

MIETSPIEGEL

für den **Altkreis Wittgenstein**
(ohne Siegen)
für nicht preisgebundenen Wohnraum

Stand: 01.02.2021

A. Vorbemerkungen

Der vorliegende Mietspiegel für den Altkreis Wittgenstein (ohne Siegen) wurde in Zusammenarbeit zwischen dem Deutschen Mieterbund Siegerland und Umgebung e.V. und Haus und Grund Bad Laasphe e.V. erstellt und herausgegeben.

Er ersetzt die bisherige "Vergleichsmieten-Tabelle für den ehemaligen Kreis Wittgenstein" vom 01.04.2005.

Der Mietspiegel kann zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Neuvermietungen und im Mieterhöhungsverfahren bei frei finanzierten Alt- und Neubauwohnungen herangezogen werden. Er versteht sich nicht als Mietpreisfestsetzung, sondern soll Mietern und Vermietern eine Orientierung bei der Vereinbarung einer angemessenen Miete geben.

Der Mietspiegel gilt für frei finanzierten Wohnraum ohne Preisbindung und nicht für mit öffentlichen Fördermitteln errichtete Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus.

Bei den aufgeführten Mietsätzen handelt es sich um **Netto-Kaltmieten** (ohne Betriebskosten und ohne Heiz- und Warmwasserkosten). Angegeben wird der **Mietwert in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat**. Unberücksichtigt bleiben hier voll möblierte Wohnungen und den Wohnungen eventuell zugeordnete Garagen und Stellplätze, für die gegebenenfalls eine gesonderte Miete zu vereinbaren ist.

Die Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche ist die derzeit geltende "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche" (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003.

Der Mietspiegel wurde folgend den Anforderungen des § 558c BGB erstellt. Es handelt sich nicht um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB.

B. Anwendung des Mietspiegels

In der Mietpreistabelle werden Mietpreisspannen für die Wohnqualität und die Baujahrgruppe angegeben. Der hieraus ermittelte Mietwert bedarf dann noch Korrekturen bezüglich der Wohnungsgröße und der Lage innerhalb der Stadt / Gemeinde, die in zwei weiteren Tabellen aufgeführt sind.

Die Ermittlung des Mietwertes einer Wohnung erfolgt in sechs Schritten:

Schritt 1 - Bestimmung der Wohnqualität nach einem Punktesystem

Schritt 2 - Einordnung in die Baujahrgruppe unter Berücksichtigung von durchgeführten Verbesserungsmaßnahmen

Schritt 3 - Ermittlung einer Mietpreisspanne basierend auf der Baujahrgruppe und der Wohnqualität

Schritt 4 - Berechnung der Vergleichsmiete anhand der Mietpreisspanne und der Wohnqualitäts-Punkte

Schritt 5 - Korrektur der Vergleichsmiete nach der Wohnungsgröße

Schritt 6 - Berücksichtigung der Ortslage innerhalb des Altkreises Wittgenstein

1. Wohnqualität

Die Wohnqualität einer Wohnung ergibt sich aus:

- den Lagemerkmalen des Grundstücks
- den Merkmalen des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet
- der Ausstattung der Wohnung

In den folgenden Tabellen kann die Wohnqualität für die verschiedenen Kriterien nach einem Punktesystem (positiv, negativ oder neutral) ermittelt werden. Mit der sich ergebenden Punktzahl kann dann die Wohnqualität in die Kategorien **einfach**, **mittel**, **gut** oder **gehoben** eingeordnet werden.

Sollte die Wohnung über besondere Ausstattungsmerkmale (positiver wie negativer Art) verfügen, die nicht in den Tabellen erfasst sind, können diese mit einer angemessenen Punktzahl zusätzlich berücksichtigt werden. Zum Beispiel: alternative Energiequellen wie Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen (+2); schlechte Belichtung der Räume (-2) u.a.

