

Qualifizierter Mietspiegel

über die Mieten in der Stadt Lengerich für
nicht preisgebundenen Wohnraum

Stichtag:
Beschlossen am:

01.10.2024
25.03.2025



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Informationen zum qualifizierten Mietspiegel Lengerich 2024	5
3.	Welche Merkmale beeinflussen die Miethöhe?	7
4.	Anwendung des qualifizierten Mietspiegels 2024	12
5.	Anlage: Vereinfachte Mietwerttabelle als Beispiel.....	14

1. Vorbemerkungen

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und dient als Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ziel ist es, Markttransparenz im Stadtgebiet Lengerich zu schaffen und Mietvertragsparteien eine verlässliche Grundlage zur festen Miethöhenvereinbarung zu bieten. Dabei werden relevante Wohnungseigenschaften wie beispielsweise Baujahr oder Wohnfläche berücksichtigt.

Durch die Nutzung des Mietspiegels können Konflikte zwischen Mietern und Vermietern vermieden werden. Eine korrekte Anwendung setzt jedoch voraus, dass die nachstehenden Erläuterungen und Hinweise beachtet werden.

Wann kann die Miete angepasst werden?

Die wesentlichen gesetzlichen Bestimmungen zur Miethöhe sind in den §§ 558, 558a bis 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt. Der vorliegende Mietspiegel bezieht sich auf die zum Stichtag des Gutachtens (01.10.2024) gültige Fassung.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlich anerkannten Methoden zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558a BGB) – neben drei vergleichbaren Wohnungen, einem Sachverständigengutachten oder einer Mietdatenbankauskunft. Er ermöglicht es Mietvertragsparteien, sich bei bestehenden Mietverhältnissen auf eine angemessene Miete zu einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte suchen oder kostenintensive Gutachten einholen zu müssen. Bei Neuvermietungen kann eine abweichende Miete frei vereinbart werden.

Eine Mieterhöhung ist grundsätzlich nur zulässig, wenn:

- a) die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt,
- b) die bisherige Miete seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierung oder Betriebskosten sind hiervon ausgenommen), und
- c) die Miete innerhalb von drei Jahren um höchstens 20 % steigt (auch hier bleiben Erhöhungen infolge Modernisierung oder gestiegener Betriebskosten unberücksichtigt).

Wie wird der Begriff „Miete“ im Mietspiegel verwendet?

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist der im Rahmen des Mietvertrags beziehungsweise der letzten Mieterhöhung vereinbarte Mietzins für die Überlassung der Wohnung einschließlich der in ihm enthaltenen Modernisierungs- und Instandsetzungszuschläge aufgrund von Instandsetzungsvereinbarungen, jedoch ohne umlagefähige Nebenkosten.

Umlagefähige Nebenkosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV), in der zum Stichtag 01.10.2024 gültigen Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist, sind in den Mieten des Mietspiegels nicht enthalten und können bei entsprechenden mietvertraglichen Regelungen zusätzlich durch die Vermieterin/den Vermieter erhoben werden.

Nicht im Mietbegriff enthaltene umlagefähige Nebenkosten sind somit:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (unter anderem die Grundsteuer)
2. die Kosten der Wasserversorgung
3. die Kosten der Entwässerung
4. die Kosten der zentralen Heizungsanlage
5. die Kosten der zentralen Warmwasserversorgung
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. die Kosten des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. die Kosten der Gartenpflege
11. die Kosten der Beleuchtung
12. die Kosten der Schornsteinreinigung
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. die Kosten für den Hauswart
15. die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage, der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteileranlage und der gebäudeinternen Verteileranlage mittels Glasfaser, wobei bis 30.06.2024 zusätzliche Kosten umlagefähig sind, ab 01.07.2024 jedoch nur noch die Grundkosten umlagefähig sind.
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

2. Informationen zum qualifizierten Mietspiegel Lengerich 2024

Wie erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel?

Die Mietwertübersicht basiert auf einer Befragung von Eigentümerinnen und Eigentümern in der Stadt Lengerich, die im September 2024 durchgeführt wurde. Rund 6.000 Eigentümerinnen und Eigentümer wurden eingeladen, Angaben zu ihren vermieteten Wohnungen zu machen.

