Wohnlagen

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen.

Einfache Wohnlage

Wohnlagen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- oder Grünflächen.

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb eines Wohngebietes liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf.

Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diese Nachteile ausgleichen.

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen bzw. Vorgärten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Miete

Die Tabellen-Werte sind Nettomieten ohne die Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung. Diese können nur dann erhoben werden, soweit dies vertraglich vereinbart worden ist. Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen. Grundlage der umseitigen Mietspiegelwerte ist, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden. Nachtspeicheröfen in allen Räumen mit Ausnahme des Bades gelten als Heizung.

Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung, Grundrisslegung und technischen Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheinen.

In diesem Falle kann es zulässig sein, das Haus in eine „höhere“ Baujahresgruppe einzustufen, als sie dem tatsächlichen Alter des Hauses entspricht.

Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Die Einstufung nach Modernisierung in die angegebenen Baujahresgruppen schließt die Erhebung von Modernisierungszuschlägen gem. §§ 559 ff. BGB aus.

Komfortwohnungen

Es handelt sich hierbei um Wohnungen mit besonderer Ausstattung im Sanitärbereich, bei Wärme- und Schallschutz, bei der Beheizung und der Gestaltung der Einrichtungen.

Dabei sind baurechtliche Notwendigkeiten (z.B. zusätzliche Toilette ab bestimmter Wohnungsgröße) nicht zu berücksichtigen.

Von einer Komfortwohnung kann nur dann gesprochen werden, wenn die Wert- und Komfortmerkmale ganz erheblich über dem Standard liegen, der der Üblichkeit bei Errichtung der Wohnung entspricht. Dabei muss die Wohnung insgesamt und ganz erheblich besser ausgestattet sein als der Durchschnitt der zum gleichen Zeitpunkt errichteten Wohnanlagen.

Zuschläge bis maximal 10 Prozent sind möglich.

Mietspiegel
für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum
des Hochsauerland- und Märkischen Kreises
sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg)

gemeinsam erstellt gemäß § 558c BGB durch

den

Landesverband
Haus & Grund Westfalen e.V.

Hochstr. 87a
58095 Hagen

Telefon: (02331) 29096
Telefax: (02331) 182606

info@haus-und-grund-westfalen.de
www.haus-und-grund-westfalen.de

nebst angeschlossenen Vereinen

sowie die Mietervereine

Mieterverein Iserlohn und Umgebung e.V.
Vinckestr. 8
58636 Iserlohn
Telefon: (02371) 23489
Telefax: (02371) 774944
info@mieterverein-iserlohn.info

Mieterverein Sauerland und Umgebung e.V.
Frankfurter Str. 74
58095 Hagen
Telefon: (02331) 20436-0
Telefax: (02331) 20436-29
info@mietervereine-hagen.de

Mieterverein Lennetal und Umgebung e.V.
Frankfurter Str. 74
58095 Hagen
Telefon: (02331) 20436-0
Telefax: (02331) 20436-29
info@mietervereine-hagen.de

DMB Mieterverein Schwerte und Umgebung e. V..
Bahnhofstraße 1
58239 Schwerte
Telefon: (02304) 15889
Telefax: (02304) 3098423
info@mieterverein-schwerte.de

Mieterverein Mark - Lüdenscheid und Umgegend e.V.
Friedrichstr. 9a
58507 Lüdenscheid
Telefon: (02351) 22461
Telefax: (02351) 9894911
mail@mieterbund-mark.de

Mieterverein Soest und Umgebung e. V.
Ulricherstraße 37
59494 Soest
Telefon: (02921) 14500
Telefax: (02921) 346101
info@mieterverein-soest.de

organisiert im Deutschen Mieterbund NRW e.V., Oststr. 55, 40211 Düsseldorf.

Der Mietspiegel ist gültig ab 01.04.2026.

Baujahr	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
bis 1964	€ 4,28 - € 4,73 M: € 4,51	€ 4,45 - € 4,90 M: € 4,68	€ 4,62 - € 5,06 M: € 4,86
1965 - 1970	€ 4,84 - € 5,28 M: € 5,06	€ 5,00 - € 5,45 M: € 5,23	€ 5,18 - € 5,62 M: € 5,40
1971 - 1976	€ 5,35 - € 5,78 M: € 5,56	€ 5,45 - € 5,90 M: € 5,68	€ 5,56 - € 6,01 M: € 5,79
1977 - 1985	€ 5,45 - € 5,90 M: € 5,68	€ 5,73 - € 6,17 M: € 5,95	€ 6,01 - € 6,46 M: € 6,24
1986 - 1994	€ 6,23 - € 6,68 M: € 6,46	€ 6,56 - € 7,01 M: € 6,79	€ 6,90 - € 7,34 M: € 7,12
1995 - 2001	€ 6,29 - € 6,73 M: € 6,51	€ 6,73 - € 7,18 M: € 6,96	€ 7,18 - € 7,62 M: € 7,40
2002 -2010	€ 6,46 - € 6,90 M: € 6,68	€ 6,90 - € 7,34 M: € 7,12	€ 7,34 - € 7,79 M: € 7,57
ab 2011	€ 6,90 - € 7,34 M: € 7,12	€ 7,34 - € 7,79 M: € 7,57	€ 7,79 - € 8,24 M: € 8,02

„M“ = Mittelwert

Die Preise beziehen sich auf Wohnraum

- mit Heizung (auch Nachtspeicheröfen), Bad und WC
- mit einer Größe von 46 bis 100 qm
- exkl. Betriebskosten
- dessen Größe sich nach der Wohnflächenverordnung berechnet

Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für die Städte Iserlohn, Lüdenscheid, Menden und Schwerte können pro Quadratmeter folgende Zuschläge verlangt werden:

Baujahre bis 1976: € 0,28
Baujahre 1977-1985: € 0,30
Baujahre ab 1986: € 0,33

Zuschläge	
zusätzliche Toilette / Gäste WC	4-8 %
Wohnfläche bis 45 qm	5 %
alleinige Gartennutzung	5 %
Balkon oder Terrasse mindestens 6 Quadratmeter	5 %
Dusche und Badewanne getrennt voneinander	2 %
überwiegend Parkettfußboden oder hochwertige Bodenfliesen	3 %
3-fach verglaste Isolierfenster *	6 %
Fassadendämmung *	6 %
Dämmung des Daches ab 2014 *	6 %
Dämmung der oberen Geschossdecke	4 %
Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung und/oder Aufzug	5 %

* = soweit wegen Durchführung dieser Maßnahmen keine Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB vorgenommen wird.

Abschläge	
Wohnfläche größer als 100 qm	5 %
Wohnfläche größer als 120 qm	10 %
fehlende Beheizung	40 %
einziges WC außerhalb der Wohnung	25 %
ländliche Lage	10 %
einfache Verglasung	5 %
fehlender Kellerraum oder Abstellraum	3 %
gewerbliche Wärmelieferung in Form des Contractings (Abschlag pro Quadratmeter)	€ 0,15

Allgemeine Erläuterungen

Die §§ 557, 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches in der jeweils gültigen Fassung regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für preisfreie (freifinanzierte) Mietwohnungen. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Diese Vergleichsmietentabelle stellt eine Übersicht über die üblichen Entgelte im Sinne der §§ 558 Absatz 2 und 558c BGB dar. Sie ist durch Befragungen von Mietern und Vermietern sowie der Beobachtung der Marktlage insgesamt und durch Erhebungen der beteiligten Verbände festgestellt worden sowie unter Beachtung der Empfehlungen, welche von der Bundesregierung herausgegeben worden sind.