

Wittener Mietspiegel 2018

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Witten

Gültig ab: 1. März 2018
Erhebungsstand: 1. Juni 2017

Vorwort

Ansprechpartner zum Wittener Mietspiegel 2018

- **MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.**
Schillerstr. 13, 58452 Witten
Tel. 0 23 02/5 17 93, www.mvwit.de
- **Haus & Grund Witten e.V.**
Am Humboldtplatz 6, 58452 Witten
Tel. 0 23 02/5 76 32, Fax 0 23 02/27 57 80, www.hausundgrund-witten.de
- **Haus & Grund Witten-Annen e.V.**
Herdecker Str. 26, 58453 Witten
Tel. 0 23 02/6 13 09, Fax 0 23 02/6 13 09, www.hausgrund-witten-annnen.de
- **Stadt Witten, Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung**
Annenstraße 111b, 58453 Witten, Tel. 0 23 02/ 581 - 6241, E-Mail:
bodenwirtschaft@stadt-witten.de

Der Wittener Mietspiegel 2018 wurde finanziert durch die Stadt Witten.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	2
1. Rechtsgrundlage für Mietspiegel	4
2. Arbeitskreis Mietspiegel.....	4
3. Anwendungsbereich	5
4. Statistische Grundlagen	5
5. Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	6
5.1. Einordnung in die Grundtabelle	6
5.2. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen.....	6
5.3. Anwendung der Mietspannen.....	10
5.4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Vordruck).....	13
6. Hinweis zum Gebrauch des Straßenverzeichnisses mit Wohnlagenkataster	15
6.1. Lagekriterien und Bewertungen.....	15

Der Wittener Mietspiegel 2018 ist auf der Homepage der Stadt Witten (www.witten.de) abrufbar. Er liegt im Bürgerbüro der Stadt Witten, Marktstr. 16, Zimmer 1, öffentlich aus.

1. Rechtsgrundlage für Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Sie soll es den Mietvertragsparteien ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Die Rechtsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; §§ 558c und 558d BGB). Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Ziff. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen. Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Witten?

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Entgelte zu verstehen, die in Witten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Eine eventuell vorhandene Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung eines Stellplatzes oder einer Garage usw.

Behandlung von Teilinklusionsmieten

Um eine Teilinklusionsmiete handelt es sich, wenn in Mietverträgen nicht alle Betriebskosten gesondert abgerechnet werden, sondern ein Teil in der Miete enthalten ist. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05) sind in einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebskosten an der Miete die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen.

2. Arbeitskreis Mietspiegel

Die Erstellung des Mietspiegels für das Wittener Stadtgebiet hat ein Arbeitskreis Mietspiegel unter Moderation der Stadt Witten begleitet. Diesem Arbeitskreis Mietspiegel gehörten Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen an:

- Haus & Grund Witten e.V.,
- Haus & Grund Witten-Annen e.V.,
- LEG Wohnen NRW GmbH,
- MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.,
- Ostermann Wohnungs GmbH,
- Siedlungsgesellschaft Witten mbH,
- Stadt Witten, Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung,
- Vonovia,
- Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG,
- Wohnungsgenossenschaft Witten-Ost eG.

3. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei oder mehr vermieteten Wohnungen) mit einer **Größe zwischen 20 m² und 130 m² Wohnfläche**. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Appartements.

Folgende Wohnungen fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- öffentlich geförderter oder anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);
- Wohnungen in Wohnheimen;
- Ferienwohnungen und vergleichbare Wohnungen, die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden.

Außerdem wurden folgende Wohnungen bei der Erhebung für den Wittener Mietspiegel nicht erfasst:

- gewerblich zwischenvermietete Wohnungen – die Anwendung des Mietspiegels kann bei einer Zwischenvermietung, die nicht wesentlich von einer üblichen Vermietung abweicht, in Betracht kommen;
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen – der Mietspiegel kann unter Berücksichtigung eines Aufschlags in Abhängigkeit vom Wert der Möblierung als Orientierungsmaßstab angewandt werden;
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden (z.B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.) – der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar;
- Wohnungen, bei denen sich die Mieten nicht frei gebildet haben, sondern aufgrund einer Koppelung von einem Dienst- oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden;
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – im Sinne eines einfachen Mietspiegels können die angegebenen Werte als Orientierung dienen.

4. Statistische Grundlagen

Der Wittener Mietspiegel 2018 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt Witten anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung zum Stand Juni 2017 ermittelt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben.

Mit der Anerkennung durch die Stadt Witten genügt der zum 01.03.2018 in Kraft getretene Wittener Mietspiegel 2018 damit den Anforderungen, die gemäß § 558d Abs. 2 BGB an einen qualifizierten Mietspiegel gestellt werden.

5. Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Wittener Mietspiegel 2018 besteht aus einer Grundtabelle sowie einem Katalog von Zu- und Abschlagsmerkmalen.

5.1. Einordnung in die Grundtabelle

Für die Einordnung einer Wohnung in die Grundtabelle ist deren Alter maßgeblich. Durch das Alter werden die Beschaffenheit und damit die Miethöhe maßgeblich bestimmt. Aus diesem Grund weist der Wittener Mietspiegel sieben Baualtersklassen aus.

Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit in eine der Baualtersklassen eingeordnet.

