

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere und niedrigere Mieten nicht aus.

Gültig bis 31.12.2017

2016/2017	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden			Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1959 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind			Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind			Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1979 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1989 umfangreich modernisiert worden sind			Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 bis 1989 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1999 umfangreich modernisiert worden sind			Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 1999 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die ab 2000 modernisiert worden sind			Gruppe VII Wohnungen in Gebäuden, die ab 2000 bezugsfertig wurden					
	Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse					
A) Wohnungen bis 49,99 qm	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache
a)mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	5,36	4,89	4,42	5,75	5,22	4,69	5,97	5,45	4,86	6,43	5,84	5,25	7,02	6,38	5,79	7,60	6,90	6,19	8,03	7,27	6,57			
	5,63	5,10	4,60	6,02	5,44	4,91	6,29	5,74	5,13	6,78	6,17	5,55	7,37	6,70	6,03	7,89	7,17	6,44	8,35	7,60	6,84			
	5,89	5,30	4,78	6,29	5,65	5,12	6,61	6,02	5,39	7,12	6,49	5,84	7,71	7,02	6,27	8,18	7,43	6,68	8,67	7,92	7,11			

B) Wohnungen 50,00 bis 69,99 qm	Lageklasse																				
	gute	mittlere	einfache																		
a)mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	5,15	4,67	4,20	5,50	5,01	4,53	5,75	5,22	4,69	6,22	5,68	5,10	6,80	6,17	5,52	7,32	6,68	5,98	7,80	7,11	6,35
	5,36	4,89	4,39	5,76	5,23	4,72	6,08	5,49	4,96	6,54	5,95	5,37	7,13	6,49	5,85	7,62	6,95	6,25	8,13	7,38	6,63
	5,57	5,10	4,57	6,02	5,45	4,91	6,40	5,75	5,22	6,86	6,22	5,63	7,45	6,80	6,17	7,92	7,22	6,52	8,46	7,65	6,90

C) Wohnungen 70,00 bis 89,99 qm	Lageklasse																				
	gute	mittlere	einfache																		
a)mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	4,94	4,47	4,05	5,27	4,80	4,31	5,50	5,01	4,53	5,95	5,41	4,88	6,59	5,95	5,36	7,11	6,46	5,82	7,60	6,90	6,19
	5,15	4,68	4,24	5,49	5,01	4,50	5,82	5,28	4,77	6,30	5,73	5,15	6,92	6,27	5,63	7,41	6,73	6,06	7,89	7,17	6,44
	5,36	4,89	4,42	5,70	5,22	4,69	6,14	5,55	5,01	6,64	6,05	5,41	7,24	6,59	5,90	7,70	7,00	6,30	8,18	7,43	6,68

D) Wohnungen ab 90 qm	Lageklasse																				
	gute	mittlere	einfache																		
a)mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	4,73	4,25	3,84	5,06	4,58	4,16	5,27	4,80	4,31	5,73	5,20	4,71	6,32	5,79	5,20	6,90	6,25	5,60	7,32	6,68	5,98
	4,92	4,46	4,02	5,28	4,80	4,35	5,60	5,07	4,56	6,06	5,52	4,98	6,67	6,06	5,44	7,17	6,52	5,87	7,62	6,95	6,25
	5,10	4,67	4,20	5,50	5,01	4,53	5,92	5,33	4,80	6,38	5,84	5,25	7,02	6,32	5,68	7,43	6,78	6,14	7,92	7,22	6,52

Die Tabelle weist Mietunter- und Mietobergrenzen aus, wobei der Mittelwert - in der Tabelle fettgedruckt - als Mietrichtwert je m² Wohnfläche angenommen werden kann.

Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrissgestaltung der Wohnungen grundsätzlich der einer Neubauwohnung entspricht. Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere:

- Einbau einer Sammelheizung (Etagenheizung)
- Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Fenster und Türen
- Erneuerung Küche (Fliesenspiegel, Bodenbelag)
- Erneuerung der Fassade
- Neugestaltung des Treppenhauses
- Verbesserung Feuchtschutz Keller
- Wärmedämmende/energiesparende Maßnahmen

Einzelne Maßnahmen rechtfertigen nicht die Einstufung in eine jüngere Gruppe, sondern lediglich die Erhöhung der Miete gemäß § 559 BGB.

Modernisierte Wohnungen, die Neubauwohnungen gleichzusetzen sind, werden entsprechend dem Zeitpunkt der Modernisierung den entsprechenden Jahrganggruppen zugeordnet.

Nicht Modernisierung, sondern Wohnungsbau im Sinne des §16 Abs. 1 Nr. 2, 3 oder 4 WoFG sind dagegen die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden, die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum (erst) geschaffen wird, und die Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

Der so geschaffene Wohnraum ist neugeschaffener und damit auch neu bezugsfertig gewordener Wohnraum (§1a Abs. 1 Satz 2 WoGV). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt die Faustregel, dass ein Bauaufwand den Kosten nach wesentlich ist, wenn er rund ein Drittel des für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.

Schönheitsreparaturen und Instandhaltungen sind keine Modernisierungen.