

MIETSPIEGEL

für den **Altkreis Wittgenstein**

(ohne Siegen)

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Stand: 01.10.2026

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 Wittgenstein erstellt und zum 01.10.2026 herausgegeben.

Er ersetzt den bisherigen "Mietspiegel für den Altkreis Wittgenstein" vom 01.02.2021.

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:

1. Bestimmung der Wohnqualität nach einem Punktesystem
2. Einordnung in die Baujahrgruppe unter Berücksichtigung von durchgeführten Verbesserungsmaßnahmen
3. Ermittlung einer Mietpreisspanne basierend auf der Baujahrgruppe und der Wohnqualität
4. Berechnung der Vergleichsmiete anhand der Mietpreisspanne und der Wohnqualitäts-Punkte
5. Korrektur der Vergleichsmiete nach der Wohnungsgröße
6. Berücksichtigung der Ortslage innerhalb des Altkreises Siegen

1. Wohnqualität

Die Wohnqualität einer Wohnung ergibt sich aus:

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

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

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

1.1.1 Wohnlage

	Punkte	gewählt
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

	Punkte	gewählt
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

1.2.1 Gebäude- / Wohnungsart

	Punkte	gewählt
freistehendes Einfamilienhaus	+8	
Zweifamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Einliegerwohnung	+5	
Mehrfamilienhaus	+3	

1.2.2 Lage der Wohnung

	Punkte	gewählt
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 sonstige Wohnungsmerkmale

	Punkte	gewählt
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

	Punkte	gewählt
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

	Punkte	gewählt
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	

1.3.4 sonstige Ausstattungsmerkmale

	Punkte	gewählt
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)

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.

Behebbarer Wohnungsmängel sind rechtlich gesondert zu betrachten und hier **nicht** zu erfassen.

Merkmal	Punkte

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 Baujahrguppen

Die Wohnungen werden in insgesamt 7 Baujahrguppen 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 2021
Baujahrgruppe 7: ab 2022

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 1990** 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 Geschossdecken

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: (1991 + 1993 + 2001) : 3 = 1995*

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 Baujahrguppen 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: $1995 - 1948 = 47 \text{ Jahre}$
 $47 \text{ Jahre} : 6 \times 3 = 24 \text{ Jahre (gerundet)}$
 $1948 + 24 \text{ Jahre} = 1972$*

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)	3,30 - 3,60	3,60 - 4,30	4,30 - 5,10	-
2 (1949 - 1966)	3,60 - 4,30	4,30 - 5,10	5,10 - 5,60	-
3 (1967 - 1976)	4,30 - 5,10	5,10 - 5,60	5,60 - 6,20	6,20 - 6,70
4 (1977 - 1989)	5,10 - 5,60	5,60 - 6,20	6,20 - 6,70	6,70 - 7,30
5 (1990 - 2006)	5,60 - 6,20	6,20 - 6,80	6,80 - 7,40	7,40 - 8,20
6 (2007 - 2021)	6,30 - 7,00	7,00 - 7,70	7,70 - 8,20	8,20 - 9,60
7 (ab 2022)	7,20 - 8,00	8,00 - 8,80	8,80 - 9,60	9,60 - 10,40

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.

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 5,60 €/m² bis 6,20 €/m²
Berechnung: 0,417 x (6,20 €/m² - 5,60 €/m²) = 0,417 x 0,60 €/m² = 0,25 €/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 = 0,25 €/m², Mietpreisspanne 5,60 €/m² bis 6,20 €/m²
Berechnung: 5,60 €/m² + 0,25 €/m² = 5,85 €/m²*

Die Multiplikation des Mietwertes mit der Wohnfläche liefert die Vergleichsmiete.

Die Wohnfläche der Wohnung ist m².

Daraus ergibt sich als Vergleichsmiete €.

Beispiel: Mietwert = 5,85 €/m², Wohnfläche = 95 m²

Berechnung: 5,85 €/m² x 95 m² = 555,75 €

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 = 555,75 €, Wohnfläche = 95 m²

Berechnung: 555,75 € x 0,95 = 527,96 €

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****57319 Bad Berleburg**

Bad Berleburg - Stadt	1,00
Alertshausen	0,82
Arfeld	0,84
Aue	0,86
Beddelhausen	0,84
Berghausen	0,94
Christianseck	0,80
Diedenhausen	0,82
Dotzlar	0,94
Elsoff	0,84
Girkhausen	0,88
Hemschlar	0,88
Müsse	0,82
Raumland	0,94
Richstein	0,82
Rinthe	0,82
Sassenhausen	0,90
Schüller	0,94
Schwarzenau	0,86
Stünzel	0,88
Weidenhausen	0,90
Wemlighausen	0,94
Wingeshausen	0,84
Wunderthausen	0,82

57339 Erndtebrück

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

Stadt / Gemeinde / Ortsteil**Faktor****57334 Bad Laasphe**

Bad Laasphe - Stadt	1,00
Amtshausen	0,84
Banfe	0,93
Bermershausen	0,88
Bernshausen	0,82
Feudingen	0,94
Fischelbach	0,90
Glashütte	0,82
Großenbach	0,82
Heiligenborn	0,82
Herbertshausen	0,90
Hesselbach	0,88
Holzhausen	0,82
Kunst-Wittgenstein	0,92
Laasphe Hütte	0,92
Niederlaasphe	0,94
Oberndorf	0,86
Puderbach	0,90
Rückershausen	0,86
Rüppershausen	0,84
Sassmannshausen	0,88
Sohl	0,82
Steinbach	0,82
Volkholz	0,84
Weide	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.) = 527,96 €, Erndtebrück-Balde, Gebiets-Faktor = 0,86
Berechnung: $527,96 \text{ €} \times 0,86 = 454,05 \text{ €}$*

Das entspricht einem Mietwert von

 €/ m².

*Beispiel: ortsübliche Vergleichsmiete = 454,05 €, Wohnfläche = 95 m²
Berechnung: $454,05 \text{ €} : 95 \text{ m}^2 = 4,78 \text{ €/m}^2$*

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 Wittgenstein

Bahnhofstr. 1

57334 Bad Laasphe

Tel.: 02752 / 507173

Fax: 02752 / 507174

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