

Vorlageart: Berichtsvorlage
Federführung: Geoinformation und Kataster
Verantwortung: Herr Küppers, Herr Dr. Palotz

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen

Beratungsfolge

26.06.2025 Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss Kenntnisnahme

Bezug

Kein Bezug

Sachverhalt

- 1 Gemäß § 558 c (4) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen,
2 wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für
3 Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Mietspiegel sollen im
4 Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Die Mietspiegel und ihre
5 Änderungen sollen veröffentlicht werden. Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die
6 ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder
7 Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt ist.
- 8 Die Stadt Oberhausen gibt seit dem 01.07.1976 einen Mietspiegel für nicht preisgebundene
9 Wohnungen heraus.
- 10 Mietspiegel tragen wesentlich dazu bei,
- 11 – die Mieten transparenter zu machen und ein partnerschaftliches Verhältnis von
12 Vermieter und Mietern zu fördern
- 13 – die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 (2) BGB im Interesse
14 aller Beteiligten zu erleichtern
- 15 – die Gespräche über Änderungen von Mieten zu versachlichen
- 16
- 17 Der Mietspiegel - Stand 1. März 2021 - wurde gemäß § 558 d BGB als qualifizierter
18 Mietspiegel auf der Grundlage einer Datenerhebung neu aufgestellt. Nachdem er nach zwei
19 Jahren der Marktentwicklung angepasst wurde, ist er nach vier Jahren neu zu erstellen. Bei
20 einer Neuauflistung handelt es sich um einen neuen Mietspiegel. Dabei werden Zu-
21 /Abschlagsmerkmale neu bestimmt/berechnet, außerdem können zwischen den einzelnen
22 Mietspiegelfeldern unterschiedliche Preisentwicklungen festzustellen sein.
- 23 Mit dem „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche
24 Vergleichsmiete“ vom 21.12.2019 soll dem Mietanstieg auf angespannten
25 Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden. Ab 01.01.2020 sind nun bei der Ermittlung der
26 ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) Mieten zu berücksichtigen, die in den letzten 6
27 Jahren neu vereinbart bzw. verändert wurden, davor betrug der Betrachtungszeitraum 4

Jahre.

Zunächst wurde ein Fragebogen erarbeitet, dieser wurde in der Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 21.03.2024 abgestimmt, Änderungswünsche wurden eingearbeitet.

Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG), welches zum 01.07.2022 in Kraft getreten ist, wurde u. a. eine Mietspiegelerstellungspflicht für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ebenso bestimmt wie eine Auskunftspflicht über die Vermietung von Wohnraum. Voraussetzung für die Durchsetzung der Auskunftspflicht ist der Erlass einer entsprechenden Mietspiegel-Satzung (Beschlussvorlage B/17/5183). Nach Beratung im Verwaltungsvorstand am 16.04.2024 hat der Rat der Stadt Oberhausen in der Sitzung am 13.05.2024 die Mietspiegel-Satzung 2024 als förmliche Grundlage der Mietspiegelerhebung beschlossen. Diese wurde im Amtsblatt vom 17.06.2024 bekannt gemacht.

Die Stichprobe wurde aus der Einwohnermeldedatei (Bevölkerung zwischen 21 und unter 70 Jahren) gezogen, insgesamt umfasste die Stichprobe 20.000 Adressen. Die Daten wurden in der Zeit vom 12.08.2024 bis zum 30.09.2024 erhoben, Ende August und Mitte September wurden Erinnerungsschreiben versandt. Es handelte sich um eine reine Onlineerhebung, während der Feldphase und darüber hinaus bis Mitte Oktober 2024 war eine Hotline erreichbar, während der angegebenen Sprechzeiten waren in der Regel mindestens

4 Personen aus den Fachbereichen 4-5-10 / Statistik und 5-2-40 / Grundstückswertermittlung erreichbar. So konnte die Hürde „online“ genommen werden, eine größere Anzahl von den angeschriebenen Personen nutzte die Möglichkeit, die Angaben telefonisch machen zu können, außerdem konnten Rückfragen beantwortet und Erläuterungen gegeben werden.

Im Rahmen der Auswertung wurden nach den gesetzlichen Vorgaben Mietverhältnisse über frei finanzierte Mietwohnung berücksichtigt, deren Mieten in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert wurden. Außerdem wurden unvollständige Datensätze nicht berücksichtigt.