Tabelle 1: Grundtabelle

Baualtersklasse							
1		2		3		4	
bis 1949		1950 bis 1959		1960 bis 1969		1970 bis 1979	
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
4,83	4,07 – 5,57	4,80	4,22 – 5,46	4,69	4,10 – 5,26	4,84	4,15 – 5,37
Baualtersklasse							
5		6		7			
1980 bis 1994		1995 bis 2001		2002 bis 2015			
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²		
5,32	4,48 – 6,36	5,55	4,99 – 6,18	6,24	5,35 – 6,98		

Nettokaltmiete in EUR/m² Wohnfläche

Zusätzlich zu Mietober- und Mietuntergrenzen wird in der Grundtabelle als Orientierungshilfe ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Mietspannen ausgewiesen.

5.2. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen

Ausgehend von der Grundmiete können für bestimmte Merkmale einer Wohnung Zu- und Abschläge in Betracht kommen. Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale **sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den Spannenwerten** der jeweils zutreffenden Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf die jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

Zu- und Abschläge können für folgende Gruppen von Merkmalen angewandt werden:

- Größe und Art,
- Badausstattung,
- Verglasung,
- nutzbare Außenflächen,
- Bodenbelag,
- sonstige Ausstattungen,
- Erneuerungen und Modernisierungen,
- Lage im Stadtgebiet.

Größe und Art

Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Grundtabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in der Regel nach den zurzeit geltenden Vorschriften der WohnflächenVO. Für die anrechenbare Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen gilt § 4 der WohnflächenVO mit der Maßgabe, dass in der Regel 25 Prozent von deren Grundfläche zur Ermittlung der Wohnfläche angerechnet werden.

Folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche können angewendet werden:

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung

Merkmal	€/m²
20 m ² bis unter 30 m ²	+1,04
30 m ² bis unter 35 m ²	+0,84
35 m ² bis unter 40 m ²	+0,54
40 m ² bis unter 45 m ²	+0,51
45 m ² bis unter 50 m ²	+0,16
50 m ² bis unter 65 m ²	+0,04
65 m ² bis unter 100 m ²	<i>Grundausstattung</i>
100 m ² bis 130 m ²	-0,13

Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+0,17
--	-------

Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinstwohnungen.

Grundausstattung

Zunächst wird für jede Wohnung in Witten eine bestimmte Grundausstattung angenommen. Hierzu zählen ein Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC, eine Zentral- oder Etagenheizung, eine (Zweischeiben-)Isolierverglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen), ein Standard-Balkon bzw. eine Loggia mit bis zu 8 m² tatsächliche Fläche oder mindestens 1,5 Meter Tiefe sowie kein Bodenbelag oder ein Bodenbelag einfachen bzw. mittleren Standards.

Ausgehend von der Grundausstattung sind für bestimmte Ausstattungsmerkmale folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche anzuwenden:

Tabelle 3: Badausstattung

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC	<i>Grundausstattung</i>
Zwei WCs (zusätzliches Gäste-WC)	+0,08
Badewanne und separate Dusche vorhanden	+0,11
Fenster in Badezimmer vorhanden	+0,12

Tabelle 4: Verglasung

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einfachverglasung oder Verbundfenster (zweischaliges Flügelelement) aus zwei separaten Fensterrahmen mit Einscheibenverglasung	-0,09
(Zweischeiben-)Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum (U-Werte von ca. 1,9 bis 3,0)	<i>Grundausstattung</i>
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Werte von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,09
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter) aus zwei oder mehr Scheiben und einem (edel-)gasgefüllten, luftdichten Scheibenzwischenraum	+0,27

Tabelle 5: Nutzbare Außenflächen (zur Wohnung gehörend)

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	-0,21
Standard-Balkon/Loggia mit bis zu 8 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 1,5 Meter Tiefe	<i>Grundausstattung</i>
Großer Balkon/Loggia mit mind. 8 m ² tatsächlicher Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe	+0,20
An die Wohnung angrenzende Terrasse oder Dachterrasse mit mind. 8 m ² tatsächlicher Fläche	+0,15

Tabelle 6: Bodenbelag in den Wohnräumen der Wohnung

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Kein Bodenbelag oder Bodenbelag einfachen bzw. mittleren Standards	<i>Grundausstattung</i>
Hochwertiger Bodenbelag (Echtholzparkett, hochwertiger Vinylboden, Naturstein je in gepflegtem Zustand)	+0,13

Für sonstige Ausstattungen können folgende Zu- und Abschläge angewendet werden:

Tabelle 7: Sonstige Ausstattungsmerkmale

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Warmwasseraufbereitung in der Küche <u>oder</u> dem Badezimmer über Boiler/Warmwasserspeicher	-0,17
Ein oder mehrere gefangene Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	-0,08
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,59
Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,40
Fußbodenheizung	+0,10

Weitere Ausstattungsmerkmale, die nicht in den oben abgebildeten Tabellen aufgeführt sind, können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden (siehe auch Kapitel 5.3).

Erneuerungen und Modernisierungen

Die Beschaffenheit einer Wohnung kann durch Erneuerungen und Modernisierungen nach Fertigstellung verändert werden. Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Für folgende Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen konnten Zuschläge ermittelt werden:

Tabelle 8: Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen

Erneuerungen und Modernisierungen	€/m²
Erneuerung bzw. Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,09
Erneuerung bzw. Modernisierung des Badezimmers seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,19
Nachträgliche Dämmung des gesamten Daches oder der gesamten obersten Geschossdecke seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+0,05
Nachträgliche Dämmung aller Außenwände mit mehr als 8 cm Dicke seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,28

Umfang und Qualität der Erneuerungen und Modernisierungen können nach den Umständen des Einzelfalles in den Spannen berücksichtigt werden.