Ergebnisse der Befragung:

- Über 2.800 beantwortete Fragebögen, darunter jedoch viele nicht mietspiegelrelevante Objekte.
- Rund 1.700 der Objekte waren tatsächlich zu Wohnzwecken vermietet.
- Nach Qualitätsprüfungen konnten 933 Wohnungen für die statistische Analyse verwendet werden.

Die Auswertung erfolgte mittels multipler linearer Regressionsanalyse. Dieses statistische Verfahren beschreibt die Miete einer Wohnung in Abhängigkeit ihrer Merkmale (z. B. Wohnfläche, fiktives Baujahr, Ortsteil). Diese Zusammenhänge werden in einer mathematischen Formel dargestellt, in der jedes Merkmal einen individuellen Beitrag zur Mietpreisbildung leistet.

Die detaillierte Regressionsformel und die Umrechnungskoeffizienten für die einzelnen Merkmale sind in Kapitel 3 aufgeführt.

Für welche Objekte gilt der Mietspiegel?

Im Mietspiegel sind Mieten von Wohnungen Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Wohnfläche von 20 m² bis unter 150 m² berücksichtigt. Mieten für Wohnungen mit kleinerer oder größerer Wohnfläche können deshalb nicht unmittelbar aus dem Mietspiegel abgelesen werden. Dieser Mietspiegel gilt grundsätzlich für alle vermieteten Wohnungen im Stadtgebiet von Lengerich. Dabei ist folgender Wohnraum ausgenommen:

- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegen,
- Wohnungen mit gemäß gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen,
- (Teil-)Möblierter Wohnraum
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen in Heimen,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch mit einer Vertragsdauer von maximal einem halben Jahr vermietet ist,
- Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als drei Jahren,
- Gefälligkeitsmietverhältnisse
- aktuell gezahlte Miete besteht seit mehr als 6 Jahren
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 20 oder über 150 m²
- Wohnungen in Zweifamilienhäusern, Ferienwohnungen, als gesamte Objekte vermietete Einheiten (z. B. Einfamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Angaben zu Objekten, die in ihrer Gesamtheit vermietet werden (z. B. ein komplettes Reihenhaus) werden in Unterkapitel „Gesamte Objekte“ (Seite 11) näher beschrieben. Die Regressionsformel und die Umrechnungskoeffizienten gelten also nicht für diese Objekte.

Durchschnittliche Mieten für Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind gesondert ausgewiesen und nicht in den Nettokaltmieten enthalten. Hierzu wird im Abschnitt „Mietpreise für Kfz-Parkflächen“ (Seite 11) verwiesen.

3. Welche Merkmale beeinflussen die Miethöhe?

Die statistische Analyse zeigt, dass die Miethöhen in Lengerich maßgeblich von folgenden fünf Merkmalen beeinflusst werden:

Baujahresgruppe

Das Baujahr einer Wohnung spielt eine wesentliche Rolle, da sich Baustandards und gesetzliche Vorgaben im Laufe der Zeit erheblich verändert haben. Neuere Gebäude bieten häufig eine höhere Energieeffizienz, besseren Schallschutz und mehr Wohnkomfort, was sich in der Miete widerspiegelt. Es wird in folgenden Klassen differenziert betrachtet:

- Vor 1970
- 1970 bis vor 1990
- 1990 bis vor 2000
- 2000 bis vor 2010
- 2010 bis vor 2020
- 2020 und später

Modernisierungsgrad

Ältere Gebäude können durch Modernisierungsmaßnahmen erheblich aufgewertet werden. Diese reichen von einfachen Renovierungen bis hin zu umfassenden Kernsanierungen und beeinflussen die Wohnqualität sowie die Mietpreise.

Je nach Art der Maßnahme und wann diese ausgeführt wurde, ergeben sich anhand der nachstehenden Tabelle eine Gesamtpunktzahl der durchgeführten Maßnahmen. Anschließend wird anhand dieser Gesamtpunktzahl der resultierende Modernisierungsgrad bestimmt.

