



Mietspiegel

Wilhelmshaven 2024

STADT
WILHELMS
HAVEN



Moin!

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

am Wasser und/oder im Grünen leben und dabei gleichzeitig in der Stadt wohnen – diese ideale Kombination bietet unsere Stadt! Nach wie vor ist Wilhelmshaven in der Region daher ein gefragter Wohnstandort. Dabei stellt sich für Mietende und Vermietende oft die Frage nach der richtigen und angemessenen Miete für Wohnraum. Ein wichtiger Anhaltspunkt hierfür ist die ortsübliche Miete, die allerdings oft schwer ermittelt werden kann, weil Angaben über Vergleichsmieten fehlen.



Der jetzt erstmals von der Stadt Wilhelmshaven in Auftrag gegebene Mietspiegel bietet eine aussagekräftige Informationsgrundlage über das örtliche Preisniveau im Mietwohnungsmarkt. Für beide Parteien ist er eine wichtige Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und sorgt künftig für Rechtssicherheit. Das macht den Wohnungsmarkt transparenter.

Die Zahlen, die vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH zum Stichtag 1. April 2023 erhoben und ausgewertet wurden, basieren auf der Befragung von mietspiegelrelevanten Haushalten. Berücksichtigt wurden hierbei die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung. Somit können wir auf eine breite Datengrundlage zurückgreifen.

Ich hoffe, dass Ihnen dieser Mietspiegel helfen kann, die richtige und angemessene Miete für Ihren Wohnraum zu finden. Mein Dank gilt allen, die an der Entstehung des Mietspiegels mitgewirkt haben.

STADT WILHELMSHAVEN

Carsten Feist
Oberbürgermeister

1. Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 140 m². Er ist nicht anwendbar für Wohnungen oder Häuser, welche kein Badezimmer oder WC haben oder keine von dem/der Vermieter/-in gestellte Heizung. Er ist nicht im gesamten Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven anwendbar (die entsprechenden Adressen finden Sie in Abschnitt 7). Aufgrund eines Beschlusses des Rates der Stadt Wilhelmshaven gilt der Mietspiegel zudem nur für Wohnungen bis einschließlich Baujahr 2015. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen darüber hinaus nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter/-in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter/-in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter/-in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen

mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter/-in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnungen in Wohnheimen (z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“)

2. Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hausmeisters/der Hausmeisterin sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, einer Gemeinschaftsantenne / einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende Betriebskosten.

Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

3. Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der/die Vermieter/-in die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der/die Vermieter/-in muss das Mieterhöhungsverlangen dem/der Mieter/-in gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Vermieter/-innen und Mieter/-innen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der/die Vermieter/-in, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der/die Mieter/-in hat zur Prüfung, ob er/sie der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der/die Mieter/-in der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er/sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der/die Vermieter/-in auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

4. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel wurde auf Grundlage einer Befragung von Mieter/-innen erstellt. Der Stichtag der Befragung war der 1. April 2023. Die erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Details dazu sind der Dokumentation zum Mietspiegel Wilhelmshaven 2024 zu entnehmen. Die Dokumentation ist auf der [Homepage der Stadt Wilhelmshaven](#) veröffentlicht.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, Wohnlage, Art und Ausstattung werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf die Basismiete aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

5.1 Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 30 und 140 m² in €/m² und Monat wieder. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den folgenden Tabellen bestimmt.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. Es gilt die kaufmännische Rundung.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
30	6,54 €	60	5,27 €	90	4,78 €	120	4,47 €
31	6,47 €	61	5,24 €	91	4,77 €	121	4,46 €
32	6,42 €	62	5,22 €	92	4,76 €	122	4,44 €
33	6,36 €	63	5,19 €	93	4,75 €	123	4,43 €
34	6,30 €	64	5,17 €	94	4,74 €	124	4,41 €
35	6,24 €	65	5,15 €	95	4,73 €	125	4,40 €
36	6,19 €	66	5,13 €	96	4,72 €	126	4,38 €
37	6,14 €	67	5,10 €	97	4,71 €	127	4,36 €
38	6,09 €	68	5,08 €	98	4,70 €	128	4,35 €
39	6,04 €	69	5,06 €	99	4,69 €	129	4,33 €
40	5,99 €	70	5,05 €	100	4,69 €	130	4,31 €
41	5,94 €	71	5,03 €	101	4,68 €	131	4,29 €
42	5,90 €	72	5,01 €	102	4,67 €	132	4,27 €
43	5,85 €	73	4,99 €	103	4,66 €	133	4,25 €
44	5,81 €	74	4,98 €	104	4,65 €	134	4,22 €
45	5,77 €	75	4,96 €	105	4,64 €	135	4,20 €
46	5,73 €	76	4,95 €	106	4,63 €	136	4,18 €
47	5,69 €	77	4,93 €	107	4,62 €	137	4,15 €
48	5,65 €	78	4,92 €	108	4,61 €	138	4,13 €
49	5,61 €	79	4,90 €	109	4,60 €	139	4,10 €
50	5,57 €	80	4,89 €	110	4,59 €	140	4,08 €
51	5,54 €	81	4,88 €	111	4,58 €		
52	5,50 €	82	4,87 €	112	4,57 €		
53	5,47 €	83	4,85 €	113	4,56 €		
54	5,44 €	84	4,84 €	114	4,55 €		
55	5,41 €	85	4,83 €	115	4,54 €		
56	5,38 €	86	4,82 €	116	4,52 €		
57	5,35 €	87	4,81 €	117	4,51 €		
58	5,32 €	88	4,80 €	118	4,50 €		
59	5,29 €	89	4,79 €	119	4,49 €		

