

Mietspiegel Münster



2025

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:
Aegidiimarkt 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
internet: 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
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

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

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

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

Mietspiegel
für nicht preisgebundenen Wohnraum
in der Stadt Münster

Gültig ab: 1. 4. 2025

Herausgeberin: Stadt Münster
Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

Datenerhebung: Stadt Münster
Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Stadtplanungsamt

Wissenschaftliche Auswertung + Begleitung: EMA Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

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

Gültig ab: April 2025

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 5) | 12 |
| 4.2.1 | Art und Ausstattung (Tabellen 2 und 3) | 12 / 13 |
| 4.2.2 | Modernisierung und Energieeffizienz (Tabelle 4) | 16 |
| 4.2.3 | Wohnbereich (Tabelle 5) | 17 |
| 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 empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg, 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 2025).

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

Dieser Mietspiegel wurde gemäß § 558 d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt Münster und den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt.

Er gilt damit 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 2025 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 m² bis 160 m², der **vor Mai 2024** fertig gestellt wurde, er gilt 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 2024 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 m² bzw. Wohnungen über 160 m² 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 5 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 5)

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 ¹	Baualtersklasse									
	bis 1918	1919 - 1947	1948 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1991	1992 - 2000	2001 - 2008	2009 - 2016	2017 - 2020	2021 - 30.04.2024
Euro/m ²										
20 m ²	12,02	11,53	11,45	12,00	12,41	12,89	13,49	14,15	14,71	15,11
21 m ²	11,64	11,17	11,09	11,62	12,02	12,49	13,07	13,72	14,25	14,64
22 m ²	11,31	10,85	10,77	11,29	11,68	12,13	12,70	13,32	13,84	14,22
23 m ²	11,01	10,56	10,49	10,99	11,36	11,80	12,36	12,97	13,47	13,84
24 m ²	10,73	10,29	10,23	10,71	11,08	11,51	12,05	12,64	13,14	13,49
25 m ²	10,48	10,06	9,99	10,47	10,82	11,24	11,77	12,35	12,83	13,18
26 m ²	10,26	9,84	9,77	10,24	10,59	11,00	11,52	12,08	12,56	12,90
27 m ²	10,05	9,64	9,57	10,03	10,38	10,78	11,28	11,84	12,30	12,64
28 m ²	9,86	9,46	9,39	9,84	10,18	10,57	11,07	11,61	12,07	12,40
29 m ²	9,69	9,29	9,23	9,67	10,00	10,39	10,88	11,41	11,86	12,18
30 m ²	9,52	9,14	9,08	9,51	9,84	10,22	10,70	11,22	11,66	11,98
31 m ²	9,38	9,00	8,93	9,36	9,68	10,06	10,53	11,05	11,48	11,79
32 m ²	9,24	8,86	8,81	9,23	9,54	9,91	10,38	10,89	11,31	11,62
33 m ²	9,12	8,74	8,69	9,10	9,41	9,78	10,24	10,74	11,16	11,46
34 m ²	9,00	8,63	8,57	8,98	9,29	9,65	10,11	10,60	11,02	11,32
35 m ²	8,89	8,53	8,47	8,88	9,18	9,54	9,98	10,48	10,89	11,18
36 m ²	8,79	8,43	8,38	8,78	9,08	9,43	9,87	10,36	10,76	11,06
37 m ²	8,70	8,34	8,29	8,69	8,98	9,33	9,77	10,25	10,65	10,94
38 m ²	8,61	8,26	8,21	8,60	8,89	9,24	9,67	10,15	10,55	10,83
39 m ²	8,53	8,19	8,13	8,52	8,81	9,15	9,58	10,05	10,45	10,73
40 m ²	8,46	8,11	8,06	8,45	8,74	9,07	9,50	9,97	10,36	10,64
41 m ²	8,39	8,05	7,99	8,38	8,66	9,00	9,42	9,89	10,27	10,55
42 m ²	8,33	7,99	7,93	8,31	8,60	8,93	9,35	9,81	10,19	10,47
43 m ²	8,27	7,93	7,88	8,25	8,54	8,87	9,28	9,74	10,12	10,40
44 m ²	8,21	7,88	7,82	8,20	8,48	8,81	9,22	9,67	10,05	10,33
45 m ²	8,16	7,83	7,77	8,15	8,43	8,75	9,16	9,61	9,99	10,26
46 m ²	8,11	7,78	7,73	8,10	8,38	8,70	9,11	9,56	9,93	10,20
47 m ²	8,07	7,74	7,69	8,05	8,33	8,65	9,06	9,50	9,88	10,14
48 m ²	8,03	7,70	7,65	8,01	8,29	8,61	9,01	9,45	9,83	10,09
49 m ²	7,99	7,66	7,61	7,97	8,25	8,56	8,97	9,41	9,78	10,04
50 m ²	7,95	7,63	7,57	7,94	8,21	8,53	8,93	9,37	9,73	10,00
51 m ²	7,92	7,59	7,54	7,90	8,17	8,49	8,89	9,33	9,69	9,95
52 m ²	7,89	7,56	7,51	7,87	8,14	8,46	8,85	9,29	9,65	9,92
53 m ²	7,86	7,54	7,49	7,84	8,11	8,43	8,82	9,26	9,62	9,88
54 m ²	7,83	7,51	7,46	7,82	8,08	8,40	8,79	9,22	9,59	9,84
55 m ²	7,80	7,49	7,44	7,79	8,06	8,37	8,76	9,19	9,56	9,81
56 m ²	7,78	7,46	7,41	7,77	8,04	8,35	8,74	9,17	9,53	9,78
57 m ²	7,76	7,44	7,39	7,75	8,01	8,32	8,71	9,14	9,50	9,76
58 m ²	7,74	7,42	7,38	7,73	7,99	8,30	8,69	9,12	9,48	9,73
59 m ²	7,72	7,41	7,36	7,71	7,97	8,28	8,67	9,10	9,45	9,71
60 m ²	7,71	7,39	7,34	7,69	7,96	8,26	8,65	9,08	9,43	9,69

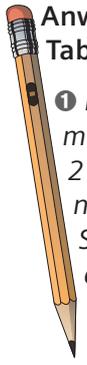
¹ Zwischengrößen sind auf volle Quadratmeter auf- bzw. abzurunden.

² Der Mietspiegel gilt nicht für Wohnraum, der seit Mai 2024 fertiggestellt wurde; siehe Seite 6.

Größe des Wohnraumes ¹	Baujahrsklasse									
	bis 1918	1919 - 1947	1948 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1991	1992 - 2000	2001 - 2008	2009 - 2016	2017 - 2020	2021 - 30.04.2024
	Euro/m ²									
61 - 62 m ²	7,68	7,37	7,32	7,67	7,93	8,24	8,63	9,05	9,41	9,66
63 - 64 m ²	7,66	7,34	7,30	7,64	7,91	8,21	8,60	9,02	9,37	9,63
65 - 66 m ²	7,64	7,32	7,28	7,62	7,88	8,19	8,57	9,00	9,35	9,60
67 - 68 m ²	7,62	7,31	7,26	7,61	7,87	8,17	8,55	8,98	9,33	9,58
69 - 70 m ²	7,60	7,29	7,25	7,59	7,85	8,16	8,54	8,96	9,31	9,56
71 - 72 m ²	7,59	7,28	7,24	7,58	7,84	8,14	8,53	8,95	9,30	9,55
73 - 74 m ²	7,59	7,28	7,23	7,57	7,83	8,14	8,52	8,94	9,29	9,54
75 - 76 m ²	7,58	7,27	7,22	7,57	7,83	8,13	8,51	8,93	9,28	9,53
77 - 78 m ²	7,58	7,27	7,22	7,57	7,82	8,13	8,51	8,93	9,28	9,53
79 - 80 m ²	7,58	7,27	7,22	7,56	7,82	8,13	8,51	8,93	9,28	9,53
81 - 82 m ²	7,58	7,27	7,22	7,56	7,82	8,13	8,51	8,93	9,28	9,53
83 - 84 m ²	7,58	7,27	7,22	7,57	7,83	8,13	8,51	8,93	9,28	9,53
85 - 86 m ²	7,58	7,27	7,23	7,57	7,83	8,13	8,52	8,93	9,28	9,53
87 - 88 m ²	7,59	7,28	7,23	7,58	7,84	8,14	8,52	8,94	9,29	9,54
89 - 90 m ²	7,59	7,28	7,24	7,58	7,84	8,14	8,53	8,95	9,30	9,55
91 - 92 m ²	7,60	7,29	7,24	7,59	7,85	8,15	8,53	8,95	9,31	9,56
93 - 94 m ²	7,61	7,30	7,25	7,60	7,86	8,16	8,54	8,96	9,31	9,57
95 - 96 m ²	7,62	7,31	7,26	7,60	7,86	8,17	8,55	8,97	9,32	9,58
97 - 98 m ²	7,63	7,31	7,27	7,61	7,87	8,18	8,56	8,98	9,34	9,59
99 - 100 m ²	7,64	7,32	7,27	7,62	7,88	8,19	8,57	8,99	9,35	9,60
101 - 102 m ²	7,65	7,33	7,28	7,63	7,89	8,20	8,58	9,01	9,36	9,61
103 - 104 m ²	7,66	7,34	7,29	7,64	7,90	8,21	8,60	9,02	9,37	9,63
105 - 106 m ²	7,67	7,35	7,30	7,65	7,92	8,22	8,61	9,03	9,39	9,64
107 - 108 m ²	7,68	7,36	7,31	7,66	7,93	8,23	8,62	9,04	9,40	9,65
109 - 110 m ²	7,69	7,37	7,32	7,67	7,94	8,24	8,63	9,06	9,41	9,67
111 - 112 m ²	7,70	7,38	7,33	7,69	7,95	8,26	8,64	9,07	9,42	9,68
113 - 114 m ²	7,71	7,39	7,35	7,70	7,96	8,27	8,66	9,08	9,44	9,69
115 - 116 m ²	7,72	7,41	7,36	7,71	7,97	8,28	8,67	9,09	9,45	9,71
117 - 118 m ²	7,73	7,42	7,37	7,72	7,98	8,29	8,68	9,11	9,46	9,72
119 - 120 m ²	7,74	7,43	7,38	7,73	7,99	8,30	8,69	9,12	9,48	9,73
121 - 122 m ²	7,75	7,44	7,39	7,74	8,00	8,31	8,70	9,13	9,49	9,75
123 - 124 m ²	7,76	7,45	7,40	7,75	8,02	8,32	8,72	9,14	9,50	9,76
125 - 126 m ²	7,77	7,46	7,41	7,76	8,03	8,34	8,73	9,16	9,52	9,77
127 - 128 m ²	7,78	7,46	7,41	7,77	8,04	8,35	8,74	9,17	9,53	9,78
129 - 130 m ²	7,79	7,47	7,42	7,78	8,05	8,36	8,75	9,18	9,54	9,80
131 - 132 m ²	7,80	7,48	7,43	7,79	8,05	8,37	8,76	9,19	9,55	9,81
133 - 134 m ²	7,81	7,49	7,44	7,80	8,06	8,37	8,77	9,20	9,56	9,82
135 - 136 m ²	7,82	7,50	7,45	7,80	8,07	8,38	8,78	9,21	9,57	9,83
137 - 139 m ²	7,83	7,51	7,46	7,81	8,08	8,39	8,79	9,22	9,58	9,84
140 - 142 m ²	7,84	7,52	7,47	7,82	8,09	8,40	8,80	9,23	9,59	9,85
143 - 145 m ²	7,85	7,53	7,48	7,83	8,10	8,41	8,81	9,24	9,61	9,87
146 - 150 m ²	7,86	7,54	7,49	7,84	8,11	8,43	8,82	9,26	9,62	9,88
151 - 155 m ²	7,87	7,55	7,50	7,85	8,12	8,44	8,83	9,27	9,63	9,89
156 - 160 m ²	7,87	7,55	7,50	7,86	8,13	8,44	8,84	9,28	9,64	9,90