Tabelle 1: Punkteschema für Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungs- maßnahme	bis 5 Jahre zurück	bis 10 Jahre zurück	bis 15 Jahre zurück	bis 20 Jahre zurück
Außenwanddämmung	4	3	2	1
Dämmung des Daches	4	3	2	1
Einbau von wärme-/ schalldämmenden Fenstern	2	2	1	---
Einbau einer energiesparenden Heizung	2	2	1	---
Erneuerung der Sanitärausstattung	2	1	---	---
Erneuerung der Leitungen	2	2	2	1
Verbesserung des Grundrisses (z. B. Schaffung größerer Räume)	2	2	2	2
Innenausbau	2	1	---	---
Sonstiges (z. B. Bau von Balkonen, Umsetzung von Barrierefreiheit)	2	2	2	1

Tabelle 2: Zuordnung der Modernisierungspunkte in Modernisierungsgrade

Modernisierungsgrad		Punkte
1	Nicht modernisiert	0 bis unter 2
2	Kleine Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis unter 5
3	Mittlerer Modernisierungsgrad	5 bis unter 8
4	Überwiegend modernisiert	8 bis unter 14
5	Umfassende Modernisierung	14 oder mehr

Wohnfläche

Als Wohnfläche ist für die Mietwertübersicht die Quadratmeterzahl der Fläche maßgeblich, die im Mietvertrag festgehalten wurde. In der Mietwerttabelle werden Wohnungen gemäß ihrer Fläche in vier Größengruppen eingeteilt:

- 20 bis unter 40 m²
- 40 bis unter 60 m²
- 60 bis unter 90 m²
- 90 bis unter 150 m²

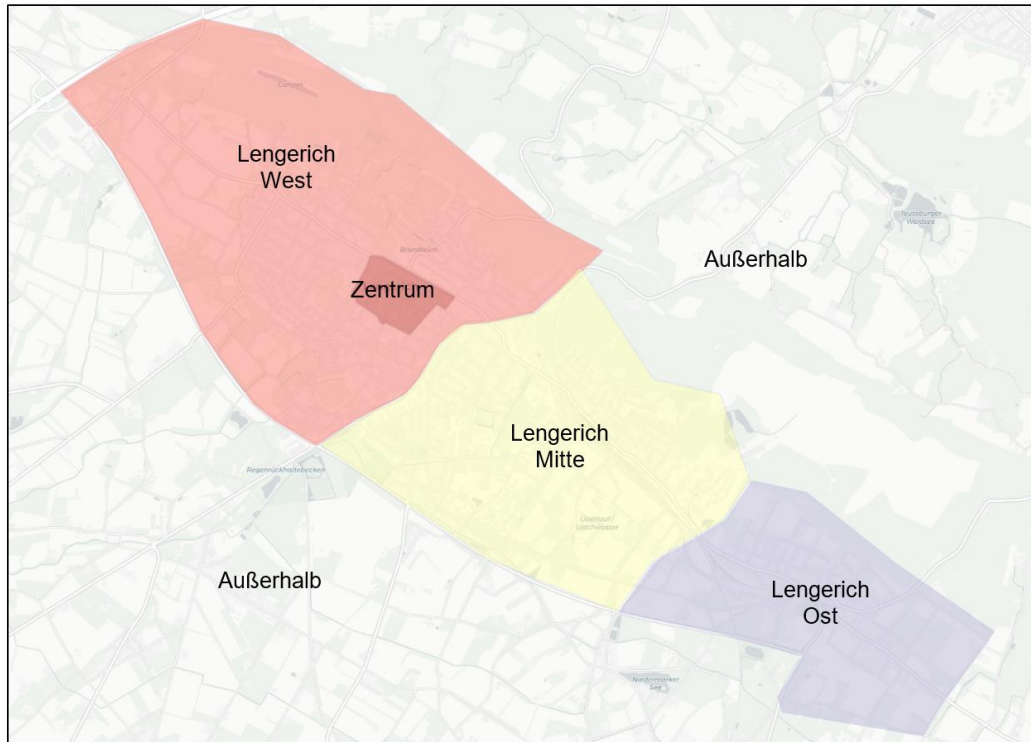
Räumliche Lage

Es ließen sich fünf Bereiche identifizieren, welche unterschiedliche Mietpreinsniveaus aufweisen: Lengerich West, Lengerich Mitte, Lengerich Ost, Lengerich Zentrum und Außerhalb.

Das Zentrum orientiert sich am Untersuchungsgebiet des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2007 und umfasst das Areal rund um den Marktplatz. Seine Grenzen verlaufen entlang der Schulstraße im Norden, der Bodelschwingstraße bzw. des Widumwegs im Westen, der Uhlandstraße/Königsberger Straße im Süden und der Straße „Auf der Laar“ im Osten. Im Nordosten wird das Gebiet durch die Bahnhofsstraße und die Teutoburger Straße begrenzt, die schließlich wieder in die Schulstraße münden.