Lage im Stadtgebiet

Für die Lage einer Wohnung bzw. eines Gebäudes im Wittener Stadtgebiet haben sich abhängig von der Zentralität, dem Zugang zu Grün- und Freiflächen sowie von den Umweltbelastungen folgende Zu- und Abschläge ergeben. Das Straßenverzeichnis mit Wohnlagenkataster ist dem Mietspiegel beigelegt (Abschnitt 6).

Tabelle 9: Lagekriterien und Bewertungen

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Zentralität 1: Lage mit überdurchschnittlicher Zentralität	+0,48
Zentralität 2: Lage mit durchschnittlicher Zentralität	+0,21
Grün- und Freiflächen 1: überdurchschnittliche Lage und überdurchschnittlicher Zugang	+0,15
Grün- und Freiflächen 2: durchschnittliche Lage und durchschnittlicher Zugang	+0,11
Umweltbelastungen 3: besonders starke Belastung	-0,32

5.3. Anwendung der Mietspannen

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen in Höhe der ausgewiesenen Spannen um die errechnete Miete laut Grundtabelle schwanken.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können das Abweichen vom errechneten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Bei der Anwendung der Mietspannen ist zu beachten:

Wohnungen,

- die Merkmale einer Penthouse-/Studio- bzw. Loft-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) oder einer Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend) aufweisen,
- die ein zweites Badezimmer mit Badewanne oder Dusche haben,
- die mit einem Rollstuhl oder Rollator barrierefrei erreichbar sind,
- die barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst wurden (z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissveränderungen zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung),
- die insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert wurden,
- die mit Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Koppelung, Wärmepumpen, Einzelöfen, Nachtstromspeicher oder Elektroheizungen beheizt werden,

- bei denen die Lieferung von Wärme von einem gewerblichen Wärmelieferanten (in Form von Wärmecontracting auf Grundlage eines Wärmeliefervertrages; darunter fällt nicht Fernwärme) abgewickelt wird,
- für deren Beheizung erneuerbare Energien eingesetzt werden, wie z.B. Holz-Pellet-Heizung/Holz hackschnitzel-Heizkraftwerk, Geo-Thermie (Wärmepumpe), Luftwärmepumpe (i.d.R. bei zentralen Heizungsanlagen im Einsatz),
- bei denen das Warmwasser für das Badezimmer oder die Küche durch regenerative Energien unterstützt aufbereitet wird,
- bei denen die Heizung/die Öfen nicht vom Vermieter gestellt wird oder die Wohnung nur teilweise beheizt ist sowie
- ohne Bäder

waren nicht oder nicht in ausreichender Fallzahl im Datensatz enthalten, sodass hierfür kein Zu- oder Abschlag ermittelt werden konnte. Diese Wohnwertmerkmale können im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

Die Merkmale

- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei,
- Keller oder Abstellraum,
- Wasch- oder Trockenraum zur gemeinsamen Nutzung,
- elektrische Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern,
- Kochnische oder Wohnküche,
- Beheizung mit Blockheizkraftwerken ohne Kraft-Wärme-Koppelung,
- Übernahme der Kosten für Kleinreparaturen oder Schönheitsreparaturen
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen),
- Erneuerung/Modernisierung aller Fenster, Dämmung der Kellerdecke,
- Dämmung aller Außenwände bis einschließlich 8 cm Dicke,
- vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen und
- Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen

wurden geprüft.

Diese Merkmale können sich auf die Höhe der Miete auswirken. Es konnte jedoch kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

Für die Merkmale

- Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung),
- Warmwasseraufbereitung für das Bad über Durchlauferhitzer (Strom),
- Warmwasseraufbereitung für die Küche über Durchlauferhitzer (Strom),

- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien oder allgemeine Grünflächen (z.B. Vorgarten, Abstandsgrün),
- Schallschutzfenster (die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen),
- natürliche Belichtung und Belüftung in sämtlichen Räumen der Wohnung,
- Satelliten-/Kabel-/Breitbandanschluss in der Wohnung,
- Gegensprechanlage mit Türöffner,
- manuelle Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern,
- Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung für die Wasserversorgung,
- Beheizung über Fernwärme sowie
- Wohnung vor Übergabe an den Mieter renoviert bzw. nicht renoviert

konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden.

5.4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Vordruck)