5.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Lage des Hauses bzw. der Wohnung, der Ausstattung und der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) den Mietpreis einer Wohnung. Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale die Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 gerechnet. Nachfolgend werden zunächst einzelne Merkmale erläutert.

Für die Beurteilung der **Sanitärausstattung** müssen zunächst die einzelnen Ausstattungsmerkmale des am besten ausgestatteten Badezimmers der Wohnung ermittelt werden. Dabei werden nur Merkmale gezählt, die von der/dem Vermieter/-in gestellt werden.

Jedes der nachfolgend aufgelisteten Merkmale entspricht einem Plus-Punkt:

- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne Schwelle)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Badewanne und Dusche vorhanden
- Zweites WC (Gäste-WC) vorhanden

Das nachfolgend aufgelistete Merkmal entspricht einem Minus-Punkt:

- Bad hat weder Fenster noch Lüftungsanlage

Ist beispielsweise eine separate Dusche zusätzlich zur Badewanne vorhanden und diese gleichzeitig ebenerdig, so sind zwei Plus-Punkte zu vergeben.

Bitte addieren Sie die Plus- und Minus-Punkte für die Wohnung. Das Ergebnis (die Punktsomme) benötigen Sie zur Berechnung der Zu-/Abschläge in Tabelle 2.

Um die **Wohnlage** im Mietspiegel zu berücksichtigen, wurde das Wilhelmshavener Stadtgebiet in sechs Wohnlagen eingestuft. Die Einstufung kann dem Adressverzeichnis in Abschnitt 7 entnommen werden. Wählen Sie die Wohnlage aus, in der Ihre Wohnung liegt und übertragen Sie diese in Tabelle 2. Beachten Sie, dass es nicht für alle Adressen in Wilhelmshaven eine Wohnlageneinteilung vorliegt. Für diese Adressen kann keine ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen werden.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die von dem/der Vermieter/-in gestellt werden. Hat ein/eine Mieter/-in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem/der Vermieter/-in erstattet wurden – so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um absolute Zu-/Abschläge in Euro auf die monatliche Basis-Miete pro m².

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Zu- oder Abschläge in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der Zu- und Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Baujahr			
Baujahr bis 1994	± 0,00 €		
Baujahr 1995 bis 2009	+ 0,61 €		
Baujahr 2010 bis 2015	+ 0,95 €		
Wohnlage (bitte entnehmen Sie die Wohnlage dem Adressverzeichnis in Abschnitt 7)			
Wohnlage 1	+ 0,55 €		
Wohnlage 2	+ 0,26 €		
Wohnlage 3	+ 0,48 €		
Wohnlage 4	+ 0,76 €		
Wohnlage 5	+ 0,43 €		
Wohnlage 6	± 0,00 €		
Wasserblick (Aus den Haupträumen, z. B. auf den Jadebusen)	+ 1,45 €		
Starke Begrünung unmittelbar vor und hinter dem Gebäude (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen)	+ 0,17 €		
Punktsumme Sanitärausstattung (hierzu Erläuterungen auf S. 8 beachten)			
Weniger als 0		- 0,36 €	
0	± 0,00 €		
1	+ 0,36 €		
2	+ 0,71 €		
3 oder mehr	+ 1,07 €		
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

*Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Übertrag von der vorigen Seite			
Ausstattung der Wohnung			
Komplette Einbauküche (Herd, Backofen, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	+ 0,28 €		
Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)	+ 0,29 €		
Wohnung ist stufenfrei erreichbar	+ 0,41 €		
Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt		- 0,22 €	
Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume	+ 0,17 €		
Kein(e) Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia vorhanden (mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle)		-0,21€	
Wohnung wird überwiegend über Einzelöfen (Gas oder Strom) beheizt		-0,27€	
Fenster in der Wohnung sind überwiegend 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (drei fest verbundene Scheiben)	+ 0,26 €		
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

5.3 Spannbreite

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Spanne, die auf Grundlage der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete berechnet wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten befinden. Diese 2/3-Spanne liegt für die Stadt Wilhelmshaven bei **-14 %** und **+ 13 %**.

Um von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard ab.

5.4 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 3:

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Summe der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile C: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit dem Zu- bzw. Abschlagsbetrag (Ergebnis Zeile B) summieren.
- Zeile D: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in €**, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis Zeile C) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.
- Zeile E: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in €**, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € (Ergebnis Zeile D) mit 0,86 multiplizieren.
- Zeile F: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in €**, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € (Ergebnis Zeile D) mit 1,13 multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu-/Abschläge in €/m ²	
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m ²	
D	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €	
E	D x 0,86	Unterer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	
F	D x 1,13	Oberer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	

5.5 Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert. Diese Wohnung ist 65 m² groß, Baujahr 1956 (+/- 0,00 €), in der Wohnlage 3 (+ 0,48 €), mit Einbauküche (+ 0,28 €), hat keinen Balkon bzw. keine (Dach-)Terrasse oder Loggia (- 0,21 €) und die Punktsumme der Sanitäranlagen liegt bei 1 Punkt (+ 0,36 €).

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	5,15 €/m ²
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu-/Abschläge in €/m ²	+ 0,91 €/m ²
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m ²	6,06 €/m ²
D	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €	393,90 €/m ²
E	D x 0,86	Unterer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	338,75 €/m ²
F	D x 1,13	Oberer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	445,11 €/m ²

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also zwischen 338,75 € und 445,11 € im Monat, mit einem Mittelwert von 393,90 €.

6. Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden, soweit nichts anderes vereinbart.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

7. Wohnlageverzeichnis

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Abel-Tasman-Straße	5	Am Neuender Busch	1	Bakenstraße	5
Accumer Landstraße	5	Am Priel	5	Baltrumstraße	3
Accumer Straße	1	Am Schützenhof	2	Banter Deich 1-3	5
Accumer Weg	5	Am Siel	6	Banter Deich 2-18	2
Accumersiel	5	Am Tiefen Fahrwasser	-	Banter Markt	2
Achtern Diek	6	Am Wallgraben	6	Banter Mühle	2
Ackerstraße	6	Am Wiesenhof 1-129	1	Banter Weg 104-122	2
Adalbertstraße 1-11	2	Am Wiesenhof 133	5	Banter Weg 12-26	5
Adalbertstraße 15	3	Am Wiesenhof 134	5	Banter Weg 128-182	5
Adalbertstraße 2-20	2	Am Wiesenhof 135-151B	1	Banter Weg 131-175	5
Adalbertstraße 24-32	3	Am Wiesenhof 136-152	1	Banter Weg 5-129A	2
Adele-Tiesler-Weg	6	Am Wiesenhof 4-130	1	Baudissinweg	3
Adlatenthun	5	Amerigo-Vespucci-Str.	5	Baugrodenstraße	5
Admiral-Klatt-Straße	2	Amrumweg	3	Beethovenstraße	1
Adolfstraße	2	Amundsensweg	5	Beim Pumpwerk	3
Ahmstraße	2	An der Junkerei	5	Benlepstraße	5
Ahrstraße	2	An der Norderwarf	5	Bentinckstraße	1
Albert-Schweitzer-Str.	1	An der Vogelwarte	6	Beringallee	5
Albrechtstraße	5	An der Wurt	1	Berliner Platz	2
Aldenburger Straße	1	Angelika-Kauffmann-Weg	5	Bernauer Weg	5
Alekestraße	5	Ankerstraße	2	Billrothweg	1
Alinenhofer Weg	6	Annenstraße	2	Birkenweg	4
Alkostraße	5	Ansgaristraße	2	Bismarckstraße 150-198	2
Allensteinweg	5	Anton-Dohrn-Weg	-	Bismarckstraße 167A-249A	6
Allerstraße	2	Anton-Günther-Straße	1	Bismarckstraße 1-79	3
Allmersstraße	6	Anton-Müller-Straße	2	Bismarckstraße 200-268	5
Alte Gärtnerei	6	Antonslust	5	Bismarckstraße 2-148	3
Altemarkstraße	3	Anzeteler Weg	5	Bismarckstraße 257-261	1
Altengrodener Weg	1	Arngaststraße	2	Bismarckstraße 85-153	2
Alter Banter Weg	5	Arnoldsdorfer Straße	5	Blaue Balje	6
Alter Deichsweg	3	Arthur-Grunewald-Straße	5	Blaue Straße	5
Altonaer Weg	5	Astrid-Lindgren-Weg	6	Blumenstraße	2
Alt-Voslapp	5	Athenstraße	3	Bodelschwinghweg	3
Am Adalbertplatz	3	Atlantik	-	Bohnenburger Deich	-
Am Deich	5	Auf dem Klei	5	Bohnenburger Reihe	-
Am Fort Schaar	1	Auf der Wiesbadenbrücke	5	Boingstraße	5
Am Großen Hafen	2	August-Bebel-Weg	1	Bojenweg	5
Am Handelshafen	2	August-Hinrichs-Straße	6	Bontekai	2
Am Heilig Land	1	August-Hinrichs-Weg	6	Borchersstraße	5
Am Hochschuldorf	6	Auricher Straße	-	Bordumstraße	2
Am Holling	5	Austernstraße	5	Börgenweg	3
Am Kirchhof	3	Bahnhofplatz	2	Borkumstraße	3
Am Kirchplatz	2	Bahnhofstraße	2	Börsenstraße	2
Am Knull	5	Bahnzeile	5	Böttcherstraße	2