Lengerich West erstreckt sich vom Südring bis zur A1 und dem angrenzenden Waldgebiet. Die Ladberger und Osnabrücker Straße bilden die Grenze zu Lengerich Mitte. Lengerich Ost beginnt östlich der Bahngleise und des Dyckerhoff-Geländes. Alle weiteren, nicht explizit zugeordneten Gebiete werden unter Lengerich Außerhalb zusammengefasst.

Zur besseren Einordnung soll folgende Karte als Veranschaulichung dienen:



© [OpenStreetMap](https://openstreetmap.org/) contributors | openstreetmap.org/copyright

Abbildung 1: Lagekarte

Ausstattung

Die beschreibenden Merkmale einer Wohnung (beispielsweise ob ein Aufzug im Gebäude vorhanden ist, ob der Bodenbelag durch die Vermieterin/den Vermieter gestellt wird) wird über ein Punkteschema summarisch betrachtet. Schlussendlich wird die Ausstattung der Wohnung in fünf Kategorien eingeteilt:

- Basis
- Einfach
- Standard
- Gehoben
- Hochwertig

Tabelle 3: Punkteschema für Ausstattungsmerkmale

Infrastruktur zur Wohnung	Punkte
Aufzug im Gebäude vorhanden	+ 1
Gebäude/Wohnung barrierearm	+ 1
Keine Außenflächen zur alleinigen Nutzung oder Mitnutzung (Balkon, Terrasse, Loggia, Garten) vorhanden	- 2
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 2
Durchgangszimmer	- 2

Energetische Merkmale

Abwärmenutzung oder Wärmepumpe	+ 2
(überwiegend) Fußbodenheizung	+ 1
3-Scheiben-Fensterverglasung	+ 2
Warmwasseraufbereitung über Boiler oder Durchlauferhitzer	- 1

Badezimmerausstattung

Tageslichtbad	+ 1
Handtuchheizkörper vorhanden	+ 1

Ausstattungsmerkmale

Einbauküche von Vermieterin/vom Vermieter gestellt	+ 1
Kein Bodenbelag oder PVC	- 2
Gegensprechanlage	+ 1
Sicherheitsausstattung (z. B. abschließbare Fenstergriffe, Alarmanlage, einbruchhemmende Verglasung oder Video-Gegensprechanlage)	+ 1

Summe

Eingruppierung

Weniger als -1 Punkte	Basis
-1 bis unter 1 Punkte	Einfach
1 bis unter 4 Punkte	Standard
4 bis unter 7 Punkte	Gehoben
7 Punkte und mehr	Hochwertig

Mietpreise für Kfz-Parkflächen

Für die Vermietung von Pkw-Stellflächen ergaben sich aus der statistischen Auswertung folgende Werte:

Tabelle 4: Mietpreise für Pkw-Stellflächen

Klasse	Mietpreise in Euro [pro Einheit]		
	- 1 Standard-abweichung	Median	+ 1 Standard-abweichung
Stellplatz	16	20	27
Carport	21	30	38
Einzelgarage	25	30	41
Doppelgarage	17	35	52
Sammelgarage	32	38	46

Für Sammelgaragen werden mit durchschnittlich 38 Euro pro Stellplatz die höchsten Mieten verlangt, gefolgt von Doppelgaragen mit 35 Euro pro Einheit. Für Einzelgaragen sowie Carports werden im Median 30 Euro pro Einheit fällig, Stellplätze sind mit 20 Euro pro Einheit die günstigsten Parkflächen.

Die angegebenen Spannen können durch weitere Merkmale beeinflusst werden, welche nicht in der Erhebung erfasst wurden. Hierzu gehört beispielsweise das Baujahr, die Lage, oder der Zustand der Stellfläche.

Gesamte Objekte

Werden freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften als ganzes Objekt vermietet, sodass keine andere Partei im Gebäude wohnt (bei Doppelhaushälften bildet die andere Hälfte eine eigene Einheit), stellt dies keinen klassischen Mietmarkt dar. **Die Regressionsgleichung darf hier nicht angewandt werden**, sodass nur grobe Spannen für drei Baujahresklassen angegeben werden können:

Tabelle 5: Beschreibung der im gesamten vermieteten Objekte

Baujahresklasse	Spanne in €/m ²	
Bis vor 1990	4,05	7,39
1990 bis 2000	4,61	7,97
2000 und später	5,31	9,09

Unter Berücksichtigung weiterer Merkmale (beispielsweise etwaig durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen, Ausstattungsmerkmalen oder Lage) bewegen sich die Mietobjekte innerhalb der angegebenen Spannen.