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zu- schläge €/m ²	Ab- schläge €/m ²
Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung (Tabelle 2)		
Wohnfläche 20 m ² bis unter 30 m ²	+1,04	
Wohnfläche 30 m ² bis unter 35 m ²	+0,84	
Wohnfläche 35 m ² bis unter 40 m ²	+0,54	
Wohnfläche 40 m ² bis unter 45 m ²	+0,51	
Wohnfläche 45 m ² bis unter 50 m ²	+0,16	
Wohnfläche 50 m ² bis unter 65 m ²	+0,04	
Wohnfläche 100 m ² bis 130 m ²	-0,13	
Apartment	+0,17	
Zuschläge für Badausstattung (Tabelle 3)		
Zwei WCs (zusätzliches Gäste-WC)	+0,08	
Badewanne und separate Dusche vorhanden	+0,11	
Fenster in Badezimmer vorhanden	+0,12	
Zu- und Abschläge für Verglasung (Tabelle 4)		
Einfachverglasung oder Verbundfenster (zweischaliges Flügelement) aus zwei separaten Fensterrahmen mit Einscheibenverglasung	-0,09	
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Werte von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,09	
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter) aus zwei oder mehr Scheiben und einem (edel-)gasgefüllten, luftdichten Scheibenzwischenraum	+0,27	
Zu- und Abschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 5)		
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	-0,21	
Großer Balkon/Loggia mit mind. 8 m ² tatsächlicher Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe	+0,20	
An die Wohnung angrenzende Terrasse oder Dachterrasse mit mind. 8 m ² tatsächlicher Fläche	+0,15	
Zuschlag für Bodenbelag (Tabelle 6)		
Hochwertiger Bodenbelag (Echtholzparkett, hochwertiger Vinylboden, Naturstein je in gepflegtem Zustand)	+0,13	
Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale (Tabelle 7)		
Warmwasseraufbereitung in der Küche <u>oder</u> dem Badezimmer über Boiler/Warmwasserspeicher	-0,17	
Ein oder mehrere gefangene Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum - nicht dem Flur - betretbare Räume)	-0,08	

Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,59		
Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,40		
Fußbodenheizung	+0,10		
Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen (Tabelle 8)			
Erneuerung bzw. Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,09		
Erneuerung bzw. Modernisierung des Badezimmers seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,19		
Nachträgliche Dämmung des gesamten Daches oder der gesamten obersten Geschossdecke seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+0,05		
Nachträgliche Dämmung aller Außenwände mit mehr als 8 cm Dicke seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,28		
Zu- und Abschläge für Lagekriterien (Tabelle 9)			
Zentralität 1	+0,48		
Zentralität 2	+0,21		
Grün- und Freiflächen 1	+0,15		
Grün- und Freiflächen 2	+0,11		
Umweltbelastungen 3	-0,32		
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 9)			

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird folgendermaßen berechnet:

	Spannen- Untergrenze lt. Tabelle 1	Mittelwert lt. Tabelle 1	Spannen- Obergrenze lt. Tabelle 1
Grundmiete lt. Tabelle 1 (Euro/m ²)			
Zuzüglich: Summe der Zuschläge +			
Abzüglich: Summe der Abschläge -			
Ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m²) =	Spannen- Untergrenze lt. Tabelle 1	Mittelwert lt. Tabelle 1	Spannen- Obergrenze lt. Tabelle 1

6. Hinweis zum Gebrauch des Straßenverzeichnisses mit Wohnlagenkataster

Das Straßenverzeichnis mit Wohnlagenkataster (Fortschreibung Datenbestand Mietspiegel 2001/2003) ist in zwei übergeordnete Teilbereiche aufgeteilt, damit sie schnell über die Adresse die jeweiligen Lagekriterien erhalten können. Die Lage einer Wohnung bzw. eines Gebäudes im Wittener Stadtgebiet kann sich im Rahmen der im Wittener Mietspiegel 2018 ausgewiesenen Zu- und Abschläge für die Lagekriterien auf die Höhe der Miete auswirken. Das Straßenverzeichnis dient bei der Lagebeurteilung als Orientierungshilfe.

Straßenname	Hausnummernbereiche								Lagekriterien		
	uv	Z	ub	Z	gv	Z	gb	Z	Zentr.	G & F	Umwelt

Straßenname und Hausnummernbereiche

Straßenname: Im Bereich Straßenname finden sich alphabetisch sortiert sämtliche Straßen in der Stadt

Hausnummernbereiche uv: Ungerade Hausnummern von

Hausnummernbereiche ub: Ungerade Hausnummern bis

Hausnummernbereiche gv: Gerade Hausnummern von

Hausnummernbereiche gb: Gerade Hausnummern bis

Zusatz Z: Z gibt ein Zusatzmerkmal zum Hausnummernbereich an, üblicherweise einen Buchstaben

6.1. Lagekriterien und Bewertungen

Zu den preisbestimmenden Merkmalen zählt nach dem Miethöhegesetz – neben Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit – auch die Lage einer Wohnung. Obwohl die Bedeutung der Lage für die Höhe des Mietpreises je nach Marktverfassung schwankt – in Zeiten einer entspannten Marktsituation mit Angebotsüberhang nimmt diese tendenziell zu –, wird der grundsätzliche Zusammenhang zwischen verschiedenen Lagefaktoren und der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht bestritten.

Aus diesem Grund wurde die unterschiedliche Qualität von Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes erfasst und für den Mietspiegel der Stadt Witten aufbereitet.

Wie die Erfahrung zeigt, ist gerade die Beurteilung der Lage einer Wohnung häufig Streitgegenstand zwischen den Mietvertragsparteien, da die Einschätzung, was innerhalb des Stadtgebietes eine gute oder schlechte Lage ist, nicht einfach bestimmt werden kann. Die Lagequalität resultiert aus einer Vielzahl einzelner (Lage-)Kriterien, deren Bewertung und Gewichtung vor dem Hintergrund von unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen einzelner Haushaltstypen subjektiv vorgenommen wird. Was für Familien mit Kindern positiv zu werten ist, kann für Senioren wiederum schlecht sein und umgekehrt.