Übersicht Rücklauf Mietspiegelerhebung

Mietspiegelerstellung

	2024		2020
Rücklauf: Nettostichprobe = Ausschöpfungsquote aus bereinigter Bruttostichprobe	11.688		6.097
davon Miethaushalte in Wohnungen des freien Marktes	10.148	100 %	3.748
Davon Einzugsjahr o. Mietänderung innerhalb der letzten 6 Jahre	5.177		
	(-)		
Darunter Angaben nicht zu vervollständigen oder zu plausibilisieren	165		
	(-)		
Darunter Ausreißer	41		
	(=)		
mietspiegelrelevante Angaben ohne Ausreißer	4.971	49 %	2.099

Somit gingen Angaben zu 4.971 Mietverhältnissen in die Auswertung ein, dabei handelt es sich um eine verlässliche Datengrundlage.

Bei einer Neuaufstellung handelt es sich um einen neuen Mietspiegel (Kommentar Schmitt/Futterer, Mietrecht 14. Auflage 2019) und nicht um die bloße Fortschreibung eines

bestehenden Mietspiegels. Ein direkter Vergleich mit vorherigen Mietspiegeln ist auf Grund des Charakters einer Neuaufstellung nicht möglich. Eine Neuaufstellung basiert auf einer neuen Datenerhebung und berücksichtigt bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete die derzeitigen Gegebenheiten des Wohnungsbestandes mit Mietveränderungen bzw. Neuverträgen in den letzten sechs Jahren.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist (§ 558 d (1) BGB).

Die ortsübliche Vergleichsmiete beinhaltet nur die reine Nettokaltmiete in Euro pro m², d. h. die sogenannten Betriebs- oder Nebenkosten sind in ihr nicht enthalten. Die regelmäßig vorgeschriebene Neuerstellung von Mietspiegeln dient der Anpassung an die derzeitigen Marktgegebenheiten. Der Vorteil eines Mietspiegels liegt somit darin, dass er auf einer breiten Informationsbasis das örtliche Mietpreisniveau abbildet. Die Mietspiegeltabelle 2025 wurde um eine Baujahresgruppe (Baujahr nach 2015) erweitert und ist in drei Größenklassen (20 m² bis unter 60 m², 60 m² bis unter 90 m² und 90 m² und größer) untergliedert.

Durchschnittliche Nettokaltmieten in Euro für Standardwohnungen

Wohnungsgröße	Baujahresgruppe						
	Fälle	bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1979	1980 bis 1994	1995 bis 2014	ab 2015
	20 bis unter 60 m ²	5,73	5,96	6,65	6,63	7,55	8,68
	60 bis unter 90 m ²	5,26	5,66	6,19	6,22	7,21	8,68
	90 und mehr m ²	4,87	5,49	6,17	6,70	7,06	7,97

Die Basis-Nettomiete berechnet sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr des Gebäudes. Der Einfluss von Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen wird bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Der letztendliche Quadratmeterpreis einer Mietwohnung wird somit über Zu- und Abschläge ermittelt.

Der als Anlage beigefügte Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel intensiv beraten, abgestimmt und beschlossen. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Damit sind die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§ 558 c (4) BGB) wurde der als Anlage beigefügte qualifizierte Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen - Stand 1. März 2025 - im Amtsblatt vom 16. Juni 2025 veröffentlicht. Dieser ersetzt den bisherigen Mietspiegel mit Stand vom 1. März 2023.

Der Mietspiegel ist bei den Bezirksverwaltungsstellen und an den Informationsständen des Rathauses, des Technischen Rathauses sowie des Bert-Brecht-Hauses erhältlich. Außerdem kann er auf der Internetseite der Stadt Oberhausen heruntergeladen werden.

Anlage/n

1 - Mietspiegel 2025_Druck

Mietspiegel

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen nach dem Stand 1. März 2025



Erstellt durch

Stadt Oberhausen

- Bereich Geoinformation und Kataster, Fachbereich Grundstücksbewertung
- Fachbereich Statistik
- Bereich Wohnen

unter Mitwirkung von

Arbeitsgemeinschaft Oberhausener Wohnungsgenossenschaften

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Oberhausen e. V.

Immobilienverband Deutschland, Region West e. V.

Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Oberhausen

Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e. V., Geschäftsstelle Oberhausen

SBO Servicebetriebe Oberhausen, Immobilienmanagement

Erläuterungen

1 Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 1. März 2025 und stellen eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne der §§ 558, 558 a-d BGB dar. Auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung wurde der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Mitwirkenden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen an einen **qualifizierten Mietspiegel** gemäß § 558 d BGB.

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietpartnern in eigener Verantwortung ermöglichen soll, die Miethöhe je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren.