1.1 Lagermerkmale des Grundstücks

Punkte gewählt

1.1.1 Wohnlage

Einfache Wohnlage: (nachstehende Kriterien müssen überwiegend zutreffen) starke Verkehrsimmissionen; Nähe zu störenden Gewerbe- / Industrie- / sonstigen Anlagen; dichte Bebauung mit eingeschränkter Belichtung / Belüftung; schlechtes Wohnumfeld; eingeschränkte Parkmöglichkeiten

0

Mittlere Wohnlage: (nachstehende Kriterien müssen überwiegend zutreffen) Wohngebiete ohne besondere Vor- und Nachteile; normale Verkehrsimmissionen; bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume am Grundstück bzw. in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sein; mittleres Wohnumfeld; ausreichende Parkmöglichkeiten

+2

Gute Wohnlage: (nachstehende Kriterien müssen überwiegend zutreffen) ruhige Lage in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung; Begrünung an den Straßen und / oder auf den Grundstücken; geringe Verkehrsimmissionen, überwiegend Anliegerverkehr; gute Besonnung; gutes Wohnumfeld; ausreichende Parkmöglichkeiten

+4

1.1.2 Verkehrslage / Infrastruktur

schlechte Verkehrslage mit schlechter Anbindung an das Oberzentrum und Infrastruktureinrichtungen und die Hauptverkehrsadern / ÖPNV; keine oder kaum Infrastruktur

0

mittlere Verkehrslage mit normaler Anbindung an das Oberzentrum und Infrastruktureinrichtungen und die Hauptverkehrsadern / ÖPNV; ausreichende Infrastruktur mit Geschäften, Dienstleistungsbetrieben, Krankenhäusern, Ärzten, Schulen, Kindergärten, kommunaler Verwaltung, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen

+2

gute Verkehrslage mit kurzer Anbindung an das Oberzentrum und Infrastruktureinrichtungen und die Hauptverkehrsadern / ÖPNV; gute Infrastruktur

+4

Summe 1.1

1.2 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

	<u>Punkte</u>	<u>gewählt</u>
1.2.1 <u>Gebäude- / Wohnungsart</u>		
freistehendes Einfamilienhaus	+8	
Zweifamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Einliegerwohnung	+5	
Mehrfamilienhaus	+3	
1.2.2 <u>Lage der Wohnung</u>		
Lage im Unter- / Kellergeschoss	-2	
Lage im Dachgeschoss mit Gauben in jedem Raum	-1	
Lage im Dachgeschoss, meist Schrägen, nur einzelne Gauben	-2	
1.2.3 <u>sonstige Wohnungsmerkmale</u>		
Aufzug im Gebäude	+2	
2. WC in der Wohnung (Gäste-WC)	+2	
Kellerraum / Bodenraum / Abstellraum vorhanden	+1	
nicht abgeschlossene Wohnung	-4	
ungünstige Raumaufteilung, gefangene Räume	-2	
kein Badezimmer oder nur außerhalb der Wohnung	-4	
Summe 1.2		

1.3 Ausstattung der Wohnung

1.3.1 Böden

Punkte **gewählt**

hochwertige Beläge (Naturstein, Parkett, Keramik)

+4

gute Laminat- / Vinyl- / Textil- / Keramik-Beläge;
bessere Parkett-Beläge

+3

mittlere Laminat- / Vinyl- / Textil- / PVC- / Keramik-Beläge;
einfache Parkett-Beläge

+2

einfache Laminat- / Vinyl- / Textil- / PVC- / Keramik-Beläge;
bessere Holzdielen

+1

einfache Dielen-Beläge, Estrich ohne Bodenbelag

0

1.3.2 Fenster

moderne Isolierglasfenster nach 2000 eingebaut (u-Wert < 1,3)

+4

normale Isolierglasfenster und Doppelfenster (Verbundfenster)

+2

einfachverglaste Fenster

0

Rollläden

+1

1.3.3 Beheizung

Fußbodenheizung (überwiegend)