Daher wurde für die Lagebewertung ein möglichst objektiver, von individuellen Bedürfnissen abstrahierender Lagemaßstab entwickelt.

Um die Forderung nach einer objektiven Bewertung erfüllen zu können, ist das Lagekataster auf der Grundlage einer Befragung von lokalen Wohnungsmarktextperten erstellt worden. Der Bewertung durch die Wohnungsmarktextperten sind drei Hauptkriterien zugrunde gelegt worden, die für die Qualität einer Wohnlage eine besonders große Bedeutung haben:

- **Zentralität**
- **Grün- und Freiflächen**
- **Umweltbelastungen.**

Da sich die Qualität der Wohnlage innerhalb eines Wohnviertels, einer Straße oder sogar von einem Straßenabschnitt zu einem anderen erheblich voneinander unterscheiden kann, ist die Lagequalität in Bezug auf die genannten drei Kriterien möglichst kleinräumig, d.h. auf der Ebene von Straßenabschnitten durch die Wohnungsmarktextperten erfasst worden. Straßenabschnitte mit gleicher Lagequalität können durch Hausnummernbereiche eindeutig identifiziert werden.

Zentralität; im Lagekataster abgekürzt mit „Zentr.“

Mit dem Kriterium „Zentralität“ wird die Lage (Nähe) des Gebäudes zu Infrastruktureinrichtungen und die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur bewertet.

- „1“ für eine Lage mit überdurchschnittlicher Zentralität,
- „2“ für eine Lage mit durchschnittlicher Zentralität,
- „3“ für eine Lage mit unterdurchschnittlicher Zentralität.

Grün- und Freiflächen; im Lagekataster abgekürzt mit „G & F“

Mit dem Kriterium „Grün- und Freiflächen“ werden die Lage und der Zugang zu größeren und zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet bewertet.

- „1“ für eine überdurchschnittliche Lage und überdurchschnittlichen Zugang,
- „2“ für eine durchschnittliche Lage und durchschnittlichen Zugang,
- „3“ für eine unterdurchschnittliche Lage und unterdurchschnittlichen Zugang zu Grün- und Freiflächen.

Umweltbelastungen; im Lagekataster abgekürzt mit „Umwelt“

Mit dem Kriterium „Umweltbelastungen“ werden Belastungen des Wohnstandortes (z.B. durch Lärm, Staub und sonstige Immissionen) bewertet.

- „1“ bei geringer bis durchschnittlicher (üblicher) Belastung,
- „2“ bei überdurchschnittlicher,
- „3“ bei besonders starker Belastung.