¹ Zwischengrößen sind auf volle Quadratmeter auf- bzw. abzurunden.

² Der Mietspiegel gilt nicht für Wohnraum, der seit Mai 2024 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 besondere Lage der Wohnung im Gebäude in **Zeile 2**,
und die entsprechenden Prozente auf Grundlage der Punktsommen

– für die Sanitärausstattung in **Zeile 3**,

– für die Wohnungsausstattung in **Zeile 4**

des Berechnungsbogens.
(Anlage 4).

4.2 Bestimmung der Zu-/Abschläge auf die Basismiete (Tabellen 2 bis 5)

In den nachfolgenden Tabellen 2 bis 5 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 die Abschläge auf die Basismiete (Tabelle 1) für die besondere Lage der Wohnung im Gebäude.

In der Tabelle 3 auf Seite 13 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: Abschläge auf die Basismiete für die besondere Lage der Wohnung im Gebäude

Wohnungsart	Zu-/Abschlag	Übertrag
Souterrain-/Kellerwohnung	- 6 %	
Erdgeschosswohnung	- 3 %	

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

Sanitärausstattung (vom Vermieter gestellt)		
Ermittlung der Punktsomme für die Bewertung der Sanitärausstattung:	Punktwert	
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	+ 1 Punkt	
kein separater Kaltwasserzähler für die einzelne Wohnung vorhanden	- 1 Punkt	
Fußboden nicht durchgehend gefliest und keine komplette Kachelung im Nassbereich vorhanden	- 1 Punkt	
keine Warmwasserversorgung gestellt (weder zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer noch einzelne Kleinboiler/Untertischgeräte)	- 2 Punkte	
Punktsomme Sanitärausstattung:	gesamt	
überdurchschnittliche Sanitärausstattung (Punktsomme = +4 und mehr)	+ 7 %	Übertrag %
gehobene Sanitärausstattung (Punktsomme = +2 oder +3)	+ 3 %	
normale Sanitärausstattung (Punktsomme von +1 bis -1)	0 %	
einfache Sanitärausstattung (Punktsomme -2 oder weniger)	- 3 %	
Wohnungsausstattung (vom Vermieter gestellt)		
Ermittlung der Punktsomme für die Bewertung von Wohnungsausstattung:	Punktwert	
überwiegend Parkettboden und/oder Kachel-/Fliesenboden und/oder Holzdielenboden *)	+ 2 Punkte	
kein vom Vermieter gestellter Bodenbelag vorhanden	- 6 Punkte	
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	
überwiegend Teppichboden, der älter als 10 Jahre ist *)	- 1 Punkt	
Rollläden an allen Fenstern (ausgenommen Gäste-WC) vorhanden	+ 1 Punkt	
großer Balkon/Loggia (Grundfläche mind. 10 qm) oder 2 Balkone/Loggien oder Terrasse/Dachterrasse vorhanden	+ 2 Punkte	
Garten zur Mitnutzung vorhanden, mit Pflicht im Garten Arbeiten auszuführen	- 1 Punkt	
Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden	+ 1 Punkt	
mind. ein Einbauschrank außerhalb des Küchenbereichs vorhanden (Grundfläche > 0,5qm)	+ 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	+ 1 Punkt	
reservierter Platz in einer (Tief-)Garage vorhanden oder reservierter Pkw-Stellplatz (außen) oder Carport vorhanden (gilt auch, wenn für die Garage ein separater Mietpreis bezahlt wird)	+ 1 Punkt	
offene Küche vorhanden (gilt nicht für Einraumappartements)	+ 1 Punkt	
Punktsomme Wohnungsausstattung:	gesamt	
extrem überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = + 6 und mehr)	+ 17 %	Übertrag %
stark überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = +4 oder +5)	+ 14 %	
deutlich überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = + 3)	+ 10 %	
moderat überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = + 2)	+ 7 %	
leicht überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = + 1)	+ 3 %	
normale Wohnungsausstattung (Punktsomme = 0)	0 %	
leicht unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = - 1)	- 3 %	
deutlich unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = - 2)	- 7 %	
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = - 3)	- 10 %	
extrem unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme = - 4 und weniger)	- 16 %	

*) überwiegend bedeutet hier: = mehr als 50% der Wohnung, ausgenommen Küche und Bad; der Bodenbelag muss vom Vermieter gestellt sein.

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

- Einfamilienhaus
- Maisonette-Wohnung (= Wohnung über 2 oder mehr Etagen)
- keine Rollläden vorhanden; Rollläden nur teilweise vorhanden; zumindest teilweise elektrisch bedienbar
- Naturstein-/Marmorboden
- nicht reservierte Parkplätze für Mieter
- 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 (Fenster)
- zusätzliches Gäste-WC
- im Gebäude sind auch Geschäftsräume vorhanden (Büros, Praxen, Läden)
- Trockenraum außerhalb der Wohnung
- Fest verbaute Klimaanlage
- Modernisierungsmaßnahmen seit 2000 durchgeführt:
 - Erneuerung des Heizsystems der Zentralheizung für das ganze Gebäude
 - Dämmung aller Außenwände
 - Dämmung der obersten Geschossdecke
 - Dämmung des Daches
 - Dämmung der Kellerdecke
 - Austausch des alten Heizsystems durch Fernwärme
 - Solarthermieanlage für Brauchwassererwärmung des Gebäudes mit Heizungsunterstützung
 - Erneuerung der Elektroleitungen/Verstärkung des Leitungsquerschnitts
 - Energiebedarf, Endenergieverbrauch mit oder ohne Warmwasser

Diese Merkmale dürfen im Rahmen der Mietspanne in der Regel nicht verwendet werden.

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 zu 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
- ◆ Wohnung liegt in einem höheren Obergeschoss
- ◆ Fahrradabstellmöglichkeit (gesichert oder ungesichert)
- ◆ überwiegend Zweifachverglasung oder Doppel-/Kastenfenster
- ◆ 1 Balkon (mit einer Grundfläche von weniger als 10qm)
- ◆ Zentralheizung mit konventioneller Beheizung (Öl, Gas, Fernwärme)
- ◆ Zentralheizung, betrieben mittels erneuerbarer Energien (z.B. Wärmepumpe, Pellets, Biomasse)
- ◆ Zentrale Warmwasserversorgung
- ◆ Wasseranschlüsse für Waschmaschine in der Wohnung
- ◆ Wohnung verfügt über Kaltwasserzähler
- ◆ Badezimmer m. Badewanne, kompletter Kachelung des Duschbereiches und durchgehend gefliestem Fußboden

Bei Ausstattungsmerkmalen, für welche eine Fallzahl von weniger als 30 Beobachtungen vorlag, konnte keine wissenschaftliche Auswertung durchgeführt werden. Diese Ausstattungsmerkmale können im Rahmen der Mietpreisspanne berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 4.3).

Abweichungen von der über die Tabellen 1-3 ermittelten, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete anhand nicht wissenschaftlich erhobener und ausgewerteter Ausstattungsmerkmale können durch die Mietpreisspanne begründet werden (vgl. Kapitel 4.3).

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

- keine vom Vermieter gestellte Heizung
- Heizung nur über Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle)
- Infrarotöfen /-heizung
- Elektro- oder Nachtspeicheröfen
- Abstellraum außerhalb der Wohnung (z. B. Kellerraum / Speicheranteil)
- Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion und Video-Funktion
- Gegensprechanlage ohne Türöffnerfunktion
- Korkboden
- Bidet
- E-Lademöglichkeit für Pkw's (vom Vermieter gestellt)
- Modernisierungsmaßnahmen seit 2000 durchgeführt:
 - Austausch des alten Heizsystems durch Wärmepumpe
 - Solarthermieanlage für Brauchwassererwärmung des Gebäudes ohne Heizungsunterstützung

Diese Merkmale dürfen im Rahmen der Mietspanne in der Regel verwendet werden.