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Brahestraße	5	Doraweg	3	Flensburger Straße	3
Brahmsstraße	1	Dorfmark	1	Fliegerdeich	5
Brandenburger Straße	5	Drostestraße	6	Flotowweg	1
Braunschweigstraße	5	Ebbestraße	5	Flutstraße 1-47A	6
Breddewarder Weg	5	Eberswalder Straße	5	Flutstraße 2-88E	6
Bremer Straße 146-234	5	Ebertstraße 11-29	2	Flutstraße 92-328	5
Bremer Straße 151-233	5	Ebertstraße 16-220A	2	Flutstraße 93-327	5
Bremer Straße 2-56	3	Ebertstraße 9	5	Focko-Ukena-Straße	6
Bremer Straße 72-144	2	Ebkeriege 110-156	5	Föhrer Weg	3
Bremer Straße 73-143	2	Ebkeriege 14-60	5	Fontaneweg	6
Bremer Straße 9-69	3	Ebkeriege 5-147	5	Franz-Radziwill-Weg	5
Breslauer Straße	5	Ebkeriege 66-94	-	Fredeborgstraße	6
Bromberger Straße	5	Edenburgstraße	6	Freiligrathstraße 11-117	3
Brommystraße 1-19	2	Edo-Wiemken-Straße 1-1A	4	Freiligrathstraße 123-371	6
Brommystraße 2-10	2	Edo-Wiemken-Straße 2	4	Freiligrathstraße 148-300	6
Brommystraße 58-126	4	Edo-Wiemken-Straße 4-32	6	Freiligrathstraße 352-360	-
Brommystraße 71-123	4	Edo-Wiemken-Straße 5A-37	6	Freiligrathstraße 400-432	5
Brucknerstraße	1	Edzardstraße	6	Freiligrathstraße 6-146A	3
Brumunder Ring	5	Eichendorffstraße	6	Friedenstraße 1-111	6
Brunnsstraße	2	Einigungsstraße	3	Friedenstraße 2-24	3
Brüsseler Straße	1	Einsteinweg	5	Friedenstraße 36-48	4
Buhnenstraße	6	Eisenbahnstraße	2	Friedenstraße 60-100	6
Bülowstraße 1-23	2	Elbinger Straße	5	Friederikenstraße	3
Bülowstraße 2-24	2	Elsa-Brandström-Straße	1	Friedhofsweg	1
Bülowstraße 28-60	4	Emder Straße	-	Friedlandstraße	5
Bülowstraße 29-59	4	Emil-Buscher-Straße	5	Fr.-Paffrath-Straße 2-116	1
Bunsenstraße	5	Emil-Lueken-Straße	1	Fri-Paffrath-Straße 5-101D	6
Butjadinger Straße	6	Emil-Nolde-Straße	5	Friesendamm	-
Carl-Zeiss-Weg	5	Emma-Ritter-Weg	5	Friesenweg	5
Celler Straße	-	Emsstraße 1-43	2	Fritz-Frerichs-Straße	5
Chaukenweg	5	Emsstraße 20-56	-	Fritz-Reuter-Straße	6
Cirksenastraße	6	Emsstraße 60-68	5	Fröbelweg	3
Claudiusweg	6	Ennostraße	6	Fulfsweg	5
Coldewei	5	Erich-Heckel-Ring	5	Gartenstraße	5
Coldeweier Schulweg	5	Erich-Kästner-Ring	6	Gartenweg	1
Comeniusweg	3	Erikastraße	3	Gdingener Straße	5
Danziger Straße	2	Ernastraße	3	Geniusbankstraße	5
Dauensfeld	3	Ernst-Barlach-Straße	5	Genossenschaftsstraße 1-73	2
Deichsticker-Straße	5	Ernst-M.-Arndt-Straße	5	Genossenschaftsstraße 2-64	2
Deichstraße	2	Europaring	1	Genossenschaftsstr 74-138	5
Deichstrich	3	Fedderwarder Landstr.	5	Genossenschaftsstr. 81-125	5
Dettmar-Coldewey-Weg	6	Fedderwarder Straße	5	Georg-Schipper-Straße	5
Dirschauer Straße	5	Fehrbelliner Straße	5	Gerdastraße	3
Doberaner Weg	5	Feldmark	1	Gerhart-Hauptmann-Straße	6
Dodoweg 1-41	-	Fichtestraße	4	Gerichtsstraße	2
Dodoweg 40	5	Flemingweg	5	Gerkostraße	5