4. Anwendung des qualifizierten Mietspiegels 2024

Die Auswertung der Mietdatenerhebung für die Stadt Lengerich erfolgte mittels multipler linearer Regressionsanalyse mit partieller Modellauflösung. Dieses Verfahren ermittelt eine Regressionskonstante sowie Umrechnungskoeffizienten für verschiedene Wohnungsmerkmale. Auf dieser Grundlage lässt sich eine individuelle ortsübliche Vergleichsmiete berechnen.

Das grundsätzliche Vorgehen zur Berechnung wird im Folgenden kurz erläutert, es empfiehlt sich jedoch, das Beispiel auf den nachfolgenden Seiten nachzuvollziehen.

Die abgebildeten Spannen sind erforderlich, da nicht alle mietpreisrelevanten Faktoren exakt abgebildet werden können. So kann eine Einbauküche beispielsweise qualitative Unterschiede aufweisen, und auch die Lage an einer Hauptstraße oder in einem Gebiet mit hoher Geräusch- oder Geruchsbelastung kann den Mietpreis innerhalb der Spanne beeinflussen.

Schritte zur Mietpreisbestimmung

- **Schritt 1: Baujahresbestimmung**
Bestimmen Sie das Baujahr des Gebäudes und ordnen Sie es der entsprechenden Baujahresklasse zu.
- **Schritt 2: Modernisierungsgrad ermitteln**
Kreuzen Sie in Tabelle 1 (Seite 7) alle durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen anhand ihres Durchführungszeitpunkts an. Addieren Sie die gesammelten Punkte und ordnen Sie das Ergebnis anschließend einem Modernisierungsgrad zu (siehe Tabelle 2, Seite 8).
- **Schritt 3: Wohnflächenbestimmung**
Ordnen Sie die Wohnung anhand der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche der passenden Wohnflächengruppe zu.
- **Schritt 4: Räumliche Lage bestimmen**
Bestimmen Sie die räumliche Lage der Wohnung anhand der bereitgestellten Karte oder der Gebietsgrenzenbeschreibung (siehe Abbildung 1, Seite 9).
- **Schritt 5: Ausstattungsmerkmale erfassen**
Markieren Sie die zur Wohnung oder zum Gebäude gehörenden Ausstattungsmerkmale. Summieren Sie die zugehörigen Punkte und ordnen Sie die Wohnung der entsprechenden Ausstattungsgruppe zu (siehe Tabelle 3, Seite 10).
- **Schritt 6: Umrechnungskoeffizienten markieren**
Markieren Sie die ermittelten Gruppen für jedes Merkmal in Tabelle 6, Seite 13.
- **Schritt 7: Berechnung der individuellen Miete**
Führen Sie drei Berechnungen durch, um die ortsübliche Vergleichsmiete samt Spanne zu erhalten. Tragen Sie zunächst die Umrechnungskoeffizienten für Baujahr, Modernisierungsgrad, Wohnflächengruppe, räumliche Lage und Ausstattungsmerkmale in die erste Spalte ein. Für die unteren und oberen Grenzen verfahren Sie analog. Durch die Multiplikation dieser Umrechnungskoeffizienten mit der **Basismiete (5,67 €/m²)** ergibt sich die individuelle Miete pro m². Eine weitere Multiplikation mit der Wohnfläche ergibt die Gesamt-Nettokaltmiete der Wohnung.

Beispiel

Das Gebäude wurde 2002 fertiggestellt. 2023 erfolgten eine neue Heizung, Badsanierung und neue Böden (6 Punkte → Modernisierungsgrad 3). Die 92 m² große Wohnung liegt in Lengerich Mitte, verfügt über eine Einbauküche, Gegensprechanlage und ein Tageslichtbad mit Handtuchheizkörper (Ausstattungs-kategorie „Gehoben“). Die Beispielwerte sind in der Tabelle gelb markiert.