Straßenname	Hausnummernbereiche						Lagekriterien			Straßenname	Hausnummernbereiche						Lagekriterien			Straßenname	Hausnummernbereiche						Lagekriterien									
	uv	Z	ub	Z	gv	Z	gb	Z	Zentr.		G & F	Umwelt	uv	Z	ub	Z	gv	Z	gb		Z	Zentr.	G & F	Umwelt	uv	Z	ub	Z	gv	Z	gb	Z	Zentr.	G & F	Umwelt	
Brückenkamp	1	9999	2	9998				3		1	2	Eckardtstraße	13	105	38	9998				2		2	1	Fröbelstraße	1	29	2	18				2		2	1	
Brückstraße	1	9999	2	9998				2		3	1	Edelweißweg	1	9999	2	12				3		1	1	Fröbelstraße	33	9999	22	9998				2		1	1	
Brüderstraße	1	9999	2	9998				1		3	1	EGge	0	0	58	72				2		1	1	Fuchsweg	1	9999	2	9998				2		1	1	
Brunebecker Straße	1	107	2	114				2		2	1	EGge	45	9999	12	50				2		1	1	G												
Brunebecker Straße	109	9999	116	9998				2		2	1	Eichenweg	1	9999	2	2				2		1	1	Gabelsbergerstraße	1	9999	2	9998				1		2	1	
Bruno-Heide-Straße	0	0	2	9998				2		1	1	Eichholzstraße	1	9999	2	66				2		1	1	Galenstraße	1	9999	2	9998				1		3	1	
Bruno-Heide-Straße	1	9999	0	0				2		1	1	Eickelkampstraße	1	9999	2	9998				2		1	1	Gartenstraße	1	9999	2	9998				1		3	2	
Brunsbeweg	1	9999	2	9998				2		1	1	Ein Bäumchen	0	0	12	9998				2		1	1	Gasstraße	1	9999	2	9998				2		3	3	
Buchenweg	1	9999	2	9998				3		1	1	Ein Bäumchen	1	9999	2	10				2		1	1	Gederbachweg	1	7	A	2	14			3		1	1	
Buchholzer Straße	1	9999	0	0				3		1	1	Eisenberg	1	9999	2	9998				2		1	1	Gederbachweg	45	57	58	70				3		1	1	
Bunqstraße	1	9999	2	9998				3		1	1	Elberfelder Straße	0	0	2	18				2		2	2	Gederfeldweg	1	9999	2	9998				3		1	1	
Burgstraße	0	0	2	14				2		1	1	Elberfelder Straße	1	85	0	0				2		1	2	Gemeindeneck	1	9999	2	9998				2		2	1	
Burgstraße	11	13	0	0				2		1	1	Elberfelder Straße	95	97	32	9998				3		1	2	Georgstraße	1	9999	2	9998				2		1	1	
C												Elbschestr. 37	69	2	68				3		1	1	Gerberstraße	1	9999	2	22				1		2	1		
Cäcilienstraße	1	9999	2	9998				1		3	1	Elsa-Brändström-Straße	1	9999	2	9998				2		2	1	Gerdesstraße	1	9999	2	9998				2		2	1	
Casinostraße	1	9999	2	9998				1		3	1	Erbstollenstraße	1	9999	2	9998				2		1	1	Gerhart-Hauptmann-Straße	1	9999	2	9998				3		1	1	
Charlottenstraße	1	9999	2	9998				2		2	1	Erlenbruch	1	9999	2	9998				2		1	1	Gerichtstraße	1	9999	2	42				1		2	1	
Cörmannstraße	21	9999	2	26				2		2	2	Erlenweg	1	9999	2	9998				2		2	1	Geschwister-Scholl-Straße	0	0	10	14				2		2	1	
Corneliusweg	1	9999	2	9998				2		1	1	Ernst-Porthmann-Ring	1	9999	2	9998				3		1	1	Geschwister-Scholl-Straße	1	7	2	4				2		2	1	
Cranachstraße	1	11	2	14				2		1	1	Erzbergerstraße	1	9999	2	9998				2		2	1	Gewerkenstraße	1	9999	2	9998				3		2	2	
Crengeldanzstraße	0	0	2	84	A			2		3	3	Espu	1	9999	2	9998				2		1	1	Ginsterweg	1	9999	2	9998				3		1	1	
Crengeldanzstraße	1	27	0	0				1		3	3	Ewald-Görshop-Straße	155	159	0	0				2		1	1	Glasweg	1	9999	2	9998				2		1	1	
Crengeldanzstraße	33	81	B	0				2		3	3	F												Gleiwitzer Straße	1	9999	2	9998				2		2	2	
Crengeldanzstraße	83	9999	86	9998				2		2	3	Fabricsstraße	1	9999	2	10				2		1	1	Glückaufstraße	1	9999	2	9998				3		2	2	
D												Fahrendelle	1	51	2	9998				2		1	1	Goethestraße	17	9999	2	9998				2		2	1	
Dachweg	1	9999	2	9998				2		1	1	Fasanenweg	1	9999	2	9998				2		1	1	Goldammerweg	1	9999	2	9998				2		2	1	
Damaschkestraße	1	9999	12	9998				2		2	1	Feldstraße	1	9999	2	9998				2		1	1	Goldtenkamp	1	9999	2	9998				2		1	1	
