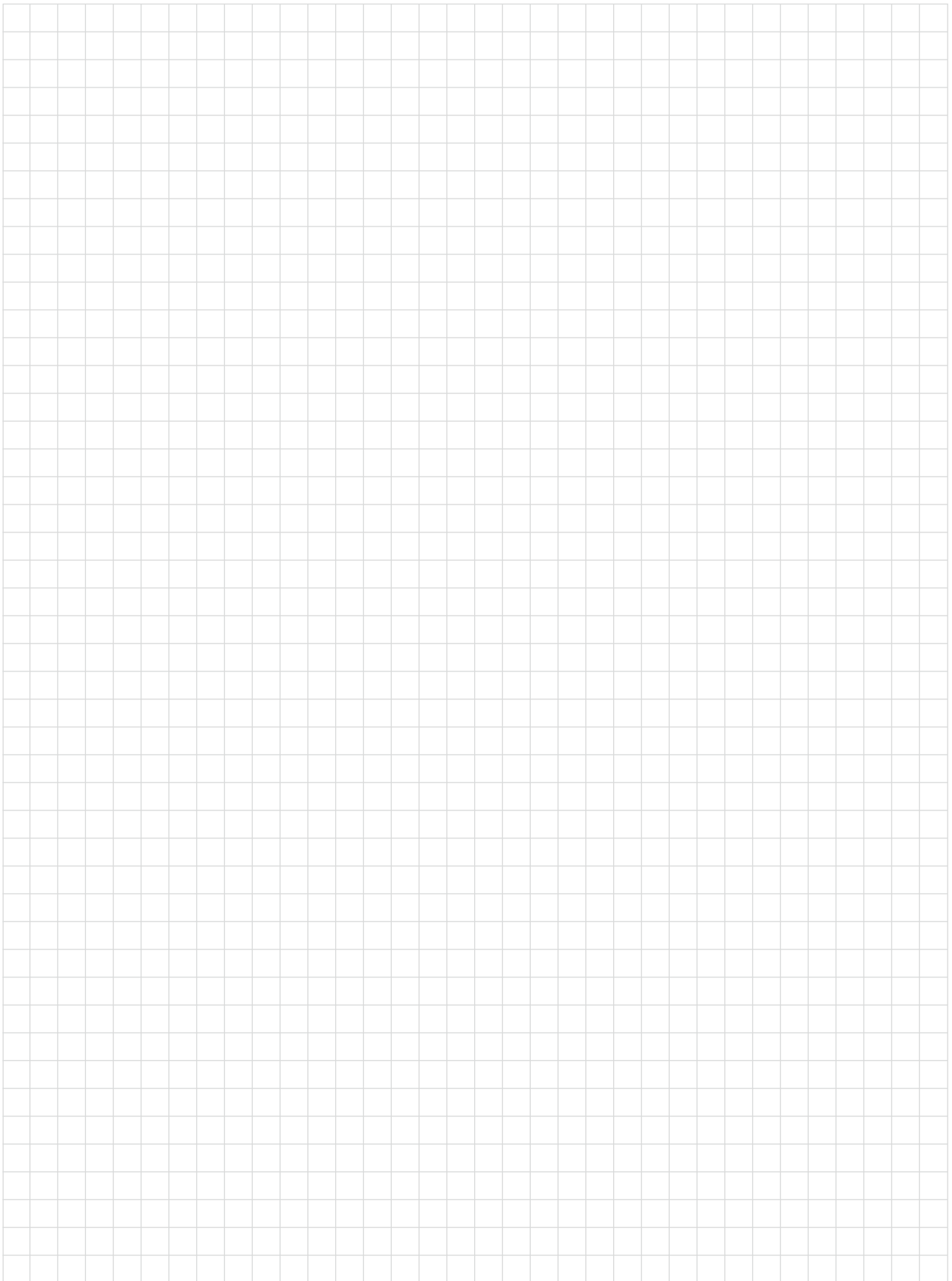
### **Lebensmittelmarkt**

Ein Lebensmittelmarkt ist ein Geschäft, in dem insbesondere Lebensmittel ggf. aber auch andere Waren angeboten werden. Darunter fallen insbesondere Geschäfte mit Vollsortiment, Discounter, Bio- und Naturkostläden, aber auch Geschäfte von ethnischen Gruppen, wie z. B. asiatische, italienische, osteuropäische oder türkische Lebensmittelläden.

