

Wittener Mietspiegel

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Witten

Hausnummernbereiche										Lagekriterien			Straßenname		Hausnummernbereiche		
uv	Z	ub	Z	gv	Z	gb	Z	Zentr.	G & F	Umwelt			uv	Z	uv	Z	uv
1	9999							2	2	1			Universitätsstraße	83	1	9999	1
1	9999							3	1	1			Unkeweg	11	1	9999	1
1	9999							2	2	1			Unterer Grenzweg	1	9999	1	9999
1	9999							2	2	2			Unterkrone	1	9999	1	9999
1	9999							2	1	1			Uthmannstraße	1	9999	1	9999
1	9999							2	2	1			V	1	9999	1	9999
1	9999							2	2	2			Virchowstraße	0	9999	1	9999
1	9999							3	1	1			Vöckenberg	1	9999	1	9999
1	9999							3	1	1			Vöckenberg	1	9999	1	9999
1	9999							k.A.	k.A.	3			Voedeplatz	25	9999	1	9999
1	9999							2	3	3			Voedestraße	77	9999	1	9999
1	9999							2	3	3			Voedestraße	1	9999	1	9999
1	9999							2	2	3			Voestenstraße	0	9999	1	9999
1	9999							8					Voerfeldt-Allee	1	9999	1	9999
1	9999							98					Vöckchen	1	9999	1	9999
1	9999							98					er Ring	1	9999	1	9999
1	9999							98					er Straße	1	9999	1	9999
1	9999							98					er Straße	81	9999	1	9999
1	9999							98					e	1	9999	1	9999
1	9999							98					en	7	9999	1	9999
1	9999							98					en	1	9999	1	9999
1	9999							98					burgstraße	1	9999	1	9999
1	9999							98					enbergweg	1	9999	1	9999
1	9999							98					erbank	1	9999	1	9999
1	9999							98					erstraße	1	9999	1	9999
1	9999							98					Wasserturmweg	1	9999	1	9999
1	9999							98					turmweg	1	9999	1	9999
1	9999							98					asse	2	9999	1	9999
1	9999							98					e	1	9999	1	9999
1	9999							98					e	1	9999	1	9999
1	9999							98					Wetterstraße	1	9999	1	9999
1	9999							98					Wetterstraße	1	9999	1	9999
1	9999							98					Wideystraße	1	9999	1	9999
1	9999							98					Wideystraße	2	9999	1	9999
1	9999							98					Uhlenbruchstraße	1	9999	1	9999
1	9999							98					Ulmestraße	1	9999	1	9999
1	9999							98					Universitätsstraße	81	9999	1	9999

Wittener Mietspiegel 2025

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Witten

Gültig ab: 1. Juli 2025

Erhebungsstand: 1. Oktober 2022

Fortschreibung auf den 1. Oktober 2024

Vorwort



Liebe Wittenerinnen, liebe Wittener,

ich freue mich, Ihnen den neuen, qualifizierten Mietspiegel 2025 präsentieren zu können. Er tritt ab dem 1. Juli 2025 in Kraft.

Der qualifizierte Wittener Mietspiegel 2023 hat seit seinem Inkrafttreten zum 1. Juli 2023 als anerkannte Berechnungsgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete zu einem Interessenausgleich auf dem Wittener Wohnungsmarkt erheblich beigetragen.

Gemäß § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Der nunmehr auf Indexbasis fortgeschriebene Mietspiegel 2025 wurde durch Beschluss des Rates in seiner Sitzung am 07.04.2025 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Ich danke allen Beteiligten, dass diese Fortschreibung durch die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit zustande gekommen ist. Der Wittener Mietspiegel 2025 kann damit auch in den kommenden beiden Jahren zu einem gerechten Interessenausgleich beitragen.

Witten, im April 2025

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, flowing letters that appear to read 'L. König'.