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Geschwister-Scholl-Straße	1	Havermonikenstraße	2	Im Werder	5
Gewerbegebiet Greethun	5	Haydnstraße	1	Indik	-
Gezeitenweg	5	Hebbelweg	6	Industriestraße	5
Glettkauer Weg	5	Heetestraße	2	Inhauser Landstraße	5
Gnesener Straße	5	Hegelstraße 2-48	3	Inhauser Straße	1
Goedeke-Michel-Straße	6	Hegelstraße 3-45	3	Inhausersieler Straße	-
Goedenser Weg	5	Hegelstraße 50-82	4	Inostraße	5
Goerdelerstraße	1	Hegelstraße 51-85	4	Insterweg	5
Goethestraße	2	Heiligengroden	5	Jadeallee 23-29	2
Gökerstraße 100-164	4	Heinrich-Heine-Ring	6	Jadeallee 24	2
Gökerstraße 127-159	6	Heinrichstraße	3	Jadeallee 28-106	5
Gökerstraße 166-222	6	Heinrich-Zille-Gang	6	Jadeallee 31A-31B	5
Gökerstraße 2-16	2	Heisenbergweg	5	Jadeallee 55-81A	-
Gökerstraße 22-34	3	Helaweg	5	Jadelehstraße	5
Gökerstraße 25-125M	3	Helderei	5	Jahnstraße	5
Gökerstraße 3-7	-	Helenenstraße	3	Jakob-Kaiser-Straße	1
Gökerstraße 50-96	2	Helgastraße	3	James-Cook-Weg	5
Gottorpstraße	1	Helgolandstraße	3	Jeversche Landstraße	5
Gräfin-Theda-Weg	6	Helmholtzstraße	5	Jeversche Straße	2
Graf-Ulrich-Weg	6	Henry-Stanley-Weg	5	Joh.-Seb.-Bach-Straße 2-14	6
Grashaus	1	Henschelstraße 15-15C	-	Joh.-Seb.-Bach-Str. 40-110	1
Graudenzer Straße	5	Henschelstraße 3-11	5	Johannisstraße	6
Greifswalder Straße	5	Heppenser Straße	3	Johann-Janßen-Ring	3
Grenzstraße 1-19	2	Herbartstraße	4	Juiststraße	3
Grenzstraße 19A-95	3	Herderstraße	2	Julius-Leber-Weg	1
Grenzstraße 4-92	2	Hermann-Ehlers-Straße	1	Kaakstraße	2
Grimmstraße	6	Hermannstraße	3	Kajedeich	6
Grodenstraße	6	Hessenser Weg	5	Kanalstraße	2
Groß Belt	-	Heuweg 19-31	5	Kanalweg 11-49	5
Grothstraße	6	Heuweg 2	-	Kanalweg 12-48	5
Gustav-Noske-Straße	1	Heuweg 3-7	-	Kanalweg 1A-3	2
Güstrower Straße	5	Hildesheimer Straße	-	Kanalweg 6	2
Gutenbergweg	5	Hoffmannstraße	5	Kantstraße	4
Güterstraße 10A	2	Hohensalzaer Weg	5	Karl-Arnold-Weg	1
Güterstraße 12-88	5	Hohewegstraße	5	Karl-Ferdinand-Braun-Weg	5
Güterstraße 2-10	5	Hohewerther Weg	5	Karlstraße	2
Güterstraße 9-51C	5	Hölderlinstraße	6	Kasinostraße	5
Halligenweg	3	Holsteinstraße	1	Katharinenstraße	3
Hamburger Straße	2	Holtermannstraße	4	Keplerstraße	5
Händelweg	1	Humboldtring	3	Kerschensteinerweg	3
Hannoversche Straße	-	Hundertwasserallee	5	Kettenstraße	2
Harlestraße	6	Hunrichsstraße	5	Kieler Straße 14-78	3
Harlinger Weg	5	Huntestraße	2	Kieler Straße 15-67	3
Hasenweg	5	Ida-Pfeiffer-Weg	5	Kieler Straße 1-9	2
Hauffstraße	6	Ikoweg	5	Kieler Straße 2-10	2
Hauptstraße	5	Im Ried	1	Kindergang	2