Nach Feststellungen des Arbeitskreises Mietspiegel werden in Oberhausen überwiegend Mieten vereinbart, die keine Betriebskosten enthalten (Nettokaltmieten). Daher werden in der Tabelle nur Nettokaltmieten angegeben.

Zum Teil sind in Mietverträgen Mieten vereinbart, die teilweise auch Betriebskosten (z. B. Grundsteuer, Kosten der Abfallbeseitigung, Entwässerung (Schmutz-/Ab- und Niederschlagswasser), Straßenreinigung, Schornsteinreinigung und die Sach- und Haftpflichtversicherung) enthalten. Dieser Sachverhalt trifft insbesondere bei älteren Mietverträgen zu. Zur Bezifferung der ortsüblichen Vergleichsmiete muss in solchen Fällen ein Zuschlag zu den Tabellenwerten des Mietspiegels in Höhe des auf die Wohnung entfallenden Betriebskostenanteils vorgenommen werden.

2 Aufbau des Mietspiegels

Der Mietspiegel enthält monatliche Mietwerte je m² Wohnfläche für nicht preisgebundene Wohnungen. Die Tabelle ist gegliedert in sechs Baujahresgruppen und drei Größenklassen. Neben den Mittelwerten werden Mietwertspannen angegeben, die den Schwerpunkt des Marktes wiedergeben. Bei den Mietwertspannen handelt es sich um 2/3 - Spannen, jeweils das obere und das untere Sechstel der Daten wurde eliminiert.

Die Mietwerte gelten für abgeschlossene Wohnungen in mittlerer Wohnlage. Sie beziehen sich auf die Qualitätsmerkmale der Standardwohnung und auf die Mitte der jeweiligen Baujahresgruppen und Größenklassen.

Die Mietwerte beziehen sich auf Wohnflächen, die nach der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346 ff) ermittelt wurden.

2.1 Definition der Standardwohnungen

Die in der Tabelle angegebenen Mietwerte gelten für abgeschlossene Wohnungen der entsprechenden Gruppe mit zeitgemäßer Beheizung, Bad/WC mit folgenden Merkmalen:

- Wohnungen in mittlerer Wohnlage
- in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, in den Baujahresgruppen III bis VI mit Balkon
- Fassaden durchschnittlich gepflegt mit Putz und Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung,

- Dämmung von mindestens zwei Außenwänden und/oder des Daches vor 1995 (bei Gebäuden Baujahr 1950 - 1995)
- Beton-/Holztreppe/häuser durchschnittlich gepflegt, Wände verputzt/Strukturputz
- nutzbare Oberböden überwiegend mit Laminat, Teppich- oder Vinylböden (bei Gebäuden ab Baujahr 1995)
- Fenster mit Isolierverglasung eingebaut vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend), ohne Rollläden
- Elektroausstattung in ausreichendem Umfang (es ist möglich, zwei starke Endgeräte gleichzeitig zu betreiben)
- zentrale Warmwasserversorgung oder elektr. Durchlauferhitzer
- Bad umlaufend gefliest
- Heizungsanlage von 1995 bis 2014 (nicht Fußbodenheizung oder Fernwärmeanschluss)
- Modernisierungen von Bad, Elektroinstallation und andere Modernisierungen vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend)
- Wohnung und Gebäudezugang nicht barrierefrei

Bei mindestens einem Balkon/einer Dachterrasse (größer als 10 m²) ist ein gesonderter Zuschlag angemessen.

Unter zeitgemäßer Heizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentralheizungen gehören hierzu auch Etagenheizungen und Elektrospeicheröfen (keine Heizlüfter).

Unter mittlerer Sanitärausstattung ist ein Badezimmer zu verstehen, in dem neben der Einrichtung (Badewanne oder Dusche, Waschbecken, ggf. WC) genügend Raum zum An- und Auskleiden vorhanden ist.

Der Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses muss so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt und sich das Gebäude weitgehend in einem normalen Bau- und Unterhaltungszustand befindet.

3 Anwendung des Mietspiegels

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zunächst von dem Mittelwert in der entsprechenden Baujahresgruppe in der Größenklasse auszugehen.