+5

Warmwasserzentral- / Gas-Etagen-Heizung mit
Brennwerttechnik und Verbrauchserfassung

+4

Warmwasserzentral- / Gas-Etagen-Heizung ohne
Brennwerttechnik mit Verbrauchserfassung

+3

Warmwasserheizung ohne Verbrauchserfassung

+2

einzelne Nachtspeicheröfen oder Gasöfen

+1

Einzelöfen (Öl, Kohle, Holz)

-3

Punkte gewählt

1.3.4 sonstige Ausstattungsmerkmale

Balkon oder Terrasse mit nutzbarem Wohnwert	+2	
Einbauküche in zeitgemäßer Ausstattung	+4	
Einbauschränke in gehobener Qualität	+2	
Kaminofen / Kachelofen	+2	
Wärmedämmung (Außenwände, Dachdecke, Kellerdecke)	+4	
Breitbandanschluss / Haus-Satellitenanlage	+1	

1.3.5 andere besondere Merkmale (positiv oder negativ)

Summe 1.3

1.4 Zuordnung der Wohnqualität

Gesamtpunktzahl (Summe 1.1 + Summe 1.2 + Summe 1.3):

Die Wohnqualitätsstufen sind:

- 0 bis 9 Punkte = einfach**
- 10 bis 22 Punkte = mittel**
- 23 bis 35 Punkte = gut**
- 36 bis 48 Punkte = gehoben**

Aufgrund der ermittelten Gesamtpunktzahl, ergibt sich für die Wohnung die Qualitätsstufe (einfach - mittel - gut - gehoben):

2. Einordnung in die Baujahrgruppen

Die Wohnungen werden in insgesamt 7 Baujahrgruppen eingeteilt:

- Baujahrgruppe 1: bis 1948**
- Baujahrgruppe 2: 1949 bis 1966**
- Baujahrgruppe 3: 1967 bis 1976**
- Baujahrgruppe 4: 1977 bis 1989**
- Baujahrgruppe 5: 1990 bis 2006**
- Baujahrgruppe 6: 2007 bis 2013**
- Baujahrgruppe 7: ab 2014**

2.1 Berücksichtigung von Wertverbesserungen

Wenn eine Wohnung überwiegend den Ausstattungsstand der jeweiligen Baujahrgruppe aufweist, so ist sie in diese Gruppe einzustufen. Bei der Zuordnung zu einer Baujahrgruppe müssen daher, neben dem tatsächlichen Baujahr des Gebäudes, eventuell durchgeführte Wertverbesserungen positiv berücksichtigt werden. Verbesserungsmaßnahmen, die **vor 1977** ausgeführt wurden, bleiben dabei **unberücksichtigt**.

Folgende Wertverbesserungen fließen in die Bewertung ein:

1. Erneuerung des Badezimmers einschließlich Verfliesung von Boden und Wänden

Diese Maßnahme wurde durchgeführt im Jahr:

2. Erneuerung der Heizungsanlage in bauzeitgemäßer Ausstattung, Warmwasserversorgung

Diese Maßnahme wurde durchgeführt im Jahr:

3. Einbau neuer Fenster mit Isolierverglasung

Diese Maßnahme wurde durchgeführt im Jahr:

4. Erneuerung der Sanitärinstallation (Wasser- und Abwasserleitungen einschließlich Schallschutz, gegebenenfalls Gasleitungen)

Diese Maßnahme wurde durchgeführt im Jahr:

5. Erneuerung der Elektroinstallation in bauzeitgemäßer Ausführung (Haupt- und Unterverteilung, Leitungen, Schalter, Steckdosen)

Diese Maßnahme wurde durchgeführt im Jahr:

6. Austausch der Bodenbeläge einschließlich Unterböden mit ausreichendem Schallschutz (schwimmender Estrich, Gussasphalt, Trockenestrich, Span- / OSB-Platten)

Diese Maßnahme wurde durchgeführt im Jahr:

7. Durchführung umfassender Wärmeschutzmaßnahmen an den Fassaden, Dachflächen und Geschosdecken

Diese Maßnahme wurde durchgeführt im Jahr:

Es wurden somit von 7 möglichen Maßnahmen durchgeführt.