Lars König
Bürgermeister

Ansprechpartner zum Wittener Mietspiegel 2025

- MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.
Schillerstr. 13, 58452 Witten
Tel. 02302 51793, www.mvwit.de
- Haus & Grund Witten e.V.
Bahnhofstr. 32, 58452 Witten
Tel. 02302 57632, Fax 02302 275780, www.hausundgrund-witten.de
- Haus & Grund Witten-Annen e.V.
Herdecker Str. 26, 58453 Witten
Tel. 02302 61309, Fax 02302 61309, www.hausgrund-witten-annen.de
- Stadt Witten, Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung
Annenstraße 111b, 58453 Witten
Tel. 02302 581-6202, E-Mail: bodenwirtschaft@stadt-witten.de

Der Wittener Mietspiegel 2025 wurde finanziert durch die Stadt Witten.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....3

Ansprechpartner zum Wittener Mietspiegel.....4

1. Rechtsgrundlage für Mietspiegel6

2. Arbeitskreis Mietspiegel6

3. Anwendungsbereich7

4. Statistische Grundlagen7

5. Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete8

 5.1. Einordnung in die Grundtabelle8

 5.2. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen8

 5.3. Anwendung der Mietspannen 12

 5.4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Vordruck) 15

6. Hinweis zum Gebrauch des Straßenverzeichnisses mit Wohnlagenkataster 17

 6.1. Lagekriterien und Bewertungen 18

 6.2. Straßenverzeichnis mit Wohnlagenkataster 20

Für Ihre Notizen 25

Für Ihre Notizen 26

Der Wittener Mietspiegel 2025 ist auf der Homepage der Stadt Witten (www.witten.de/mietspiegel) kostenlos abrufbar.



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). Die Vermieterin oder der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Ziff. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen. Die Mieterin oder 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 sechs 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 Vertretungen folgender Organisationen bzw. Personen an:

- Haus & Grund Witten e.V.,
- Haus & Grund Witten-Annen e.V.,
- LEG Wohnen NRW GmbH,
- MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.,
- Ostermann Wohnungs GmbH,
- Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim eG,
- Siedlungsgesellschaft Witten mbH,
- Stadt Witten, Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung,
- Vonovia SE,
- 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 von 20 m² bis unter 150 m² Wohnfläche**. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Apartments.

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 Preisbindungen);
- 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 2025 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 InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermietendenbefragung zum Stand Oktober 2022 ermittelt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietenden erhoben. Die im Mietspiegel enthaltenen Angaben wurden von Neitzel Consultants GmbH, Witten, mittels Verbraucherpreisindex auf den Indexstand Oktober 2024 angepasst (§ 558d Abs. 2 BGB).

Mit der Anerkennung durch die Stadt Witten genügt der zum 1. Juli 2025 in Kraft getretene Wittener Mietspiegel 2025 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 2025 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 1907		1908 bis 1929		1930 bis 1949		1950 bis 1964	
Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
5,85	4,87 – 6,90	5,75	4,85 – 6,53	5,88	5,20 – 6,56	6,04	5,22 – 6,81
Baualtersklasse							
5		6		7			
1965 bis 1979		1980 bis 1989		1990 bis 2018			
Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²		
5,91	5,16 – 6,78	6,04	5,28 – 6,85	6,75	5,77 – 7,81		

Nettokaltmiete in EUR/m² Wohnfläche

In der Grundtabelle wird neben der Basismiete auch eine Spannenober- und Spannenuntergrenze angegeben. Zur Anwendung der Mietspanne siehe Kapitel 5.3.

5.2. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen

Ausgehend von der Basismiete 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 der Basismiete 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 von der Vermieterin oder dem Vermieter eingebracht wurden.

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

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

Größe und Art

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.

Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Grundtabelle angegebenen Werten.

Folgende Zuschläge pro m² Wohnfläche können angewendet werden:

Tabelle 2: Zuschläge für die Größe und Art einer Wohnung

Merkmal	€/m²
20 m² bis unter 35 m²	+1,46
35 m² bis unter 45 m²	+0,58
45 m² bis unter 55 m²	+0,14
55 m² bis unter 150 m²	Grundausstattung

Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+1,18
---	-------

Der Zuschlag für das Apartment ist nicht mit den Zuschlägen für die Größe von Wohnungen kombinierbar.

Grundausstattung

Zunächst wird für jede Wohnung in Witten eine bestimmte Grundausstattung angenommen. Hierzu zählen ein Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC, eine Zentralheizung, eine (Zweischeiben-)Isolierverglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) sowie ein Bodenbelag einfachen bzw. mittleren Standards in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen.