Tabelle 6: Umrechnungskoeffizienten

Merkmal / Klasse	Umrechnungskoeffizienten (UK)		Beispielwert
Baujahr	UK	Konfidenzintervall	
Bis vor 1970	1,00	[0,99 – 1,01]	2002 = 1,17
1970 bis vor 1990	1,06	[1,02 – 1,09]	
1990 bis vor 2000	1,10	[1,07 – 1,14]	
2000 bis vor 2010	1,17	[1,12 – 1,23]	
2010 bis vor 2020	1,22	[1,17 – 1,28]	
2020 und später	1,57	[1,51 – 1,64]	
Modernisierungsgrad			
Stufe 1/2	1,00	[0,99 – 1,01]	Stufe 3 = 1,05
Stufe 3	1,05	[1,00 – 1,11]	
Stufe 4	1,15	[1,10 – 1,20]	
Stufe 5	1,18	[1,07 – 1,29]	
Wohnfläche			
20 bis unter 40 m²	1,22	[1,15 – 1,29]	92 m² = 0,89
40 bis unter 60 m²	1,10	[1,07 – 1,13]	
60 bis unter 90 m²	1,00	[0,95 – 1,05]	
90 bis unter 150 m²	0,89	[0,85 – 0,93]	
Räumliche Lage			
Zentrum	1,03	[0,99 – 1,06]	Lengerich Mitte = 0,95
Lengerich Mitte	0,95	[0,92 – 0,98]	
Lengerich West	1,00	[1,00 – 1,00]	
Lengerich Ost	0,91	[0,86 – 0,95]	
Außerhalb	0,84	[0,78 – 0,91]	
Ausstattung			
Basis	0,89	[0,85 – 0,94]	Gehoben = 1,09
Einfach	0,93	[0,91 – 0,96]	
Standard	1,00	[0,99 – 1,01]	
Gehoben	1,09	[1,05 – 1,12]	
Hochwertig	1,15	[1,09 – 1,22]	

Die Normklassen sind jeweils blau hinterlegt. Die für das Beispiel genannten Werte sind gelb hervorgehoben.

Es ergibt sich folgende Gleichung:

5,67	×	1,17	×	1,05	×	0,89	×	0,95	×	1,09	=	6,42
Normierte Nettokaltmiete pro m ²		UK Baujahr		UK Modernisie- rungsgrad		UK Wohnfläche		UK Räumliche Lage		UK Ausstattung		Individuelle Nettokaltmiete pro m ²

Die Nettokaltmiete für das Beispielobjekt beträgt also 6,42 Euro pro m² beziehungsweise nach der nicht gerundeten Multiplikation mit der Wohnfläche von 92 m² insgesamt 590,64 Euro.

5. Anlage: Vereinfachte Mietwerttabelle als Beispiel

Die vereinfachte Mietwerttabelle gilt **ausschließlich** für das **Normobjekt** in Bezug auf Modernisierungsgrad, räumliche Lage und Ausstattungsmerkmale. Sie bildet somit eine Wohnung ab, die **nicht modernisiert** wurde, sich in **Lengerich West** befindet und eine **Standardausstattung** aufweist.

Diese Tabelle ist **nicht anwendbar** auf Wohnungen in anderen Lagen, mit abweichender Ausstattung oder in modernisierten Gebäuden.

Für eine typische Wohnung in Lengerich, die den genannten Merkmalen entspricht, ergibt sich folgende mittlere Nettokaltmiete pro m², einschließlich der jeweiligen Spannen:

Angaben in €/m²		Wohnfläche in m²								
		20 bis unter 40		40 bis unter 60		60 bis unter 90		90 bis unter 150		
Baujahr	Bis vor 1970	6,90		6,20		5,70		5,00		Mittelwert
		6,50	7,40	6,00	6,50	5,30	6,00	4,80	5,30	Spanne
	1970 bis vor 1990	7,30		6,60		6,00		5,30		
		6,70	8,00	6,20	7,00	5,50	6,50	4,90	5,70	
	1990 bis vor 2000	7,60		6,90		6,20		5,60		
		7,00	8,30	6,50	7,30	5,80	6,80	5,20	6,00	
	2000 bis vor 2010	8,10		7,30		6,60		5,90		
		7,30	9,00	6,80	7,90	6,00	7,30	5,40	6,50	
	2010 bis vor 2020	8,40		7,60		6,90		6,20		
		7,60	9,40	7,10	8,20	6,30	7,60	5,60	6,70	
2020 und später	10,90		9,80		8,90		7,90			
	9,80	12,00	9,20	10,50	8,10	9,80	7,30	8,60		