Das Durchschnittsjahr, in dem die Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt wurden, ist:

Berechnung: Summe Jahre geteilt durch Anzahl Maßnahmen,
Beispiel: $(1981 + 2003) : 2 = 1992$

2.2 Zuweisung der Baujahrgruppe

Das tatsächliche Baujahr des Gebäudes (ohne Berücksichtigung von Wertverbesserungen) ist:

Unter Berücksichtigung von Wertverbesserungen ist die Wohnung wie folgt in die Baujahrgruppen einzuordnen:

Möglichkeit 1: Es wurden keine Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Die Wohnung wird nur anhand des tatsächlichen Baujahres des Gebäudes eingeordnet.

Sie fällt damit in Baujahrgruppe von bis .

Möglichkeit 2: Es wurden 1 bis 5 Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Dann wird zuerst das tatsächliche Baujahr des Gebäudes vom Durchschnittsjahr der Wertverbesserungen abgezogen (Gebäude mit einem tatsächlichen Baujahr vor 1948 werden dabei immer mit dem Baujahr 1948 angesetzt).

Ergebnis: Jahre

Das Ergebnis wird nun durch 6 geteilt und mit der Anzahl der durchgeführten Wertverbesserungen multipliziert (neues Ergebnis auf ganze Zahl runden).

Ergebnis: Jahre

Diese Zeitspanne wird zum tatsächlichen Baujahr addiert (für Gebäude vor 1948 gleich 1948). Man erhält ein neues, fiktives Baujahr, anhand dessen die Einordnung in die Baujahrgruppen erfolgt.

Fiktives Baujahr für die Einordnung der Wohnung:

Sie fällt damit in Baujahrgruppe von bis .

Beispiel: tatsächliches Baujahr 1934, 3 Wertverbesserungen,
Durchschnittsjahr der Wertverbesserungen 1995

Berechnung: $1995 - 1948 = 47$ Jahre

$47 \text{ Jahre} : 6 \times 3 = 24$ Jahre (gerundet)

$1948 + 24 \text{ Jahre} = 1972$

Die Wohnung wird mit dem Jahr 1972 eingeordnet und fällt damit in die Baujahrgruppe 3 (1967 bis 1976).

Möglichkeit 3: Es wurden 6 oder 7 Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Die Wohnung wird nur anhand des Durchschnittsjahres der Wertverbesserungen eingeordnet.

Sie fällt damit in Baujahrgruppe von bis .

3. Ermittlung der Mietpreisspanne

Anhand der Baujahrgruppe und der Wohnqualitätsstufe kann in der folgenden Tabelle die Mietpreisspanne abgelesen werden.

Baujahrgruppe	Mietpreise in € / m ² nach Wohnqualitätsstufe			
	einfach	mittel	gut	gehoben
1 (bis 1948)	2,95 - 3,20	3,20 - 3,90	3,90 - 4,50	-
2 (1949 - 1966)	3,20 - 3,80	3,80 - 4,50	4,50 - 4,80	-
3 (1967 - 1976)	3,80 - 4,50	4,50 - 4,80	4,80 - 5,40	5,40 - 5,90
4 (1977 - 1989)	4,50 - 4,80	4,80 - 5,40	5,40 - 5,90	5,90 - 6,50
5 (1990 - 2006)	4,80 - 5,40	5,40 - 5,90	5,90 - 6,50	6,50 - 7,30
6 (2007 - 2013)	5,40 - 5,90	5,90 - 6,50	6,50 - 7,30	7,30 - 7,80
7 (ab 2014)	5,90 - 6,50	6,50 - 7,30	7,30 - 7,80	7,80 - 8,50

Für die Wohnung ergibt sich die Mietpreisspanne: - € / m².