Danziger Straße	1	9999	2	9998				2		2	1	Felsenweg	1	9999	2	9998				2		2	1	Grabbestraße	1	9999	2	9998				2		2	1	
Därmannsbusch	1	9999	2	9998				3		1	1	Ferdinand-Lassalle-Straße	1	9999	2	9998				2		2	1	Gregor-Boecker-Straße	1	9999	2	10				2		2	1	
Deipenbecke	41	41	2	9998				2		1	1	Feuerbachweg	1	9999	2	9998				2		1	1	Gröpperstraße	1	9999	2	9998				2		2	1	
Deitermannknapp	1	41	2	46	A			3		1	1	Fichtenweg	1	9999	2	9998				3		1	1	Große Borbach	1	9999	2	9998				3		1	1	
Delagstraße	1	9999	2	9998				2		2	2	Fichtestraße	1	9999	2	9998				2		2	1	Grünwaldstraße	1	9999	2	9998				2		1	1	
Diakonissenstraße	1	9999	2	9998				2		2	2	Finefrauweg	1	17	2	9998				2		2	1	Günemannshof	1	9999	2	9998				2		1	1	
Dicker Berg	1	9999	2	9998				2		1	1	Finkenstraße	1	9999	2	9998				2		1	1	Gustav-Knepper-Weg	1	9999	2	9998				2		1	1	
Dieckhoffsfeld	1	9999	2	9998				1		2	1	Fischenbergstraße	1	9999	2	9998				2		2	1	H												
Diesterwegstraße	1	9999	2	9998				2		2	1	Fischertalweg	0	0	18	9998				2		2	1	Haarstranphöhe	1	9999	2	9998				2		1	1	
Dirschauer Straße	0	0	2	34				2		2	1	Fischertalweg	3	5	4	16				2		2	1	Hackertsbergweg	1	9999	2	9998				3		1	1	
Dirschauer Straße	1	9999	36	38				2		2	1	Fischerstraße	15	9999	0	0				2		2	1	Haldenweg	1	15	2	9998				2		1	1	
Dompfaffweg	1	9999	2	9998				2		2	1	Fismerstraße	1	9999	2	9998				2		1	1	Hamburgstraße	1	9999	2	9998				1		2	1	
Dönhoffstraße	1	9999	2	18				2		2	1	Flafkuhle	0	0	2	8				1		2	1	Hammerstraße	1	9	2	9998				1		3	2	
Dorfstraße	1	29	2	22				2		2	1	Flafkuhle	11	13	10	12				1		2	1	Hans-Böckler-Straße	1	11	2	12				2		2	2	
Dorneystraße	1	45	2	10				2		1	1	Flaßpöthen	1	9999	2	9998				3		1	1	Hans-Böckler-Straße	13	9999	14	9998				2		2	2	
Dorneystraße	51	9999	44	A	9998			2		1	1	Flurstraße	1	9999	2	9998				2		1	1	Hans-Thoma-Weg	1	9999	2	9998				2		1	1	
Dörpfeldstraße	1	9999	2	9998				2		2	1	Föhrenweg	1	9999	22	26				3		1	1	Hardel	1	9999	2	9998				2		2	1	
Dortmunder Straße	0	0	114	130				2		2	2	Frackmannsfeld	1	55	2	66				3		1	1	Hardensteiner Weg	1	25	2	24				2		1	1	
Dortmunder Straße	1	23	2	36				2		2	3	Frankensteiner Straße	1	9999	2	9998				2		2	2	Hardensteiner Weg	53	a	55	0	0			3		1	1	
Dortmunder Straße	65	81	54	84				2		3	3	Franzenstraße	1	9999	2	9998				2		1	1	Harkortring	1	9999	2	9998				2		2	1	
Dortmunder Straße	93	127	150	150				2		2	2	Franz-Wohleb-Platz	1	9999	2	9998				3		1	1	Hartleifstraße	1	9999	2	9998				2		2	1	
Dörtwinkel	1	9999	2	9998				3		1	1	Fredi-Ostermann-Straße	1	9999	2	9998				2		2	2	Hasenkampweg	1	9999	10	9998				2		1	1	
Dr.-Kolbe-Straße	1	9999	2	9998				2		1	1	Freilgrathstraße	1	9999	2	9998				2		2	1	Hauptstraße	7	9999	2	9998				1		3	3	
Dreerholz	1	9999	2	48				2		1	1	Friedenstraße	1	9999	2	9998				2		2	1	Hausackerstraße	1	9999	2	9998				2		2	1	
Dreesstraße	1	9999	2	9998				2		2	1	Friedhofstraße	1	49	2	9998				2		2	1	Hedwig-Kracht-Weg	1	9999	2	9998				1		2	1	
Drei Könige	1	9999	2	9998				1		3	3	Friedrich-Ebert-Straße	1	25	a	22				2		2	2	Hegelstraße	0	0	2	9998				2		2	1	
Drosselweg	1	17	2	6				2		1	1	Friedrich-Ebert-Straße	35	109	38	116				2		2	2	Heidnocken	1	9999	2	9998				2		2	1	
Drost-Hühloff-Straße	1	9999	2	9998				2		2	1	Friedrich-Hebel-Straße	1	9999	2	9998				3		1	1	Heilenstraße	1	9999	10	9998				1				