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Kirchgang	5	Lautsallee	5	Marschhof	1
Kirchreihe 102-116	1	Lautshof	5	Masurenstraße	5
Kirchreihe 107	1	Leberecht-Migge-Weg	6	Max-Pechstein-Straße	5
Kirchreihe 2-40	4	Leeraner Straße	-	Mellumstraße	2
Kirchreihe 46-98	6	Leibnizstraße	4	Memeler Straße	5
Kirchreihe 9-37	4	Leiteweg	3	Memershauser Straße	-
Kirchweg	5	Lenauweg	6	Mennhauser Weg	5
Kleekamp	1	Lessingstraße 1	2	Metzer Weg	2
Kleine Reihe	5	Lessingstraße 1A-9	5	Middelsfährer Landstraße	5
Kleinsthofweg	5	Lessingstraße 2-2A	2	Middelsfährstraße	6
Kleiststraße	6	Lessingstraße 4-14	5	Minsener Oog	3
Kleyhauerweg	6	Leuchtturmstraße	5	Mitscherlichstraße	2
Klinkeburg	5	Liebigstraße	5	Mittelstraße	2
Klinkerstraße	5	Liebrechtstraße	3	Modersohn-Becker-Straße	5
Kniphauer Deich	6	Lilienburgplatz	2	Monetstraße	5
Kniphauer Straße	1	Lilienburgstraße 1-41	3	Montsstraße	2
Kniprodestraße	5	Lilienburgstraße 2-40	3	Morgensternweg	6
Knorrstraße	3	Lilienburgstraße 44-58	2	Mörikestraße	6
Knud-Rasmussen-Straße	5	Lilienburgstraße 45-53	2	Moselstraße	2
Kolberger Straße	5	Liliencronstraße	6	Möwenstraße 30-108	5
Kolkweg	6	Lindberghweg	5	Möwenstraße 51-127	5
Kolpingstraße	3	Lindenstraße	2	Möwenstraße 7-11	6
Kolumbusring	5	Lise-Meitner-Weg	5	Mozartstraße 1-13	2
Königsberger Straße	2	Lissaer Zeile	5	Mozartstraße 15-67	3
Kopernikusweg	5	Loggerstraße	6	Mozartstraße 20-68	3
Kopperhörner Straße 12-44	4	Lönsweg	6	Mozartstraße 2-16	2
Kopperhörner Straße 4	2	Lortzingweg	1	Mühlenstraße	2
Kopperhörner Straße 5	2	Lubbeweg	5	Mühlenweg 163-181	6
Kopperhörner Straße 7-45	4	Lübecker Straße	2	Mühlenweg 1-83	3
Korallenring	5	Luisenstraße	2	Mühlenweg 2-90	3
Kornstraße	1	Lüneburger Straße	-	Mühlenweg 93-143	4
Krabbenweg	5	Lycker Gang	5	Mühlenweg 96-158	2
Kreuzstraße	2	Maadestraße	1	Müllerstraße	3
Kreuzweg	5	Magellanstraße	5	Mutter-Euken-Weg	1
Krumme Straße	3	Maikeweg	5	Nahestraße	2
Kulmer Straße	5	Mainstraße	2	Nakeler Straße	5
Kurt-Schum.-Str. 135	5	Manteuffelstraße	2	Nansenweg	5
Kurt-Schum.-Str. 140-236	5	Marco-Polo-Straße	5	Neckarstraße	2
Kurt-Schum.-Str. 235-241	1	Margarettenstraße	3	Neißestraße	5
Kurze Straße	2	Marianne-von-Werefkin-Weg	5	Nesse	-
Kutterstraße	6	Marie-Curie-Weg	5	Netzeweg	5
Ladestraße	5	Marienburger Straße	5	Neue Straße	3
Lahnstraße	2	Marienstraße	2	Neuender Reihe	1
Lange Straße	5	Marienwerderstraße	5	Neuengrodendeich	6
Langeoogstraße	3	Marktgem.-Bromb.-Weg	5	Neuengrodener Weg	6
Langewerther Landstr.	5	Marktstraße	2	Neuruppiner Straße	5