### **Hauptverkehrsstraße**

Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit durchgehendem innerörtlichen oder überörtlichen Durchgangsverkehr. Hauptverkehrsstraßen zeichnen sich insofern dadurch aus, dass sie die Hauptlast des Verkehrsaufkommens aufnehmen und so die Erreichbarkeit der Stadt Münster mit ihren oberzentralen Funktionen und Einrichtungen aus der Region sicherstellen und somit eine wichtige Verbindungsfunktion erfüllen.





# Deutscher Mieterbund

Mieterverein Münster und Umgebung e.V.  
mit DMB-Rechtsschutz



## Mieterhöhung ?

Seit mehr als 100 Jahren  
erhalten unsere  
Mitglieder fachlich  
kompetenten Rat.

Geschäftsstelle:  
Scharnhorststraße 48,  
48151 Münster

Tel. 0251 - 414 500  
Fax 0251 - 414 5025

info@mieterverein-muenster.de  
www.mieterverein-muenster.de



## Mieter/innen-Schutzverein

Münster und Umgebung e.V.

Achtermannstr. 10 · 48143 Münster (Nähe HBF)  
mo - do: 9 - 13 Uhr und 14 - 18 Uhr  
fr: 9 - 12 Uhr

✉ msv@muenster.de

[www.mieterschutzverein-muenster.de](http://www.mieterschutzverein-muenster.de)

☎ 02 51 / 51 17 59

**Kompetent.  
Schnell.  
Preiswert.**

# DR. SCHORN

Immobilien seit 1962

Grundstücke - Wohnimmobilien - Gewerbeobjekte

Wir beraten, bewerten und vermitteln  
unabhängig, zuverlässig und kompetent.

Friedrich-Ebert-Straße 110 48153 Münster

Tel. +49 251 97212 0 Fax +49 251 97212 22

info@dr-schorn.de www.dr-schorn.de



## Haus & Grund

Haus- und Grundeigentümerverschein  
Münster-Stadt und -Land e.V.



Seit 1903 im Dienste  
der Hauseigentümer

## Ihr Grund ist Grund genug.

**Grundeigentümer, Wohnungseigentümer und Vermieter  
finden in Haus & Grund einen starken Partner.  
Ob es um Ihr gutes Recht geht, um aktuelle  
Information, um professionelle Beratung oder  
um eine sachdienliche Interessenvertretung  
auf allen politischen Ebenen:  
Wir setzen uns für Sie ein.**

**Werden Sie Mitglied.**

## H+G HAUS UND GRUND Verwaltungsgesellschaft m.b.H.



Gebäudemanagement & Verwaltung von Mietobjekten seit 1957

- Wir beraten Sie in allen mit dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum zusammenhängenden Fragen.
- Wir optimieren Dienstleistungs-, Lieferanten- und Wartungsverträge.
- Wir überprüfen für Sie den Versicherungsbedarf und regeln für Sie im Schadensfall den Schriftverkehr mit den Versicherungsgesellschaften sowie Dritten.
- Wir erstellen die Hausbuchhaltung und verwalten Mietkautionen.
- Wir sorgen für eine pünktliche Bezahlung aller das Objekt betreffenden Bewirtschaftungskosten.
- Wir erstellen - auf Wunsch monatliche - ansonsten quartalsweise Mietabrechnungen.
- Wir erstellen für Sie die gesamte Nebenkostenabrechnung.
- Wir organisieren für Sie den Hausmeister- und Reinigungsservice.
- Wir kümmern uns um den Winterdienst.
- Wir koordinieren die Pflege Ihrer Grünanlage.
- Wir überwachen den baulichen Zustand Ihrer Immobilien ggf. unter Hinzuziehung sachkundiger Dritter.
- Wir führen für Sie die Planung und Überwachung von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen unter Hinzuziehung erfahrener Architekten durch.
- Wir vergeben und überwachen nach vorheriger Absprache mit Ihnen alle notwendigen Reparaturen unter Auswahl geeigneter Fachfirmen.
- Wir sind Ansprechpartner für Ihre Mieter.
- Wir nehmen Beschwerden entgegen und schlichten bei Streitigkeiten.
- Wir finden für Sie den passenden Mieter und führen für Sie den Abschluss und die Kündigung von Miet- und Pachtverträgen einschließlich der Abnahme der Wohnungen bzw. Geschäftsräume aus.
- Wir übernehmen für Sie das Mietinkasso und die Geltendmachung aller Ansprüche, die dem Auftraggeber aus dem Mietverhältnis zustehen, zuzüglich Mahn- und Klagewesen unter Hinzuziehung erfahrener Rechtsanwälte.
- Wir überprüfen Mieterhöhungsmöglichkeiten und setzen diese auch durch.