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 Wasser bewirken.

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

- ① Es handelt sich um eine **Modernisierung durch den Vermieter**
- ② Das Gebäude, in dem der modernisierte **Wohnraum** liegt, ist **vor 1990 errichtet** worden.
- ③ Die Modernisierungsmaßnahme(n) ist/sind **nach dem 31.12.1999 durchgeführt** worden.

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 Baualterklasse zugeordnet (vgl. S. 8/9), dürfen die einzelnen Maßnahmen nicht zusätzlich noch nach Tabelle 4 berücksichtigt werden. Wenn der Wohnraum nach dem 31.12.1999 kernsaniert wurde, ist das Ansetzen weiterer Kriterien (Teilmodernisierung) zusätzlich nicht möglich.**

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

Modernisierung und Energieeffizienz		
durch Kernsaniierung		
Hinweis: Kernsaniierung bedeutet dabei, dass die Wohnung - nach der Rückführung in den Rohbauzustand - neuwertig wieder aufgebaut wurde	+ 19 %	
durch Ausbau des Dachgeschosses	+ 11 %	
Teilmodernisierung		
Ermittlung der Punktsumme für die Bewertung von Modernisierung und Energieeffizienz:	Punktwert	
Neue Fenster (Alle = 100%)	+ 1 Punkt	
Erneuerung des Heizkessels der Zentralheizung für das ganze Gebäude mit Brennwerttechnik	+ 2 Punkte	
Erneuerung der Gastherme der Gasetagenheizung	+ 2 Punkte	
Erneuerung aller Heizkörper in der Wohnung	+ 2 Punkte	
Erneuerung aller Thermostatventile in der Wohnung	+ 1 Punkt	
Erneuerung der Wasserrohre (Versorgung)	+ 1 Punkt	
Erneuerung der Abwasserrohre	+ 1 Punkt	
Erneuerung der Badewanne / Duschtasse	+ 1 Punkt	
Erneuerung des Toilettentopfes	+ 1 Punkt	
Erneuerung der / des Waschbecken(s)	+ 1 Punkt	
Erneuerung der Fliesen im Bad	+ 1 Punkt	
Erneuerung der Hauseingangstür	+ 1 Punkt	
Erneuerung der Wohnungseingangstür	+ 1 Punkt	
Neue Innentüren (Alle = 100%)	+ 1 Punkt	
Punktsumme Modernisierung und Energieeffizienz:		
umfassende Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme = + 7 und mehr)	+ 6 %	gesamt
mehrere Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme = +3 bis +6)	+ 3 %	
wenige Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme = +1 oder +2)	+ 1 %	
		%

Bitte tragen Sie den Prozentwert für die Modernisierung und Energieeffizienz in **Zeile 5** 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 mietpreisbildenden Faktoren. In der Stadt Münster werden deshalb besondere Wohnbereiche wie folgt qualifiziert bewertet:

Tabelle 5: Zuschläge für bestimmte Wohnbereiche

Wohnbereich	
Altstadt	+ 25 %
Innenstadtbereich	+ 20 %
erweiterter Innenstadtbereich	+ 14 %
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.

Bei der Neuerstellung dieses Mietspiegels wurde die Zuordnung der Wohnungen in Wohnbereiche und Wohnlagen erstmalig nach Maßgabe der Regelungen in § 19 der Mietspiegelverordnung vom 28.10.2021 unter Hinzuziehung der Geodaten der Stadt Münster untersucht. Die Auswertung der erhobenen Daten hat ergeben, dass die Zuordnung in Wohnbereiche (Makrolage) der Zuordnung zu den Wohnlagen (Mikrolage) entspricht.

Deshalb entfallen Zu- und Abschläge auf die Basismiete für die Bewertung der Wohnlage (z. B. zum unmittelbaren Wohnumfeld, zur Infrastruktur und zu Umweltbelastungen).

Bitte tragen Sie den Prozentwert für den Wohnbereich in **Zeile 6** des Berechnungsbogens ein.

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 **+/- 20 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 +/- 20 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. wenn die Qualität und der Zustand eines im Mietspiegel ausgewiesenen Zu- / Abschlagsmerkmals erheblich vom Standard in Münster abweicht oder
2. wenn besondere Wohnwertmerkmale, die nicht oder nur teilweise im Mietspiegel benannt sind, die Wohnung elementar kennzeichnen.

Bitte beachten Sie die Merkmale auf den Seiten 14 und 15, welche im Rahmen der Mietspanne ausgeschlossen oder wegen der geringen Fallzahlen nicht abgebildet sind.

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:

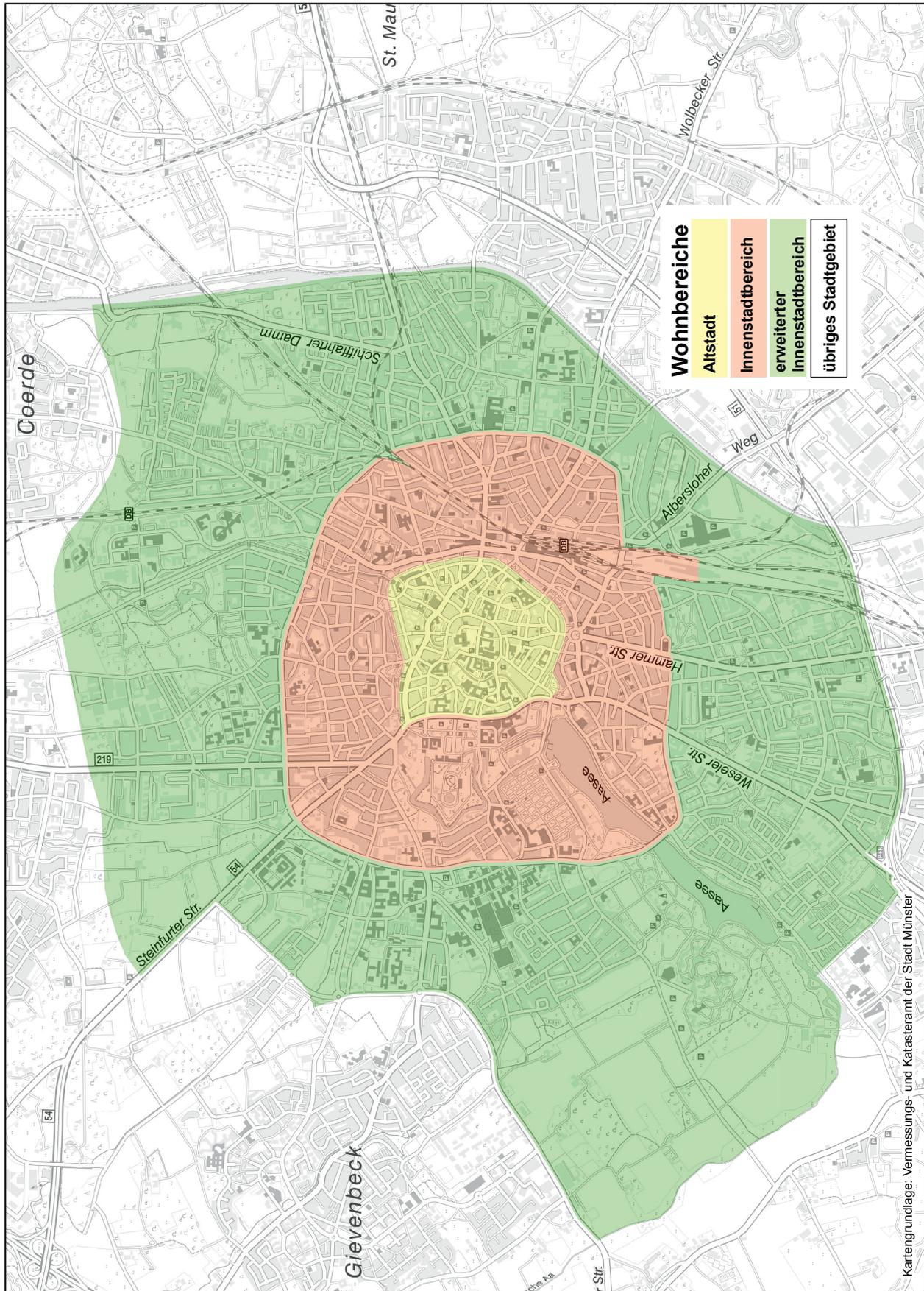
1. einer Trägerschicht aus PVC als Auflage auf den Estrich,
2. einer Designschicht bestehend aus einer fototechnischen Reproduktion der nachgeahmten Materialien (z. B. Holz, Fliesen etc.) und
3. einer transparenten Nuttschicht als Versiegelung.

* 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





Anwendungsanleitung:

① Suchen Sie im alphabetisch geordneten Wohnbereichsverzeichnis 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 6** des Berechnungsbogens.