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Neustrelitzer Straße	5	Peterstraße 168	5	Rosenstraße	4
Neuteicher Straße	5	Peterstraße 53-103	2	Rostocker Straße	5
Niedersachsendamm	-	Pillauer Straße	5	Rüderstraße	2
Nienburgstraße	5	Planckstraße	5	Rudolf-Kinau-Straße	6
Nogatstraße	5	Plauenstraße	5	Rudolfstraße	3
Norder Weg	-	Pommersche Straße	5	Rügener Zeile	5
Norderneystraße	3	Posener Straße	5	Ruhrstraße	2
Nordmeer	-	Postgang 12	2	Rundum	5
Norfolkstraße	2	Postgang 3	3	Ruselerstraße	2
Oderstraße	5	Poststraße	5	Rüstersieler Straße	6
Oldebrüggestraße	2	Potsdamer Straße	5	Rüstringer Straße	2
Oldenburger Straße	5	Prenzlauer Straße	5	Saalestraße	2
Oldeoogestraße	2	Preußenstraße	5	Saarbrücker Straße	3
Ölhafendamm	3	Prickenweg	5	Sachsenstraße	4
Olivaer Weg	5	Pütthauer Straße	5	Salzastraße	5
Onkestraße	5	Putziger Straße	5	Salzengroden	2
Oranienburger Straße	5	Querstraße	2	Salzwiesenring	5
Ostfriesenstraße	5	Raabestraße	6	Samlandstraße	5
Ostpreußenstraße	5	Raffineriestraße	-	Saßnitzer Weg	5
Oststraße	2	Rankestraße	3	Sauerbruchstraße	1
Otto-Lilienthal-Weg	5	Rathausplatz	2	Schaardeich	5
Otto-Meentz-Straße	2	Rechternstraße	3	Schaardreieck	5
Ozean-Pier	-	Redlefsstraße	5	Schaarreihe 120	5
Packhusweg	6	Regerstraße	1	Schaarreihe 2-36	1
Papingastrasse	6	Reichenbacher Straße	5	Schaarreihe 3-47	1
Pappelstraße	2	Rektor-Harms-Weg	6	Schaarreihe 63-127	5
Parchimer Weg	5	Remmelhauser Weg	5	Schaarreihe 70-70A	5
Parkstraße 1-5	2	Rheinstraße 1-199	2	Schaarreihe 80-100	1
Parkstraße 19-35	3	Rheinstraße 14-206	2	Schafweg	5
Parkstraße 2-28	2	Rheinstraße 2	5	Schellingstraße	3
Parkstraße 28A-34B	3	Ricarda-Huch-Straße	6	Schilfgraben	1
Pascalweg	5	Richard-Strauß-Weg	1	Schilldeich	5
Pastorenweg	5	Richtweg	3	Schillerstraße	2
Paul-Ehrlich-Straße	1	Ricklefsweg	5	Schlafdeich Nord	5
Paul-Hug-Straße 1-7	3	Rieneldstraße	5	Schlafdeich Süd	5
Paul-Hug-Straße 24-62	2	Rilkestraße	6	Schleiermacherweg	3
Paul-Hug-Straße 6-10	3	Rixhöfter Weg	5	Schlengenweg	6
Paul-Hug-Straße 9-45A	2	Robert-Schumann-Straße	1	Schleusenstraße	5
Paul-Klee-Straße	5	Robert-Scott-Weg	5	Schlosserstraße	2
Paulstraße	2	Robert-Tillmanns-Straße	1	Schmale Straße	3
Pazifik	-	Robodesweg	6	Schmidtstraße	2
Pellwormweg	3	Roffhauser Landstraße	5	Schmiedestraße	2
Pestalozziweg	3	Rominter Straße	5	Schnapp	5
Peterstraße 10-164	2	Röntgenweg	5	Schopenhauerstraße	4
Peterstraße 111-213	5	Roseggerweg	5	Schubertring	1
Peterstraße 1-47	3	Rosenhügel	6	Schulstraße 1-39	2