4. Berechnung der Vergleichsmiete

Zunächst ist die Punktedifferenz zur Untergrenze der Wohnqualitätsstufe zu berechnen. Die Punkte-Untergrenzen für die jeweiligen Stufen sind:

einfach = 0 Punkte

mittel = 10 Punkte

gut = 23 Punkte

gehoben = 36 Punkte

Für die Wohnung wurde die Wohnqualitätsstufe
mit Punkten ermittelt (aus 1.4).

Die Differenz zur Untergrenze der Stufe beträgt somit Punkte.

Beispiel: Wohnung der Qualitätsstufe gut mit 28 Punkten,
Punkte-Untergrenze der Qualitätsstufe gut = 23 Punkte
Berechnung: 28 Punkte - 23 Punkte = 5 Punkte

Jetzt ist diese Differenz durch die Punktespanne der Qualitätsstufe zu teilen.
Die Punktespannen der Stufen sind:

einfach = 9 Punkte

mittel = 12 Punkte

gut = 12 Punkte

gehoben = 12 Punkte

Der Quotient aus Differenz und Punktespanne ist demnach .

Beispiel: Differenz = 5 Punkte, Qualitätsstufe gut, Punktespanne 12 Punkte
Berechnung: 5 Punkte : 12 Punkte = 0,417

Dieser Quotient wird nun mit der Mietwerte-Differenz der ermittelten
Mietpreisspanne multipliziert.

Es ergibt sich ein Mietwert-Zuschlag von € / m².

Beispiel: Quotient = 0,417, Mietpreisspanne 5,40 €/m² bis 5,90 €/m²
Berechnung: 0,417 x (5,90 €/m² - 5,40 €/m²) = 0,417 x 0,50 €/m² = 0,21 €/m²

Der Mietwert-Zuschlag ist zum unteren Wert der Mietpreisspanne zu
addieren. Das Ergebnis ist der Mietwert der Wohnung.

Der Mietwert der Wohnung ist somit € / m².

Beispiel: Mietwert-Zuschlag = 0,21 €/m², Mietpreisspanne 5,40 €/m² bis 5,90 €/m²
Berechnung: 5,40 €/m² + 0,21 €/m² = 5,61 €/m²

Die Multiplikation des Mietwertes mit der Wohnfläche liefert die
Vergleichsmiete.

Die Wohnfläche der Wohnung ist m².

Daraus ergibt sich als Vergleichsmiete €.

Beispiel: Mietwert = 5,61 €/m², Wohnfläche = 95 m²
Berechnung: 5,61 €/m² x 95 m² = 532,95 €

5. Korrektur nach der Wohnfläche

Da kleinere Wohnungen in der Regel höhere Mietsätze aufweisen, als große Wohnungen, ist die ermittelte Vergleichsmiete in Relation zur Größe der Wohnung zu setzen. Dazu ist die Vergleichsmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche mit den nachstehenden Anpassungsfaktoren zu multiplizieren.

Wohnfläche in m ²	Anpassungsfaktor
bis 45	1,10
46 - 60	1,05
61 - 90	1,00
91 - 120	0,95
über 120	0,92

Es ergibt sich eine korrigierte Vergleichsmiete von €.

Beispiel: Vergleichsmiete = 532,95 €, Wohnfläche = 95 m²
Berechnung: 532,95 € x 0,95 = 506,30 €

Appartements: Unter einem Appartement versteht man eine 1- bis 2-Zimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Badezimmer mit Einbauwanne oder Dusche, Waschtisch und WC. Die Vergleichsmiete für ein Appartement ist, je nach Ausstattung und Lage, **zusätzlich** mit dem Faktor 1,00 bis 1,25 zu multiplizieren.

6. Berücksichtigung der Ortslage

Die Mietsätze des Mietspiegels beziehen sich zunächst auf die zentralen Lagen der Oberzentren. Zu den übrigen Gemeinden und Randgebieten des Altkreises Wittgenstein sind allerdings deutliche Lageunterschiede festzustellen, die sich in erster Linie aus der Verkehrsanbindung und der Infrastruktur am Wohnort ergeben. Diese Unterschiede werden durch die Multiplikation der Vergleichsmiete mit einem Gebiets-Faktor erfasst.