Die Mietwertspannen dienen zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Zu-/Abschlagsmerkmalen, die im Folgenden nicht quantifiziert werden. Für diese Merkmale konnte keine statistische Auswertung erfolgen, da dafür keine oder nur in sehr geringem Umfang Daten vorlagen. Dabei handelt es sich unter anderem um folgende Merkmale:

Zuschläge unter anderem für Einfamilienwohnbauwerke, Appartements, Maisonette-Wohnung, gehobene Wohnungsausstattung (z. B. bei Fliesen-/Naturstein-/Teppichböden hoher Qualität, hochwertige Türen), gehobene Ausstattung der Sanitärräume (Sanitär in anspruchsvoller Ausführung, hochwertige

Fliesen/Marmor/Natursteinplatten), Heizung mit Wärmepumpe, Balkone/ Dachterrassen größer 10 m², außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Abschläge unter anderem für Wohnungen ohne Bad und/oder ohne Heizung, Toiletten außerhalb der Wohnungen, Wohnungen ohne Wohnungsabschluss, Dachgeschosswohnungen mit geringer Wärmedämmung, Untergeschosswohnungen, Wohnungen im Hinterhaus, fehlender Keller bzw. Nebenraum außerhalb der Wohnung, Elektrospeicheröfen, ungünstige Grundrissgestaltung (gefangene Räume) ungünstigere Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse

Interpolationen (Berechnung von Zwischenwerten) zwischen den Baujahresgruppen sowie den Größenklassen sind möglich.

3.1 Berücksichtigung der Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes befinden sich in einer mittleren Wohnlage. Abweichungen von der mittleren Wohnlage z.B. bei guten oder einfachen Wohnlagen können durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Übergänge fließend sind und Wohnungen somit auch als in „mittlerer bis guter“ bzw. „einfacher bis mittlerer“ Wohnlage gelegen beurteilt werden können.

Einfache Wohnlage: **Abschlag bis zu 0,59 €/m²**

In einfachen Wohnlagen ist eine überdurchschnittliche Verkehrsbelastung oder eine Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe gegeben. Außerdem wirkt sich ein ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen nachteilig aus. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen.

Mittlere Wohnlage:

Solche Wohngebiete sind zumeist zusammenhängend bebaut und weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei stärkerer Verkehrsbelastung muss dieser Nachteil entsprechend ausgeglichen werden (gutes Wohnumfeld, zentrale Lage...).

Gute Wohnlage: **Zuschlag bis zu 0,52 €/m²**

Gute Wohnlagen befinden sich bei gutem Wohnumfeld entweder in vergleichsweise ruhigen Wohngebieten in zentraler Lage oder in weniger zentralen Lagen bei guter Verkehrsanbindung und Zuordnung zu Grün- und Erholungsflächen.

3.2 Zu- und Abschläge für Wohnungs- und Gebäude-merkmale

Auf der Grundlage der Datenerhebung wurden für folgende Merkmale Zu-/Abschläge ausgewertet und statistisch berechnet. Hierbei wurden folgende durchschnittliche Werte ermittelt. Sofern ein Merkmal nur zum Teil zutrifft oder unterdurchschnittlich ausgeprägt ist, sind entsprechende Teilbeträge in Ansatz zu bringen. In begründeten Ausnahmefällen sind auch Erhöhungen zulässig.

Zuschläge:Fassade

in sehr gutem Zustand / sehr gepflegt bzw. restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade

0,26 €/m²

Dämmung

von mind. zwei Außenwänden und/oder Dach bei Gebäuden mit Baujahr zwischen 1950 - 1995

gedämmt zwischen 1995 und 2014

0,45 €/m²

gedämmt nach 2015

0,65 €/m²

Treppenhaus

sehr gepflegtes, repräsentatives Treppenhaus mit hochwertigen Bodenbelägen (z. B. Marmor)

0,25 €/m²

Gebäudezugang barrierefrei

0,07 €/m²

Wohnung barrierefrei

0,16 €/m²

Wohnungen mit Balkon

Gebäude bis Baujahr 1964

0,51 €/m²

Isolierverglasung (2-fach)

in Gebäuden Baujahr vor 2005 eingebaut zw. 2005 und 2014

0,21 €/m²

in Gebäuden Baujahr vor 2015 eingebaut nach 2015

0,31 €/m²

Dreifachverglasung

0,31 €/m²

Rollladen vorhanden

0,18 €/m²

Böden

überwiegend Parkett, Marmor

0,29 €/m²

Bad

in Gebäuden Baujahr vor 2005 modernisiert zw. 2005 u. 2014

0,35 €/m²

in Gebäuden Baujahr vor 2015 modernisiert nach 2015

0,53 €/m²

Elektroinstallation

in Gebäuden Baujahr vor 2005 modernisiert zw. 2005 u. 2014

0,31 €/m²

in Gebäuden Baujahr vor 2015 modernisiert nach 2015

0,47 €/m²

anspruchsvolle Elektroinstallation

(mehr als ausreichende Ausstattung an Steckdosen und Sicherungen) nicht bei Errichtung bzw. Modernisierung nach 2015