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Schulstraße 39A-127	4	Thorner Straße	5	Werftstraße 100-158	5
Schulstraße 40-118A	4	Tiarksstraße	5	Werftstraße 1-161	2
Schulstraße 4-36	2	Tidestraße	5	Werftstraße 162-190	6
Schütteweg	3	Tidoweg	5	Werftstraße 165-189	6
Schützenstraße	5	Tiefstraße	5	Werftstraße 8-96	2
Schwarzorzer Zeile	5	Tiegenhofer Zeile	5	Werner-Haarnagel-Weg	6
Schweriner Ring	5	Tilsiter Straße	5	Weserstraße	2
Schwetzer Straße	5	Tischlerstraße	2	Wichernweg	3
Seeburg	5	tom-Brok-Straße	6	Widukindstraße	4
Seediekstraße	2	Tommaweg	5	Wierth	5
Selloweg	3	Tonndei chstraße	2	Wiesenstraße	5
Sengwarder Altendeich	5	Tonndei chsweg	2	Wigboldstraße	6
Sengwarder Landstraße	5	Tonstraße	5	Wildvangweg	3
Sengwarder Straße	5	Totenweg	6	Wilhelm-Busch-Weg	6
Siebethsburger Straße	6	Triftweg	6	Wilhelm-Krüger-Straße	5
Siedlerweg	3	Ubbostraße	5	Wilhelm-Leuschner-Weg	1
Sietwendung	5	Uhlandstraße	2	Wilkostraße	5
Sillensteder Straße	5	Ulmenstraße 1-21	2	Willem-Barents-Weg	5
Soldauer Weg	5	Ulmenstraße 2-26	2	Wilmastraße	3
Spiekeroogstraße	3	Ulmenstraße 25-71	3	Wismarer Straße	5
Sportforum	6	Ulmenstraße 32-78	3	Wittmunder Weg	-
Stadtparkallee	1	Ulrichstraße	5	Wupperstraße	2
Stargarder Weg	5	Valoisplatz	2	Zedeliusstraße 1-15A	3
Steegener Zeile	5	Valoisstraße	2	Zedeliusstraße 17-41	2
Steindamm	5	Van-Gogh-Allee	5	Zedeliusstraße 20-44	2
Steinstraße	5	Vareler Straße	2	Zedeliusstraße 2-16	3
Stendaler Allee	5	Vasco-da-Gama-Weg	5	Zeppelinweg	5
Stettiner Straße	2	Verbindungsstraße	5	Ziegelstraße	5
Stormstraße	6	Viktoriastraße	3	Ziegenreihe	5
Störtebekerstraße	6	Virchowstraße 1-23	2	Zoppoter Straße	5
Stralsunder Straße	2	Virchowstraße 2-34	2	Zum Banter See	-
Straßburger Allee 2-66	1	Virchowstraße 25-43	3	Zum Ehrenfriedhof	6
Straßburger Allee 7-81	1	Virchowstraße 42-62	3	Zum Entsorgungszentrum	-
Straßburger Allee 92-98	5	von-Münnich-Straße	5	Zum Kraftwerk	-
Straße von Malakka	-	Voslapper Straße	5	Zum Maadesiel	-
Stresemannweg	1	Waagestraße	6	Zum Neuen Hafentor	-
Stutthofer Zeile	5	Wangeroogstraße	3	Zum Ölhafen	-
Südstrand	5	Warthestraße	5	Zum Voslapper Leuchtturm	-
Sven-Hedin-Straße	5	Wasserturmstraße	2		
Swinemünder Weg	5	Wattenring	5		
Sylter Weg	3	Weichselstraße	5		
Tammhauser Weg	-	Weidenstraße	1		
Tanno-Düren-Weg	6	Werdumer Straße 102-108	5		
Tengestraße	5	Werdumer Straße 4-100	1		
Theilenstraße	2	Werdumer Straße 7-81	1		
Thomas-Mann-Straße	6	Werdumer Straße 97-109	5		

Herausgegeben von:

Stadt Wilhelmshaven
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Rathausplatz 9
26382 Wilhelmshaven
Tel.: 04421/16-2615
E-Mail: irene.brau@wilhelmshaven

Datenanalyse und Auswertung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

**Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch den Rat
der Stadt Wilhelmshaven**

Gültig ab 15.03.2024