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer		Hausnummernfolge	Prozent
Achtermannstraße	002 - 029		fortlfd.	20
Adenauerallee	020		gerade	20
Admiral-Scheer-Straße	002 - 017		fortlfd.	14
Admiral-Spee-Straße	008 - 028		gerade	14
Adolfstraße	002 - 007		fortlfd.	20
Adolph-Kolping-Platz			fortlfd.	20
Aegidiikirchplatz	002 - 005		fortlfd.	25
Aegidiimarkt	001 - 007		fortlfd.	25
Aegidiistraße	001 - 067 A		fortlfd.	25
Albersloher Weg	001 - 075		fortlfd.	14
Albert-Schweitzer-Campus	001		ungerade	14
Albert-Schweitzer-Straße	044		gerade	14
Albertstraße	001 - 017		fortlfd.	14
Albrecht-Thaer-Straße	002 - 038		gerade	14
Alerdincstraße	001 - 043 A		fortlfd.	14
Alfred-Krupp-Weg	003 - 054		fortlfd.	14
Alkuinstraße	006 - 030		fortlfd.	14
Alsenstraße	002 - 017		fortlfd.	20
Alter Fischmarkt	001 - 028		fortlfd.	25
Alter Milchhof	002 - 010		fortlfd.	14
Alter Steinweg	001 - 050		fortlfd.	25
Althoffstraße	003 - 094		fortlfd.	14
Altumstraße	001 - 016		fortlfd.	20
Am Alten Schützenhof	020 - 027		fortlfd.	14
Am Hawerkamp	001 - 033		fortlfd.	14
Am Hörsterfriedhof	002 - 004		fortlfd.	20
Am Kanonengraben	001 A - 017		fortlfd.	20
Am Kreuztor	001 - 010		fortlfd.	20
Am Krug	005 - 044		fortlfd.	14
Am Mittelhafen	008 - 074		fortlfd.	14
Am Schlossgarten	004 - 041		fortlfd.	20
Am Stadtgraben	003 - 052		fortlfd.	25
Am Wasserturm	003 - 015 A		ungerade	14
An den Bleichen	001 - 019		fortlfd.	20
An den Mühlen	001 - 025		fortlfd.	20
An der Apostelkirche	001 - 005		fortlfd.	25
An der Clemenskirche	006 - 014		fortlfd.	25
An der Germania Brauerei	001 - 025		fortlfd.	14
Andreas-Hofer-Straße	003 - 107		fortlfd.	14
Anna-Krückmann-Weg	001 - 042		fortlfd.	14