0,18 €/m²

Heizungsanlage

in Gebäuden Baujahr vor 2015

modernisiert nach 2015 oder Fernwärmeanschluss

0,36 €/m²

andere Modernisierungen

(z. B. Erneuerung von Böden, Türen, Heizkörpern, Wohnwert verbessernde Grundrissänderungen)

in Gebäuden Baujahr vor 2005 modernisiert zw. 2005 u. 2014

0,11 €/m²

in Gebäuden Baujahr vor 2015 modernisiert nach 2015

0,17 €/m²

sonstige ZuschlägeAufzug

(ausgenommen Wohnungen, die davon keinen objektiven Nutzen haben z. B. EG-Wohnungen, es sei denn UG/Trockenspeicher können erreicht werden)

0,75 €/m²

vorinstallierte Netzwerke

0,14 €/m²

Gäste-WC/zweites Bad vorhanden

0,40 €/m²

Klimaanlage

0,19 €/m²

überw. Fußbodenheizung

0,87 €/m²

Abschlüsse:Fassade

in ungepflegtem/schadhaftem Unterhaltungszustand mit Putz/Farbanstrich, dauerhaft schadhafter Klinker oder Kunstschiefer

0,27 €/m²

Dämmung

nicht vorhanden bzw. nur eine Außenwand gedämmt bei Gebäuden ab Baujahr 1950

0,10 €/m²

Treppenhaus

Wände und/oder Böden in ungepflegtem/abgenutztem Unterhaltungszustand

0,27 €/m²

Wohnungen ohne Balkon

Gebäude ab Baujahr 1965

0,44 €/m²

Wohnungen mit Einfachverglasung

0,35 €/m²

Böden

überwiegend ohne nutzbare Oberböden bei Gebäuden ab Baujahr 1995

0,38 €/m²

Bad nicht umlaufend gefliest

(gilt nicht für Bäder, die nach 2005 entstanden sind)

0,39 €/m²

geringe Elektroinstallation

(stark unterdurchschnittliche Ausstattung, insbesondere wenig Steckdosen, geringere Absicherung (es ist nicht möglich, zwei starke Endgeräte gleichzeitig zu betreiben))

0,27 €/m²

Heizungsanlage

vor 1995 (kein Abschlag bei Fernwärmeanschluss)

0,27 €/m²

	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1949 errichtet wurden -ohne Balkon- je m² Wohnfläche	Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1950 bis 1964 errichtet wurden -ohne Balkon- je m² Wohnfläche	Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1965 bis 1979 errichtet wurden -mit Balkon- je m² Wohnfläche	Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 bis 1994 errichtet wurden -mit Balkon- je m² Wohnfläche	Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1995 bis 2014 errichtet wurden -mit Balkon- je m² Wohnfläche	Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die ab 2015 errichtet wurden -mit Balkon- je m² Wohnfläche
Größenklasse A Wohnungsgröße 20 m² bis unter 60 m² (im Mittel 40 m²)	5,73 € (4,25 € - 7,32 €)	5,96 € (4,69 € - 7,18 €)	6,65 € (5,36 € - 7,86 €)	6,63 € (4,85 € - 7,53 €)	7,55 € (5,72 € - 9,53 €)	8,68 € (7,40 € - 10,16 €)
Größenklasse B Wohnungsgröße 60 m² bis unter 90 m² (im Mittel 75 m²)	5,26 € (3,83 € - 6,56 €)	5,66 € (4,35 € - 6,97 €)	6,19 € (5,12 € - 7,34 €)	6,22 € (4,85 € - 7,53 €)	7,21 € (5,37 € - 8,41 €)	8,68 € (6,70 € - 10,51 €)
Größenklasse C Wohnungsgröße 90 m² und größer (im Mittel 110 m²)	4,87 € (3,60 € - 6,07 €)	5,49 € (4,22 € - 7,02 €)	6,17 € (5,02 € - 7,59 €)	6,70 € (5,49 € - 7,70 €)	7,06 € (5,36 € - 8,67 €)	7,97 € (6,24 € - 9,42 €)

4 Sonstiges

Der ermittelte Mietwert kann nach Berücksichtigung des Tabellenwertes sowie der vorgenannten Zu-/Abschlagstabellen außerhalb der jeweiligen Mietwertspanne liegen.