Straßenname	Hausnummernbereiche						Lagekriterien			Straßenname	Hausnummernbereiche						Lagekriterien			Straßenname	Hausnummernbereiche						Lagekriterien									
	uv	Z	ub	Z	gv	Z	gb	Z	Zentr.		G & F	Umwelt	uv	Z	ub	Z	gv	Z	gb		Z	Zentr.	G & F	Umwelt	uv	Z	ub	Z	gv	Z	gb	Z	Zentr.	G & F	Umwelt	
Spiekermannweg	1	9999	2	9998				2	1	1	Von-Eilverfeldt-Allee	0	0	6	12				2	1	2	Zaunkönigweg	1	9999	2	9998				2	1	1				
Sprockhöveler Straße	1	3	2	4				2	3	3	Vor den Teichen	1	9999	2	9998				3	1	1	Zeche-Holland-Straße	1	9999	2	9998				2	1	2				
Sprockhöveler Straße	11	123	12	28				2	3	3	Vormholzer Ring	1	9999	2	9998				2	2	1	Zederweg	1	9999	2	9998				3	1	1				
Sprockhöveler Straße	25	103	30	66				2	2	3	Vormholzer Straße	1	41	2	54				2	2	2	Ziegelstraße	1	9999	14	9998				2	2	2				
Sprockhöveler Straße	105	9999	104	9998				2	2	3	Vormholzer Straße	81	129	58	134				2	1	1	Zu den Eichen	1	9999	2	9998				2	2	1				
St.-Vinzenz-v.-Paul-Platz	1	1	0	0				2	2	1	Vossegge	1	9999	2	9998				3	1	1	Zu den Tannen	1	9999	2	9998				2	1	1				
Steller Weg	1	9999	2	9998				2	2	1	W											Zum Hasenhölzken	1	9999	2	9998				3	1	1				
Steinackerweg	1	9999	2	9998				2	1	1	Wacholderstraße	1	5	2	28				3	1	1	Zum Wiesengrund	1	9999	2	9998				3	1	1				
Steinbachstraße	1	9999	2	9998				2	2	1	Wacholderstraße	7	49	44	9998				3	1	1	Zur Talsperre	1	9999	2	9998				2	1	1				
Steinhügel	1	85	2	54				2	2	1	Wagenfeldstraße	1	9999	2	9998				3	1	1															
Steinhügel	105	9999	102	9998				2	2	1	Waldegge	1	9999	2	9998				3	1	1															
Steinstraße	3	9999	4	9998				1	2	2	Waldstraße	0	0	2	9998				3	1	1															
Sternbergleipen	1	9999	2	9998				3	1	1	Waldstraße	1	9999	0	0				3	1	1															
Stettiner Straße	1	9999	2	9998				2	2	1	Waldweg	1	27	2	9998				3	1	1															
Stockumer Bruch	1	85	b	2	92			2	1	1	Walfschstraße	115	115	0	0				2	1	1															
Stockumer Bruch	87	9999	0	0				3	1	1	Wannen	0	0	50	74				2	1	1															
Stockumer Heide	1	9999	2	9998				2	1	1	Wannen	23	9999	2	9998				2	2	2															
Stockumer Straße	0	0	126	132				2	1	2	Wartburgstraße	1	9999	2	9998				2	1	1															
Stockumer Straße	0	0	208	9998				2	1	2	Wartenbergweg	25	125	2	132				3	1	1															
Stockumer Straße	1	65	2	74				2	2	2	Wasserbank	1	9999	2	8				3	1	2															
Stockumer Straße	75	97	76	114				2	2	2	Wasserstraße	1	9999	2	9998				2	2	2															
Stockumer Straße	163	9999	0	0				2	2	2	Wasserturmweg	0	0	2	4				3	1	1															
Stoltenbergstraße	1	9999	2	9998				3	1	1	Wasserturmweg	0	0	6	12				3	1	1															
Sträterkampstraße	1	9999	2	9998				2	1	1	Weidengasse	1	9999	2	9998				1	2	1															
Südstraße	1	9999	2	9998				1	2	1	Weizenkamp	1	25	2	32				2	1	1															
Sundernstraße	1	43	4	9998				2	1	1	Wemerstraße	1	35	2	9998				2	2	1															
Surmannsholt	1	9999	2	9998				1	2	1	Wengernstraße	1	3	0	0				2	1	2															
Synagogenstraße	1	9999	2	9998				1	3	2	Wengernstraße	15	9999	2	56				2	1	2															
T											Wennemarsberg	0	0	2	9998				2	1	1															
Talblick	1	9999	2	9998				2	2	1	Wennemarsberg	1	9999	0	0				2	1	1															
Tannenberg	1	1	0	0				2	2	3	Wennemarsberg	1	9999	2	9998				1	2	1															
Tannenberg	0	0	2	9998				2	2	1	Wericastraße	1	9999	2	9998				3	1	1															
Teilmannstraße	1	9999	2	9998				2	2	1	Westerberg	1	9999	2	9998				3	1	1															
Theodor-Heuss-Straße	1	9999	2	9998				1	3	2	Westerweide	1	9999	2	9998				2	1	2															
Thiestraße	1	9999	2	9998				1	2	1	Westfalenstraße	1	99	2	104				2	2	3															
Tiefendorf	1	9	2	6				3	1	1	Westfalenstraße	105	9999	c	110	9998			2	2	2															
Tiefendorf	11	11	0	0				3	1	1	Westfeldstraße	31	9999	32	90				2	2	1															
Trantenrother Weg	1	25	2	9998				2	1	1	Wetterstraße	0	0	2	32	B			2	2	3															
Triendorfer Straße	17	31	20	a	34			3	1	1	Wetterstraße	13	15	0	0				2	1	2															
Tulpenweg	1	9999	2	9998				3	1	1	Wetterstraße	27	49	a	0	0			3	1	2															
Turmstraße	1	9999	2	9998				3	1	1	Wetterstraße	53	9999	38	9998				3	1	2															
U											Widestraße	1	39	2	48				1	3	2															
Uferstraße	0	0	68	68				2	1	1	Widestraße	41	9999	52	9998				1	2	2															
Uferstraße	1	9999	44	52				2	1	1	Wiesenstraße	1	9999	2	9998				1	3	2															
Uhlenbruchstraße	1	3	0	0				3	1	1	Wilbergstraße	1	19	10	18				3	1	1															
Ulmenstraße	1	9999	2	9998				2	1	1	Wilhelm-Düchting-Straße	0	0	8	12				2	2	1															
Universitätsstraße	1	81	2	24				2	2	2	Wilhelm-Düchting-Straße	0	0	22	22				2	2	1															
Universitätsstraße	87	129	48	60				2	2	2	Wilhelm-Nettmann-Weg	1	9999	2	9998				2	1	1															
Unkeweg	1	9999	2	9998				2	1	1	Wilhelmshöhe	1	9999	2	9998				2	1	1															
Unterer Grenzweg	11	49	10	28				3	1	1	Wilhelmstraße	1	9999	2	9998				2	2	1															
Unterkrone	1	45	2	46				2	2	1	Willy-Brandt-Straße	1	37	2	6				2	2	1															
Unterkrone	47	49	48	48				2	2	3	Windenstraße	1	9999	2	9998				2	1	1															
Uthmannstraße	1	9999	8	9998				1	2	2	Winkelstraße	1	9999	2	9998				1	2	2															
V											Winsheimstraße	1	9999	10	9998				2	2	1															
Virchowstraße	1	9999	2	9998				2	2	1	Wittener Bruch	0	0	2	20				2	2	1															
Vöckenberg	0	0	2	58				3	1	1	Wittener Bruch	1	47	40	9998				2	2	2															
Vöckenberg	1	57	0	0				3	1	1	Wittener Straße	1	131	2	154				1	2	2															
Voedeplatz	1	9999	2	9998				2	1	1	Wittener Straße	145	9999	164	9998				3	1	2															
Voedestraße	25	75	2	76				2	1	1	Wohnhof am Wellerskamp	1	9999	2	9998				2	2	1															
Voedestraße	77	9999	0	0				2	1	1	Wohnstättenring	1	9999	2	16				2	2	1															
Voestenstraße	1	9999	2	16				1	2	2	Wullener Feld	1	9999	2	9998				2	2	2															
Z											Z																									