Geschäftsführer: Ass. jur. Peter Guski  
Geschäftsstelle: Aegidiimarkt 7, 48143 Münster

Telefon 0251/48 88 19-0  
Telefax 0251/ 4 18 36-50

e-Mail: info@haus-und-grund-muenster.de  
internet: www.haus-und-grund-muenster.de





*Ihr Zuhause  
in Münster*

Wohn + Stadtbau GmbH • Steinfurter Str. 60 • 48149 Münster • Tel.: 0251 7008-0  
www.wohnstadtbau.de • E-Mail: service@wohnstadtbau.de

Wohn + Stadtbau  
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH



Jeder Mensch braucht ein Zuhause,  
ein schützendes Dach,  
Raum zum Leben, Spielen und Lernen.  
Er braucht einen Treffpunkt für  
die Familie und Freunde.

Einen Ort, an den er sich  
zurückziehen kann.  
Er braucht Nachbarn  
und ein intaktes Umfeld.  
All das finden Sie beim Wohnungsverein  
Münster, denn wir sind

**... MEHR ALS EIN VERMIETER**



Wohnungsverein Münster von 1893 eG  
Schnorrenburg 21 · 48147 Münster  
Tel. 0251/289 85 - 0 · Fax 0251/289 85 - 50  
www.wohnungsverein-muenster.de  
info@wohnungsverein-muenster.de



Bauverein  
**Ketteler** eG

bauen  
mieten  
wohlfühlen



Kappenberger Damm 58 d  
48151 Münster  
Tel.: 0251 / 48 21 00  
Fax: 0251 / 48 21 050  
www.bauverein-ketteler.de  
info@bauverein-ketteler.de



Wir bauen,  
wir vermieten,  
bei uns fühlt man  
sich wohl!

## Wie für uns gemacht!

In verschiedenen Stadtteilen von  
Münster bieten wir Ihnen attraktiven  
Wohnraum:

- Moderne 2- bis 4-Zimmer-  
Mietwohnungen mit Balkon und  
Mietreihenhäuser
- Tiefgarage oder Stellplatz
- Zuverlässige Kundenbetreuung  
und Hauswantservice
- Wohnbegleitende Dienstleistungen  
der PAREA gGmbH in einzelnen  
Quartieren
- Zusammenleben in guter  
Nachbarschaft

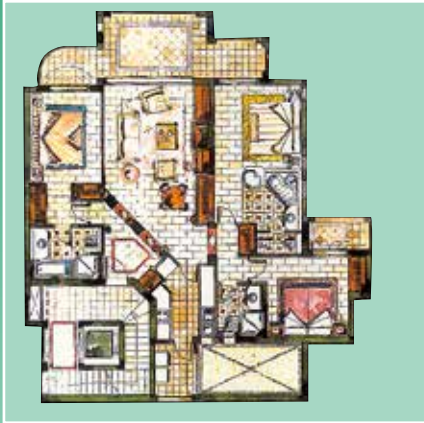


**Sahle Wohnen-Kundencenter Münster**  
Killingstraße 3, 48159 Münster  
Tel.: 0251 869930  
E-Mail: carolin.klopsch@sahle.de



**sahle-wohnen.de**





Schutzgebühr: 5,00 €