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Anne-Henscheid-Weg	002 - 023	fortlfd.	14	
Annenstraße	001 - 019	ungerade	20	
Annenstraße	002 - 006	gerade	14	
Annette-Allee	003 - 050	fortlfd.	20	
Anton-Bruchausen-Straße	001 - 008	fortlfd.	14	
Antoniuskirchplatz	004 - 022	fortlfd.	20	
Antoniusstraße	001 - 042	fortlfd.	20	
Apenrader Straße	004 - 014	fortlfd.	14	
Apfelstaedtstraße	015 - 019	ungerade	14	
Arndtstraße	002 - 049	fortlfd.	14	
Arztkarregasse	011 - 012	fortlfd.	25	
Asbeckweg	074 - 078	gerade	14	
Auf dem Draun	001 - 093	fortlfd.	14	
Auf der Horst	001 - 045	fortlfd.	20	
Auf der Friedrichsburg	001 - 045	fortlfd.	20	
Augustastraße	001 - 072	fortlfd.	14	
Auguste-Bispinck-Weg	001 - 017	fortlfd.	14	
Austermannstraße	071 - 079	ungerade	14	
Averkampstraße	001 - 016	fortlfd.	20	
Bäckergasse	001 - 025	fortlfd.	25	
Badestraße	007 - 020	fortlfd.	20	
Bahlmannstraße	002 - 016	fortlfd.	14	
Bahnhofstraße	001 - 070	fortlfd.	20	
Beckhofstraße	001 - 030	fortlfd.	14	
Beckstraße	002 - 029	fortlfd.	14	
Beelertstiege	001 - 006	fortlfd.	25	
Beginengasse	010 - 012	gerade	25	
Beldensnyderweg	003 - 024	fortlfd.	20	
Belholtweg	002 - 015	fortlfd.	14	
Bennostraße	002 - 008	fortlfd.	14	
Bentelerstraße	001 - 070	fortlfd.	14	
Bergstraße	002 - 075 A	fortlfd.	25	
Berliner Platz	002 - 039	fortlfd.	20	
Bernhard-Ernst-Straße	001 - 021	fortlfd.	14	
Bernhardstraße	001 - 016	fortlfd.	20	
Bernsmeyerstiege	007 - 014	gerade	14	
Bischopinkstraße	001 - 063	fortlfd.	14	
Bismarckallee	001 - 055	ungerade	20	
Bispinghof	002 - 025	fortlfd.	25	
Blücherstraße	002 - 016	fortlfd.	14	
Blumenstraße	001 - 025	fortlfd.	20	
Boeckmannstiege	001 - 007	fortlfd.	20	
Boeselagerstraße	002 - 062	gerade	14	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Bogenstraße	001 - 016	fortlfd.	25	
Bohlweg	002 - 072	fortlfd.	20	
Bolandsgasse	004 - 005	fortlfd.	25	
Bonhoefferstraße	002 - 061	fortlfd.	14	
Braseweg	002 - 018	fortlfd.	14	
Breisacher Weg	004 - 056	fortlfd.	14	
Breite Gasse	001 - 050	fortlfd.	25	
Bremer Platz	002 - 070	fortlfd.	20	
Bremer Straße	010 - 060	fortlfd.	20	
Breul	001 - 043	fortlfd.	25	
Brockhoffstraße	002 - 014	fortlfd.	20	
Brüderstraße	001 - 033	fortlfd.	20	
Brüggemannweg	001 - 022	fortlfd.	14	
Brunnenstraße	001 - 016	fortlfd.	20	
Brunostraße	002 - 012	fortlfd.	14	
Büchnerstraße	001 - 020	fortlfd.	14	
Buckstraße	003 - 025	ungerade	14	
Buddenstraße	001 - 031	fortlfd.	25	
Bült	001 - 023	fortlfd.	25	
Burchardstraße	001 - 030	fortlfd.	20	
Burchardstraße	034 - 045	fortlfd.	14	
Burgstraße	002 - 031	fortlfd.	20	
Busso-Peus-Straße	012 - 028	gerade	14	
Canisiusweg	001 - 023	ungerade	14	
Catharina-Müller-Straße	002 - 008	fortlfd.	20	
Cheruskerring	005 - 091	ungerade	14	
Cheruskerring	008 - 092	gerade	20	
Clevornstraße	002 - 023	fortlfd.	14	
Cloppenburgstraße	019 - 040	fortlfd.	14	
Coerdeplatz	001 - 020	fortlfd.	20	
Coerdestraße	002 - 068	fortlfd.	20	
Corrensstraße	001 - 080	fortlfd.	14	
Dahlweg	001 - 130	fortlfd.	14	
Dammeweg	001 - 021	fortlfd.	14	
Dammstraße	001 - 019 A	fortlfd.	20	
Dammstraße	021 - 025	ungerade	14	
Dechaneischanze	001 - 013	fortlfd.	14	
Dechaneistraße	001 - 031	fortlfd.	14	
Delpstraße	001 - 072	fortlfd.	14	
Dettenstraße	001 - 010	fortlfd.	20	
Dieckstraße	002 - 079	fortlfd.	14	
Diepenbrockstraße	001 - 040	fortlfd.	20	
Dinklagestraße	004 - 033	fortlfd.	14	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Dodostraße	002 - 026	fortlfd.	20	
Domagkstraße	003 - 062	fortlfd.	14	
Domgasse	003 - 006	fortlfd.	25	
Domplatz	001 - 041	fortlfd.	25	
Donders-Ring	001 - 033	ungerade	20	
Donders-Ring	002 - 040	gerade	14	
Dorothea-Petersmann-Weg	009 - 072	fortlfd.	14	
Dorotheenstraße	001 - 041	fortlfd.	20	
Dorpatweg	001 - 011	fortlfd.	14	
Dortmunder Straße	001 - 039	ungerade	20	
Dortmunder Straße	004 - 032 B	gerade	20	
Dortmunder Straße	034 - 040	gerade	14	
Dortmunder Straße	043 - 049	ungerade	14	
Dreizehnerstraße	005 - 050	fortlfd.	14	
Drubbel	001 - 020	fortlfd.	25	
Dunantstraße	003 - 053	fortlfd.	14	
Dürerstraße	001 - 034 A	fortlfd.	20	
Eckenerstraße	003 - 028	fortlfd.	20	
Edelbach	036	gerade	14	
Edith-Stein-Straße	001 - 014	fortlfd.	20	
Egbertstraße	002 - 032	fortlfd.	14	
Eichsfelderstraße	001 - 030	fortlfd.	14	
Eifelstraße	008 - 051	fortlfd.	14	
Einsteinstraße	001 - 064	fortlfd.	20	
Einsteinstraße	070	gerade	14	
Eisenbahnstraße	008 - 017	fortlfd.	20	
Elbestraße	002 - 062	fortlfd.	14	
Elisabeth-Selbert-Weg	001 - 059	fortlfd.	14	
Elisabethstraße	002 - 015	fortlfd.	20	
Elisabet-Ney-Straße	001 - 023	fortlfd.	20	
Elise-Rüdiger-Weg	001 - 033	fortlfd.	14	
Ellen-Scheuner-Weg	001 - 045	fortlfd.	14	
Elsässer Straße	006 - 074	fortlfd.	14	
Emdener Straße	001 - 036	fortlfd.	20	
Emmy-Herzog-Platz	002 - 006	gerade	14	
Emsländer Weg	003 - 006	fortlfd.	20	
Emsstraße	003 - 073	fortlfd.	14	
Engelstraße	033 - 068	fortlfd.	20	
Enkingweg	009 - 046	fortlfd.	20	
Erphokirchplatz	004 - 012	gerade	14	
Erphostraße	001 - 040	fortlfd.	20	
Erphostraße	043 - 060	fortlfd.	14	
Eugen-Müller-Straße	003 - 032	fortlfd.	14	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Eupener Weg	001 - 020	fortlfd.	14	
Ewaldstraße	002 - 038	fortlfd.	14	
Falgerstraße	001 - 030	fortlfd.	14	
Fehrbellinweg	005 - 011	fortlfd.	14	
Ferd.-Freiligrath-Straße	007 - 027	fortlfd.	14	
Ferdinandstraße	001 - 028	fortlfd.	20	
Finkenstraße	001 - 090	fortlfd.	20	
Flandernstraße	021 - 082	fortlfd.	14	
Flensburger Straße	005 - 027	fortlfd.	14	
Fliednerstraße	002 - 044	fortlfd.	14	
Försterstraße	004 - 016	fortlfd.	20	
Franz-Essink-Straße	003 - 025	fortlfd.	14	
Franz-Hitze-Straße	003 - 023	fortlfd.	14	
Franziskusweg	001 - 002	fortlfd.	14	
Frauenstraße	001 - 054	fortlfd.	25	
Freiburger Weg	001 - 084	fortlfd.	14	
Freiherr-vom-Stein-Platz	001	ungerade	20	
Fresnostraße	001 - 159	fortlfd.	14	
Friedensstraße	001 - 045	fortlfd.	20	
Fried.-Wilh.-Weber-Straße	002 - 030	fortlfd.	14	
Friedrich-Ebert-Straße	001 - 035	fortlfd.	20	
Friedrich-Ebert-Straße	037 - 183	fortlfd.	14	
Friedrichstraße	001 - 010	fortlfd.	20	
Friesenring	002 - 080	gerade	20	
Friesenring	009 - 083	ungerade	14	
Frie-Vendt-Straße	014 - 019	fortlfd.	20	
Fürstenbergstraße	005 - 015	fortlfd.	20	
Gartenstraße	001 - 094	fortlfd.	20	
Gartenstraße	108 - 132	fortlfd.	14	
Gartenstraße	137 - 216 A	fortlfd.	14	
Gasselstiege	001 - 046	fortlfd.	20	
Gasselstiege	047 - 265 C	fortlfd.	14	
Geisbergweg	008	gerade	25	
Geistmarkt		fortlfd.	14	
Geiststraße	002 - 030	fortlfd.	20	
Geiststraße	031 A - 081	ungerade	14	
Geiststraße	032 - 040	gerade	20	
Geiststraße	042 - 124 A	gerade	14	
Georgskommende	007 - 033	fortlfd.	25	
Georgstraße	001 - 008	fortlfd.	20	
Gereonstraße	001 - 033	fortlfd.	20	
Gerhardstraße	002 - 033	fortlfd.	14	
Gerichtsstraße	002 - 006	gerade	20	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Gertrudenstraße	005 - 046	fortlfd.	20	
Geschwister-Scholl-Straße	002 - 031	fortlfd.	14	
Gievenbecker Weg	011 - 135	fortlfd.	14	
Gluckweg	002 - 053	fortlfd.	14	
Goebenstraße	001 - 065	fortlfd.	20	
Goerdelerstraße	001 - 075	fortlfd.	14	
Görresstraße	001 - 052	fortlfd.	20	
Goldstraße	001	ungerade	20	
Goldstraße	003 - 085	fortlfd.	20	
Gorch-Fock-Straße	005 - 020	fortlfd.	14	
Gottfriedstraße	001 - 008	fortlfd.	20	
Graelstraße	001 - 045	fortlfd.	20	
Grawertstraße	002 - 039	fortlfd.	14	
Greifswaldweg	001 - 043	fortlfd.	14	
Greta-Bünichmann-Straße	003 - 064	fortlfd.	14	
Grevener Straße	001 - 071	fortlfd.	20	
Grevener Straße	054 - 098	gerade	20	
Grevener Straße	073 - 127	ungerade	14	
Grevener Straße	102 - 254	fortlfd.	14	
Grevingstraße	003 - 041	fortlfd.	14	
Griegweg	001 - 022	fortlfd.	14	
Grimmstraße	002 - 011	fortlfd.	20	
Gropperstraße	003 - 014	fortlfd.	20	
Grüne Gasse	002 - 055	fortlfd.	25	
Grüner Grund	001 - 068	fortlfd.	14	
Grüner Hang	004 - 030	fortlfd.	14	
Grüner Winkel	003 - 053	ungerade	14	
Gustav-Mahler-Weg	001 - 018	fortlfd.	14	
Gut Insel	001 - 041	fortlfd.	14	
Gutenbergstraße	001 - 026	fortlfd.	20	
Habichtshöhe	001 - 092	fortlfd.	14	
Hacklenburg	003 - 066	fortlfd.	14	
Hafengrenzweg	003 - 027	fortlfd.	14	
Hafenplatz	001	ungerade	14	
Hafenstraße	001 - 075	fortlfd.	20	
Hafenweg	005 - 050	fortlfd.	14	
Hagenauer Weg	003 - 043	fortlfd.	14	
Hagschneiderweg	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	14	
Hammer Straße	072 - 124	fortlfd.	14	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Hammer Straße	126 A - 246	fortlfd.	14	
Hammer Straße	248 - 254 C	gerade	14	
Hansaplatz	001 - 009	ungerade	20	
Hansaring	001 - 037	ungerade	20	
Hansaring	002 - 038	gerade	14	
Hansaring	039 - 069	ungerade	20	
Hansaring	040 - 080	gerade	14	
Harsewinkelgasse	001 - 023	fortlfd.	25	
Haus Sentmaring	006 - 026	fortlfd.	14	
Havichorststraße	005 - 022	fortlfd.	20	
Havixburgweg	001 - 043 A	fortlfd.	14	
Hedwigstraße	001 - 021	fortlfd.	20	
Heerdestraße	001 - 037	fortlfd.	20	
Heimstättenweg	001 - 037	fortlfd.	14	
Heinrich-Brüning-Straße	002 - 009	fortlfd.	25	
Heinrich-Hemsath-Weg	002 - 009	fortlfd.	20	
Heisenbergstraße	005 - 15	ungerade	14	
Heisstraße	001 - 059 A	fortlfd.	20	
Herdingstraße	001 - 026	fortlfd.	14	
Herma-Kramm-Weg	001 - 017	fortlfd.	14	
Hermann-Josef-Neuhaus-Weg	006 - 072	fortlfd.	14	
Hermannstraße	018 - 075	fortlfd.	20	
Herwarthstraße	002 - 009	fortlfd.	20	
Himmelreichallee	025 - 073	fortlfd.	20	
Hittorfstraße	001 - 065	fortlfd.	20	
Hochstraße	001 - 019	ungerade	14	
Hochstraße	004 - 024	gerade	20	
Höfflingerweg	002 - 006	gerade	14	
Hörsterplatz	002 - 004	gerade	20	
Hörsterstraße	005 - 057	fortlfd.	25	
Hötteweg	005 - 011	fortlfd.	25	
Hoffschulestraße	002 - 028	fortlfd.	14	
Hohenzollernring	002 - 080	gerade	14	
Hohenzollernring	003 - 099	ungerade	20	
Hoher Heckenweg	002 - 186	fortlfd.	14	
Hollenbeckerstraße	006 - 031	fortlfd.	25	
Holsteiner Straße	003 - 017	ungerade	14	
Hoppendamm	001 - 033	fortlfd.	20	
Hoppengarten	003 - 069	fortlfd.	14	
Hornstraße	002 - 030	fortlfd.	20	
Horsteberg	001 - 021	fortlfd.	25	
Horstmarer Landweg	038 - 152	fortlfd.	14	
Hoyastraße	001 - 034	fortlfd.	20	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Huberstraße	001 - 028	fortlfd.	14	
Hubertstraße	002 - 034	fortlfd.	14	
Hüfferstraße	001 - 079	fortlfd.	20	
Humperdinckstraße	004 - 045	fortlfd.	14	
Ida-Siekmann-Weg	002 - 024	gerade	20	
Im Hagenfeld	001 - 102	fortlfd.	14	
Industrieweg	043 - 120	fortlfd.	14	
Innsbruckweg	003 - 014	fortlfd.	14	
Inselbogen	001 - 062	fortlfd.	14	
Inselgarten	007 - 050	fortlfd.	14	
Jägerstraße	001 - 037	fortlfd.	20	
Jahnstraße	001 - 074	fortlfd.	14	
Jeilerstraße	004 - 014	fortlfd.	20	
Jessingstraße	001 - 013	fortlfd.	20	
Johanne-Walhorn-Weg	001 - 046	fortlfd.	20	
Johannisstraße	001 - 021	fortlfd.	25	
Johanniterstraße	001 - 026	fortlfd.	20	
Johann-Krane-Weg	002 - 042 A	fortlfd.	14	
Josef-Pieper-Str.	002 - 093	fortlfd.	14	
Josefstraße	001 - 013	fortlfd.	20	
Joseph-Haydn-Straße	001 - 044	fortlfd.	14	
Joseph-König-Straße	003 - 040	fortlfd.	14	
Jostesstraße	005 - 019	fortlfd.	14	
Jüdefelderstraße	001 - 071	fortlfd.	25	
Julius-Hart-Straße	001 - 019	fortlfd.	14	
Julius-Leber-Straße	002 - 031	fortlfd.	14	
Julius-Voos-Gasse	002 - 006	gerade	25	
Jungeblodtplatz	001	ungerade	14	
Jungfer-Willemin-Straße	001 - 005	fortlfd.	25	
Junkerstraße	001 - 024	fortlfd.	20	
Kärntner Straße	012 - 069	fortlfd.	14	
Kaiser-Wilhelm-Ring	001 - 017	ungerade	20	
Kaiser-Wilhelm-Ring	004 - 040	gerade	14	
Kampstraße	001 - 026	fortlfd.	20	
Kanalstraße	002 - 066	fortlfd.	20	
Kanalstraße	069 - 209	ungerade	14	
Kanalstraße	267 - 269 A	ungerade	14	
Kanalstraße	257 - 258	fortlfd.	14	
Kanonierstraße	002 - 012	fortlfd.	20	
Kapitelstraße	001 - 078	fortlfd.	14	
Kappenberger Damm	001 - 093	fortlfd.	14	
Kapuzinerstraße	001 - 040 C	fortlfd.	20	
Kardinal-von-Galen-Ring	002 - 050	gerade	14	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Kardinal-von-Galen-Ring	045 - 065	ungerade	20	
Karlstraße	003 - 053	ungerade	20	
Kastellstraße	001	ungerade	20	
Katharinenstraße	001 - 018	fortlfd.	20	
Katthagen	001 - 044	fortlfd.	25	
Kellermannstraße	001 - 023	fortlfd.	20	
Kerkerinckstraße	001 - 026	fortlfd.	14	
Kerßenbrockstraße	001 - 035	fortlfd.	20	
Kettelerstraße	001 - 081	fortlfd.	20	
Kinderhauser Straße	001 - 049	fortlfd.	20	
Kinderhauser Straße	058 - 101	fortlfd.	14	
Kinderhauser Straße	102 - 265	fortlfd.	14	
Kirchherrngasse	001 - 014	fortlfd.	25	
Kirchstraße	002 - 060	fortlfd.	14	
Klarissengasse		fortlfd.	25	
Klausenerstraße	002 - 051	fortlfd.	14	
Kleihorststraße	002 - 056	fortlfd.	14	
Kleimannstraße	001 - 025	fortlfd.	20	
Kleine Turmstraße	004 - 013	fortlfd.	14	
Kleine Wienburgstraße	001 - 008	fortlfd.	20	