Die Faktoren für die einzelnen Wohnorte sind in der folgenden Tabelle nach Postleitzahlen und Ortsteilen aufgeführt.

Stadt / Gemeinde / Ortsteil	Faktor	Stadt / Gemeinde / Ortsteil	Faktor
<u>57319 Bad Berleburg</u>		<u>57334 Bad Laasphe</u>	
Bad Berleburg Stadt	1,00	Bad Laasphe Stadt	1,00
Alertshausen	0,82	Amtshausen	0,84
Arfeld	0,84	Banfe	0,93
Aue	0,86	Bermershausen	0,88
Beddelhausen	0,84	Bernshausen	0,82
Berghausen	0,94	Feudingen	0,94
Christianseck	0,80	Fischelbach	0,90
Diedenhäusen	0,82	Glashütte	0,82
Dotzlar	0,94	Großenbach	0,82
Elsoff	0,84	Heiligenborn	0,82
Girkhausen	0,88	Herbertshausen	0,90
Hemschlar	0,88	Hesselbach	0,88
Müsse	0,82	Holzhausen	0,82
Raumland	0,94	Kunst-Wittgenstein	0,92
Richstein	0,82	Laaspher Hütte	0,92
Rinthe	0,82	Niederlaasphe	0,94
Sassenhausen	0,90	Oberndorf	0,86
Schüller	0,94	Puderbach	0,90
Schwarzenau	0,86	Rückershausen	0,86
Stünzel	0,88	Rüppershausen	0,84
Weidenhausen	0,90	Sassmannshausen	0,88
Wemlighausen	0,94	Sohl	0,82
Wingeshausen	0,84	Steinbach	0,82
Wunderthausen	0,82	Volkholz	0,84
		Weide	0,82
<u>57339 Erndtebrück</u>			
Erndtebrück Stadt	1,00		
Balde	0,86		
Benfe	0,82		
Birkefehl	0,90		
Birkelbach	0,92		
Leimstruth	0,86		
Röspe	0,82		
Schameder	0,94		
Womelsdorf	0,88		
Zinse	0,82		

Für die Wohnung unter der Adresse

(Straße / Hausnummer)

(Postleitzahl / Ort)

(Lage im Haus)

beträgt der Gebiets-Faktor somit .

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist €.

Beispiel: Vergleichsmiete (aus 5.) = 506,30 €, Arfeld, Gebiets-Faktor = 0,84

Berechnung: $506,30 \text{ €} \times 0,84 = 425,29 \text{ €}$

Das entspricht einem Mietwert von € / m².

Beispiel: ortsübliche Vergleichsmiete = 425,29 €, Wohnfläche = 95 m²

Berechnung: $425,29 \text{ €} : 95 \text{ m}^2 = 4,48 \text{ €/m}^2$

Herausgeber:

Deutscher Mieterbund Siegerland und Umgebung e.V.

Koblenzer Str. 5

57072 Siegen

Tel.: 0271 / 51997

Fax: 0271 / 20550

E-Mail: info@mieterbund-siegerland.de

www.mieterbund-siegerland.de

Haus und Grund Bad Laasphe e.V.

Bahnhofstr. 1

57334 Bad Laasphe

Tel.: 02752 / 507173

Fax: 02752 / 507174

E-Mail: info@schreiber-immobilien-laasphe.de

Dieser Mietspiegel einschließlich aller Inhalte ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck oder Reproduktion zu kommerziellen Zwecken (auch auszugsweise) in irgendeiner Form (Druck, Fotokopie oder anderes Verfahren) sowie die Einspeicherung, Verarbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung mit Hilfe elektronischer Systeme jeglicher Art, gesamt oder auszugsweise, ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung eines der Herausgeber untersagt.