Klemensstraße	001 - 010	fortlfd.	25	
Klosterstraße	001 - 091	fortlfd.	25	
Koburger Weg	001 - 044	fortlfd.	14	
Königsstraße	007 - 060	fortlfd.	25	
Königsweg	005 - 021	ungerade	14	
Körnerstraße	002 - 055	fortlfd.	20	
Kösliner Straße	002 - 123	fortlfd.	14	
Kolbergstraße	001 - 026	fortlfd.	14	
Kolde-Ring	021 - 059	ungerade	14	
Kolde-Ring	052 - 060	gerade	20	
Kolmarstraße	003 - 026	fortlfd.	14	
Kolpingstraße	005 - 071	fortlfd.	20	
Konradstraße	001 - 022	fortlfd.	14	
Korduanenstraße	009 - 029	fortlfd.	25	
Korte Ossenbeck	001 - 009	ungerade	14	
Kreuzstraße	004 - 040	fortlfd.	25	
Kronprinzenstraße	001 - 025	ungerade	14	
Kronprinzenstraße	002 - 022	gerade	20	
Krumme Straße	003 - 046	fortlfd.	25	
Krummer Timpen	001 - 067	fortlfd.	25	
Küstrinweg	002 - 040	fortlfd.	14	
Kuhstraße	001 - 019	fortlfd.	25	
Kurze Straße	001 - 014	fortlfd.	14	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Lahnstraße	001 - 046	fortlfd.	14	
Lambertikirchplatz	001 - 005	fortlfd.	25	
Lambertistraße	001 - 047	fortlfd.	14	
Landoisstraße	001 - 013	fortlfd.	20	
Lange Ossenbeck	001 - 022	fortlfd.	14	
Langemarckstraße	008 - 018	fortlfd.	20	
Langemarckstraße	028 - 128	fortlfd.	14	
Lauenburgstraße	001 - 017	fortlfd.	14	
Lazarettstraße	002 A - 025	fortlfd.	20	
Leerer Straße	001 - 012	fortlfd.	20	
Lenauweg	003 - 013	ungerade	14	
Leonardo-Campus	001 - 009	ungerade	14	
Leonardo-Campus	002 - 021	fortlfd.	14	
Leostraße	002 - 025	fortlfd.	20	
Leuschnerstraße	001 - 019	ungerade	14	
Liboristraße	001 - 030	fortlfd.	14	
Lingener Straße	001 - 020	fortlfd.	20	
Linnebornstiege	001 - 002	fortlfd.	20	
Lippestraße	002 - 025	fortlfd.	14	
Lippstädter Straße	010 - 088	fortlfd.	14	
Lönsstraße	003 - 030	fortlfd.	14	
Loergasse	009 - 010	fortlfd.	25	
Loerstraße	011 - 032	fortlfd.	25	
Lortzingstraße	001 - 013	fortlfd.	20	
Lotharingerstraße	004 - 030 A	fortlfd.	25	
Lublinring	001	ungerade	14	
Lublinring	002 - 010	gerade	20	
Ludgeriplatz	001 - 012	fortlfd.	20	
Ludgeristraße	001 - 126	fortlfd.	25	
Ludwig-Dürr-Straße	001 - 009	fortlfd.	20	
Ludwigstraße	001 - 012	fortlfd.	20	
Lühnstiege	001 - 010	fortlfd.	20	
Lütke Gasse	004 - 022	fortlfd.	25	
Magdalenenstraße	001 - 022	fortlfd.	25	
Malmedyweg	008 - 022	fortlfd.	14	
Manfredstraße	005 - 032	fortlfd.	14	
Manfred-von-Richthofen-Str.	008 - 060	fortlfd.	14	
Manfred-von-Richthofen-Str.	075	ungerade	14	
Margarete-Moormann-Weg	001 - 018	fortlfd.	14	
Margaretenstraße	001 - 019	fortlfd.	20	
Margaretenstraße	021 - 026	fortlfd.	14	
Maria-Euthymia-Platz	007 - 009	fortlfd.	25	
Marientalstraße	001 - 093	fortlfd.	20	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Marievingasse	005 - 009	fortlfd.	25	
Maringsstraße	001 - 011	fortlfd.	14	
Marks-Haindorf-Straße	005	ungerade	20	
Markweg	001 - 060	fortlfd.	14	
Markweg	078 - 100 A	gerade	14	
Martinikirchhof	005 - 013	fortlfd.	25	
Martinistraße	002 - 010	fortlfd.	25	
Martin-Luther-Straße	001 - 027	fortlfd.	20	
Masurenweg	003 - 011	fortlfd.	14	
Mathilde-Anneke-Weg	001 - 049	fortlfd.	14	
Matthäuskirchweg	001 - 003	fortlfd.	20	
Mauritzheide	002 - 018	gerade	14	
Mauritz-Lindenweg	008 - 101	fortlfd.	14	
Mauritzsteinpfad	009 - 011	fortlfd.	20	
Mauritzstraße	001 - 035	fortlfd.	25	
Mausbachstraße	002 - 081	fortlfd.	14	
Maximilianstraße	001 - 066	fortlfd.	20	
Maybachstraße	001 - 012	fortlfd.	20	
Mecklenbecker Straße	060 - 086	gerade	14	
Mecklenbecker Straße	121 - 143	fortlfd.	14	
Mecklenbecker Straße	163 - 177	ungerade	14	
Mecklenbecker Straße	252 - 254 B	gerade	14	
Mecklenburger Straße	002 A	gerade	14	
Mecklenburger Straße	009 - 039	fortlfd.	14	
Melchersstraße	002 - 088	fortlfd.	20	
Mendelstraße	007 - 011	ungerade	14	
Meppener Straße	001 - 029	fortlfd.	20	
Meßkamp	001 - 033	ungerade	14	
Metzer Straße	005 - 076	fortlfd.	14	
Michaelisplatz	002 - 009	fortlfd.	25	
Mierendorffstraße	002 - 049	fortlfd.	14	
Mindener Straße	002 - 037	fortlfd.	14	
Möserweg	001 - 013	fortlfd.	20	
Moltkestraße	001 - 048 A	fortlfd.	20	
Moselstraße	004 - 036	fortlfd.	14	
Muckermannweg	001 - 019	fortlfd.	14	
Mühlenstraße	001 - 017	fortlfd.	25	
Münstermannweg	002 - 016	fortlfd.	14	
Münzstraße	001 - 052	fortlfd.	25	
Nanda-Herbermann-Weg	001 - 016	fortlfd.	14	
Neißestraße	003 - 036	fortlfd.	14	
Neubrückenstraße	005 - 074	fortlfd.	25	
Nevinghoff	003 - 041 A	fortlfd.	14	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Niedersachsenring	020 - 124	gerade	14	
Niedersachsenring	051 - 101	ungerade	20	
Niels-Stensen-Straße	004 - 026	fortlfd.	14	
Nienkamp	002 - 090	fortlfd.	14	
Niesertstraße	004 - 042	fortlfd.	14	
Niesingstraße	001 - 055	ungerade	14	
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.	14	
Oderstraße	010 - 048	fortlfd.	14	
Offenbergstraße	003 - 044	fortlfd.	20	
Olfersstraße	001 - 010	fortlfd.	14	
Orleans-Ring	014 - 020	gerade	20	
Ostmarkstraße	004 - 101	fortlfd.	14	
Oststraße	002 - 024	fortlfd.	20	
Ottostraße	002 - 051	fortlfd.	14	
Otto-Weddigen-Straße	004 - 023	fortlfd.	14	
Overbergstraße	001 - 031	fortlfd.	20	
Palestrinastraße	001 - 033	fortlfd.	14	
Papenburger Straße	001 - 014	fortlfd.	20	
Paulstraße	001 - 022	fortlfd.	14	
Paul-Wulf-Weg	001 - 013	fortlfd.	20	
Peterstraße	002 - 011	fortlfd.	14	
Peter-Wust-Straße	001 - 047	fortlfd.	20	
Pferdegasse	001 - 003	ungerade	25	
Philippstraße	002 - 016	fortlfd.	14	
Picassoplatz	001 - 004	fortlfd.	25	
Piusallee	001 - 123	fortlfd.	20	
Piusallee	130 - 200	fortlfd.	14	
Platz der Weißen Rose	004 - 006	fortlfd.	20	
Plöniesstraße	001 - 007	fortlfd.	14	
Pluggendorf	002 - 007	fortlfd.	20	
Pötterhoek	005 - 056	fortlfd.	14	
Potthoffweg	001 - 021	fortlfd.	14	
Pottkamp	015 - 021	ungerade	20	
Prins-Claus-Straße	015 - 137	fortlfd.	14	
Prinz-Eugen-Straße	002 - 062	fortlfd.	14	
Prinzpalmarkt	001 - 048	fortlfd.	25	
Propsteistraße	001 - 066	fortlfd.	14	
Prozessionsweg	002 - 072	gerade	14	
Querstraße	002 - 035	fortlfd.	14	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Raesfeldstraße	001 - 084	fortlfd.	20	
Rainer-Plein-Weg	001 - 011	ungerade	14	
Redigerstraße	001 - 067	fortlfd.	14	
Reiner-Klimke-Weg	001	ungerade	14	
Reinh.-Friedrichs-Straße	001 - 063 A	fortlfd.	14	
Rektorsweg	002	gerade	14	
Rheinstraße	001 - 041	fortlfd.	14	
Richard-Schirrmann-Weg	004 - 006	gerade	20	
Rigaweg	001 - 024	fortlfd.	14	
Ringoldsgasse	001 - 003	fortlfd.	25	
Rishon-Le-Zion-Ring	004 - 026	gerade	20	
Ritterstraße	028 - 038	gerade	25	
Rjasanstraße	001 - 025	fortlfd.	20	
Robert-Blum-Straße	003 - 054	fortlfd.	14	
Robert-Koch-Straße	001 - 051	fortlfd.	20	
Robertstraße	002 - 009	fortlfd.	20	
Roddestraße	001 - 012	fortlfd.	14	
Röntgenstraße	007 - 023	fortlfd.	14	
Röschweg	002 - 028	fortlfd.	20	
Roggenmarkt	001 - 016	fortlfd.	25	
Ronnebergweg	001 - 052	fortlfd.	14	
Rosenplatz	001 - 017	fortlfd.	25	
Rosenstraße	002 - 017	fortlfd.	25	
Rostockweg	002 - 032	fortlfd.	14	
Rothenburg	002 - 054	fortlfd.	25	
Rottendorffweg	001 - 060	fortlfd.	20	
Roxeler Straße	325 - 475	fortlfd.	14	
Rudolf-Harbig-Weg	001 - 108	fortlfd.	14	
Rudolfstraße	001 - 031	fortlfd.	20	
Rudolf-von-Langen-Straße	001 - 055	fortlfd.	20	
Rüpingstraße	003 - 037	fortlfd.	14	
Ruhrstraße	001 - 023	fortlfd.	14	
Rumphorstweg	005 - 075	fortlfd.	14	
Saarbrücker Straße	036 - 126	fortlfd.	14	
Saarstraße	004 - 046	fortlfd.	14	
Sacre-Coeur-Weg	001 - 028	fortlfd.	14	
Salzburgweg	001 - 011	fortlfd.	14	
Salzmannstraße	004 - 025	fortlfd.	14	
Salzmannstraße	048 - 099	fortlfd.	14	
Salzstraße	001 - 061	fortlfd.	25	
Sandfortskamp	002 - 025	fortlfd.	14	
St.-Josefs-Kirchplatz	001 - 013	ungerade	20	
St.-Josefs-Kirchplatz	004 - 018	gerade	14	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
St.-Mauritz-Freiheit	012 - 070	fortlfd.	14	
Sauerländer Weg	001 - 035	fortlfd.	20	
Scharnhorststraße	002 - 122	fortlfd.	20	
Schaumburgstraße	001 - 036	fortlfd.	20	
Scheffer-Boichorst-Straße	002 - 040 B	fortlfd.	14	
Scheibenstraße	036 - 062	fortlfd.	14	
Scheibenstraße	071 - 132	fortlfd.	14	
Schiffahrter Damm	001 - 275 A	fortlfd.	14	
Schillerstraße	021 - 090	fortlfd.	20	
Schillerstraße	094 - 169	fortlfd.	14	
Schlaunstraße	002 - 015	fortlfd.	25	
Schleebüggenkamp	001 - 015	fortlfd.	14	
Schleswiger Straße	004 - 042	fortlfd.	14	
Schleusenweg	009 - 160	fortlfd.	14	
Schlienkamp	003 - 009	fortlfd.	14	
Schlossgarten	003 - 004	fortlfd.	20	
Schlossplatz	001 - 008	fortlfd.	20	
Schlossplatz	008A / B		20	
Schlossplatz	009 - 017	fortlfd.	20	
Schlossplatz	018 - 048	gerade	25	
Schlüterstraße	001 - 034	fortlfd.	14	
Schmale Straße	001 - 029	fortlfd.	20	
Schmeddingstraße	001 - 123 J	fortlfd.	14	
Schmidlinstraße	001 - 022	fortlfd.	14	
Schnorrenburg	001 - 047	ungerade	14	
Schnorrenburg	026 - 036	gerade	14	
Schorlemerstraße	004 - 026	fortlfd.	20	
Schreiberstraße	002 - 036	fortlfd.	14	
Schützenstraße	002 - 070	fortlfd.	25	
Schulstraße	001 - 047	fortlfd.	20	
Schulteweg	003 - 016	fortlfd.	14	
Schulze-Westerath-Straße	001 - 008	fortlfd.	20	
Schwelingstraße	002 - 021	fortlfd.	20	
Sebastiankirchweg	006 - 010	gerade	14	
Sentmaringer Weg	001 - 122	fortlfd.	14	
Sentruper Höhe	002 - 053	fortlfd.	14	
Sentruper Straße	151 - 456 B	fortlfd.	14	
Sertürnerstraße	005 - 023	fortlfd.	20	
Servatiikirchplatz	001 - 008	fortlfd.	25	
Servatiplatz	003 - 009	fortlfd.	20	
Sibeliusstraße	001 - 080	fortlfd.	14	
Siverdesstraße	001 - 022	fortlfd.	20	
Skagerrakstraße	002 - 022	fortlfd.	14	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Soester Straße	001 - 054	fortlfd.	20	
Soester Straße	055 - 068	fortlfd.	14	
Soetenkamp	001 - 051	fortlfd.	14	
Sonnenstraße	018 - 090	fortlfd.	25	
Sophienstraße	001 - 045	fortlfd.	20	
Sophienstraße	053 - 057	fortlfd.	14	
Sperlichstraße	010 - 052	fortlfd.	14	
Sperlichstraße	054 - 073	fortlfd.	20	
Spiegelturn	002 - 004	fortlfd.	25	
Spiekerhof	001 - 047	fortlfd.	25	
Staufenstraße	001 - 065	fortlfd.	20	
Steinfurter Straße	001 - 081	fortlfd.	20	
Steinfurter Straße	095 - 101	ungerade	14	
Steinfurter Straße	102 - 166	gerade	14	
Steinfurter Straße	222 - 244	gerade	14	
Stephanuskirchplatz	001 - 004	fortlfd.	14	
Sternstraße	002 - 066	fortlfd.	20	
Stettiner Straße	001 - 120	fortlfd.	14	
Steveninkstraße	002 - 019	fortlfd.	14	
Stierlinstraße	002 - 014	fortlfd.	20	
Stiftsherrenstraße	001 - 051	fortlfd.	25	
Stiftsstraße	003 - 019	ungerade	14	
Stolbergstraße	002 - 018	fortlfd.	20	
Stralsundweg	001 - 017	fortlfd.	14	
Straßburger Weg	002 - 107	fortlfd.	14	
Stubengasse	019 - 034	fortlfd.	25	
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	14	
Südstraße	063 - 091	fortlfd.	14	
Syndikatgasse	003 - 009	fortlfd.	25	
Syndikatplatz	004 - 007	fortlfd.	25	
Tannenbergstraße	001 - 028	fortlfd.	20	
Taubenstraße	003 - 018	fortlfd.	14	
Tegederstraße	003 - 038	fortlfd.	14	
Teichstraße	001 - 017	fortlfd.	20	
Teigelesch	002 - 015	fortlfd.	14	
Teigelkamp	001 - 064	fortlfd.	14	
Telemannstraße	002 - 028	gerade	14	
Theißingstraße	001 - 030	fortlfd.	20	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Theo-Breider-Weg	001 - 011	ungerade	14	
Theresiengrund	002 - 031	fortlfd.	14	
Thomas-Morus-Weg	001 - 036	fortlfd.	14	
Tibusplatz	001 - 007	fortlfd.	25	
Tibusstraße	001 - 030 C	fortlfd.	25	
Timmerscheidtstraße	003 - 016	fortlfd.	14	
Tom-Rink-Straße	002 - 027	fortlfd.	20	
Tondernstraße	001 - 039	fortlfd.	14	
Travelmannstraße	002 - 030	fortlfd.	14	
Turmstraße	002 - 036	fortlfd.	14	
Überwasserkirchplatz	003 - 009	fortlfd.	25	
Überwasserstraße	001 - 042	fortlfd.	25	
Ulrichstraße	001 - 018	fortlfd.	20	
Universitätsstraße	013 - 031	fortlfd.	25	
Uppenbergstraße	002 - 020	fortlfd.	20	
Uppenkampstiege	002 - 020	fortlfd.	14	
Urbanstraße	001 - 012	fortlfd.	20	
Vagedesweg	002 - 050	fortlfd.	14	
Vechtastraße	001 - 026	fortlfd.	14	
Veghestraße	005 - 048	fortlfd.	20	
Verspoel	001 - 025	fortlfd.	25	
Vesaliusweg	002 - 014	fortlfd.	20	
Viktoriastraße	002 - 006	gerade	20	
Vinzenzweg	002 - 029	fortlfd.	20	
Vivaldistraße	001 - 030	fortlfd.	14	
Vogel-von-Falkenst.-Straße	002 - 009	fortlfd.	20	
Von-der-Tinnen-Str.	002 - 034	fortlfd.	14	
Von-Einem-Straße	001 - 030	fortlfd.	14	
Von-Esmarch-Straße	001 - 083	fortlfd.	14	
Von-Kluck-Straße	002 - 038	fortlfd.	20	
Von-Lüninck-Straße	006 - 057	fortlfd.	14	
Von-Manger-Straße	004 - 016	fortlfd.	14	
Von-Morrien-Straße	002 - 040	fortlfd.	14	
Von-Ossietzky-Straße	001 - 065	fortlfd.	14	
Von-Stauffenberg-Straße	002 - 085	fortlfd.	14	
Von-Steuben-Straße	004 - 023	fortlfd.	20	
Von-Vincke-Straße	002 - 025	fortlfd.	20	
Von-Witzleben-Straße	001 - 064	fortlfd.	14	
Vorländerweg	001 - 120	fortlfd.	14	
Voßgasse	003	ungerade	25	
Waldeyerstraße	001 - 096	fortlfd.	14	
Wallgasse	001 - 008	fortlfd.	25	
Wankelgasse	001	ungerade	25	

Zuschläge für den Wohnbereich				
Straßenname	Hausnummer	Hausnummernfolge	Prozent	
Warendorfer Straße	003 - 064	fortlfd.	20	
Warendorfer Straße	065 - 093	ungerade	20	
Warendorfer Straße	066 - 094	gerade	14	
Warendorfer Straße	097 - 229	fortlfd.	14	
Wasserstraße	001 - 009	ungerade	25	
Wegesende	003 - 014	fortlfd.	25	
Wehrstraße	001 - 007	fortlfd.	20	
Weißenburgstraße	001 - 067	fortlfd.	14	
Wemhoffstraße	004 - 010	fortlfd.	20	
Wermelingstraße	001 - 058	fortlfd.	20	
Weseler Straße	001 - 105	fortlfd.	20	
Weseler Straße	108 - 374	fortlfd.	14	
Weserstraße	3 - 061	fortlfd.	14	
Wevelinghofergasse	6 - 041	fortlfd.	25	
Wibbeltstraße	3 - 036	fortlfd.	14	
Wichernstraße	2 - 049	fortlfd.	20	
Wienburgstraße	1 - 029	fortlfd.	20	
Wienburgstraße	043 - 207	ungerade	14	
Wiener Straße	001 - 076	fortlfd.	14	
Wiengarten	001 - 049	fortlfd.	14	
Wilhelm-Klemm-Straße	002 - 010 A	fortlfd.	14	
Wilhelm-Schickard-Straße	001	fortlfd.	14	
Wilhelmstraße	001 - 090	fortlfd.	20	
Wilmergasse	001 - 032	fortlfd.	25	
Windthorststraße	001 - 068	fortlfd.	20	
Winkelstraße	010 - 023	fortlfd.	25	
Wismarweg	001 - 028 A	fortlfd.	14	
Wörthstraße	001 - 034	fortlfd.	14	
Wolbecker Straße	001 - 089 D	fortlfd.	20	
Wolbecker Straße	090 - 148 A	fortlfd.	14	
Wolbecker Straße	149 - 159	ungerade	14	
Wollinstraße	001 - 059	fortlfd.	14	
Wüllnerstraße	001 - 024 A	fortlfd.	20	
Wykstraße	001 - 012	fortlfd.	20	
York-Ring	001 - 025	ungerade	14	
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	14	
Zum Guten Hirten	009 - 031	ungerade	14	
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 ²	7,24 Euro/m ²	1
Baujahr	1965		
Lage der Wohnung im Gebäude	Erdgeschoss	- 3 %	2
Sanitärausstattung	Kein separater Kaltwasserzähler (= -1 Punkt)	0 %	3
Wohnungsausstattung	überwiegend Parkettböden (= +2 Punkte) Gegensprechanlage mit Türöffner (= +1 Punkt) / Zusammen +3 Punkte	+ 10 %	3
Modernisierung / Energieeffizienz	Erneuerung Hauseingangstür (= +1 Punkt) Erneuerung aller Fenster (= +1 Punkt) Zusammen +2 Punkte	+ 1 %	4
Wohnbereich	Erweiterter Innenstadtbereich	+ 14 %	5

Aus diesen Angaben ergibt sich folgende Berechnung:

Zeile	Beschreibung	aus Tabelle	Wert für Ihre Wohnung	% bzw. € je m ²
1	Basismiete	1	7,24	€ je m ²
2	Zu-/Abschlag für Lage der Wohnung im Gebäude	2	- 3	%
3	Zu-/Abschlag für Sanitärausstattung	3	0	%
4	Zu-/Abschlag für Wohnungsausstattung	3	+ 10	%
5	Zuschlag für Modernisierung / Energieeffizienz	4	+ 1	%
6	Zuschlag für Wohnbereich	5	+ 14	%
7	Summe aller Zu-/Abschläge (Zeilen 2-6)		+ 22	%
8	Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete			
9	Basismiete in € Summe Zu-/Abschläge (Wert aus Zeile 1) (Zahlenwert aus Zeile 7)			
	7,24 x 22	: 100 =	1,59	€ je m ²
10	+ Basismiete (Wert aus Zeile 1)		7,24	€ je m ²
11	= durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete		8,83	€ je m²

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

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

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 ein fest eingebautes Mobiliar, der in der Regel einem Raum als Nutzfläche zugeordnet ist. In diesem Sinne ist ein Einbauschrank ein fester und immobil Bestandteile eines Hauses oder einer Wohnung, der an drei Seiten von Wänden umschlossen ist.

Offene Küche

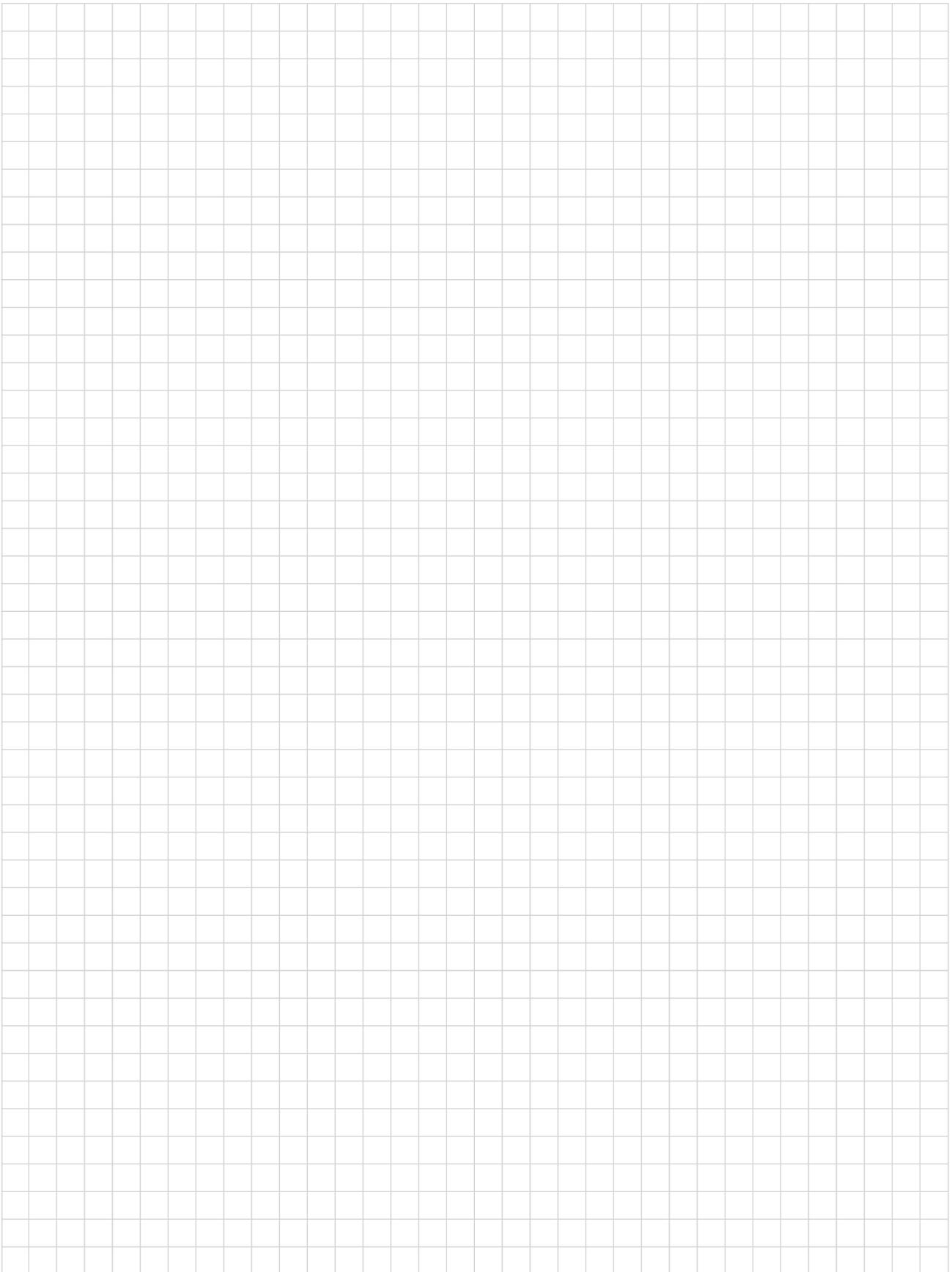
Um eine offene Küche handelt es sich, wenn die Küche Teil eines größeren Wohnraums ist. Die offene Küche muss somit zum Wohnraum hin offen und in diesen integriert sein. Eine einfache Kochgelegenheit (z. B. Pantryküche) im Wohnraum reicht dafür nicht aus. Da nach der Auswertung zum Mietspiegel das Merkmal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

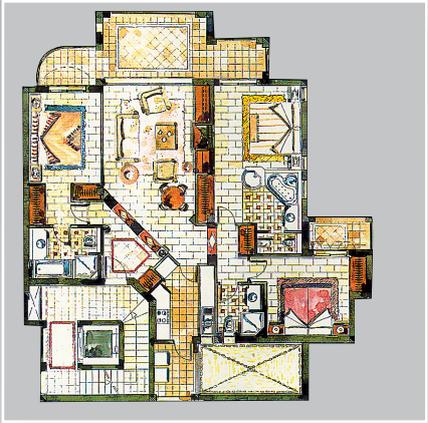
Ausstattung Einbauküche

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer vorhandenen Ausstattung mit einer Einbauküche nicht um einen möblierten oder teilmöblierten Wohnraum handelt.

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.





Schutzgebühr: 5,00 €