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

Tabelle 3: Badausstattung

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC	Grundausstattung
Zusätzliches Gäste-WC (für Wohnungen einer Größe von 100 m² Wfl. und mehr)	+0,22
Warmwasseraufbereitung über Boiler oder Warmwasserspeicher im Bad	-0,12

Tabelle 4: Verglasung

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
(Zweischeiben-)Isolierverglasung	Grundausstattung
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Werte von ca. 1,1 bis 1,9 W/m²K)	+0,08

Tabelle 5: Beheizung (überwiegende Beheizung, d.h. alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)

Merkmal	Abschlag pro m² Wohnfläche
Zentralheizung	Grundausstattung
Etagenheizung	-0,13
Fernwärme	-0,18

Tabelle 6: Nutzbare Außenflächen (zur Wohnung gehörend)

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Ohne nutzbare Außenfläche	Grundausstattung
Standard-Balkon/Loggia mit bis zu 8 m² tatsächlicher Fläche oder mind. 1,5 Meter Tiefe	+0,07
Großer Balkon/Loggia mit mind. 8 m² tatsächlicher Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe	+0,24
Terrasse oder Dachterrasse mit mind. 8 m² tatsächlicher Fläche	+0,33

Tabelle 7: Barrierefreiheit

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Wohnungen und Zuwegungen sind <u>nicht</u> barrierefrei erreichbar bzw. sind nicht barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst	<i>Grundausrüstung</i>
Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude sind barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen*, erreichbar	+0,19
Gesamte Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (Mindestens zwei der folgenden Merkmale treffen zu bzw. sind vorhanden: bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen und rollstuhlgeeignete Türbreiten (mind. 80 cm tatsächliche Breite))	+0,31

* Schwellen sind mit der Definition von Barrierefreiheit nach DIN 18040 Teil 1 vereinbar, wenn sie technisch nicht zu vermeiden sind und eine Höhe von 2 cm nicht überschreiten.

Tabelle 8: Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	-0,24
Bodenbelag einfachen bzw. mittleren Standards	<i>Grundausrüstung</i>
Hochwertiger Bodenbelag (Echtholzparkett, hochwertiger Vinylboden, Naturstein jeweils in gepflegtem Zustand)	+0,24

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

Tabelle 9: Sonstige Ausstattungsmerkmale

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	+0,22
Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,17
Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,61
Manuelle Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung	+0,11
Elektrische Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung	+0,15
Einbauküche gehobener Qualität (fest verbundene Kombination aus Spüle, Küchenschränken sowie Elektrogeräten)	+0,41
Fußbodenheizung	+0,40

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 10: Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen

Erneuerungen und Modernisierungen (jeweils bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau seit 2002	+0,70
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärteilen) seit 2002	+0,13
Erneuerung/Modernisierung aller Fenster seit 2012	+0,29
Dämmung der gesamten Kellerdecke seit 2012	+0,29
Dämmung aller Außenwände mit mehr als 8 cm Dicke seit 2002	+0,14
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 2008 (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	+0,11
Komplette Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen seit 2015	+0,23

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

Lage im Stadtgebiet

Für die Lagebewertung wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnungen bzw. die Gebäude im Wittener Stadtgebiet in Lagen mit

- durchschnittlicher Zentralität,
- durchschnittlicher Lage bzw. durchschnittlichem Zugang zu Grün- und Freiflächen sowie
- geringer bzw. durchschnittlicher (üblicher) Umweltbelastung

befinden.

Abweichend davon haben sich für die Lage einer Wohnung bzw. eines Gebäudes abhängig von der Zentralität und von Umweltbelastungen folgende Abschläge ergeben:

Tabelle 11: Lagekriterien und Bewertungen

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Zentralität 3: Lage mit unterdurchschnittlicher Zentralität	-0,26
Umweltbelastungen 3: besonders starke Belastung	-0,16

Das Straßenverzeichnis mit Wohnlagenkataster ist dem Mietspiegel beigelegt (Kapitel 6).

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, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können das Abweichen von der errechneten Miete (Basismiete zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Basismiete zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Bei der Anwendung der Mietspannen ist zu beachten:

Folgende Wohnungen bzw. Merkmale waren in der Erhebung nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden oder es war kein eindeutiger Einfluss auf die Höhe der Miete zu ermitteln. Diese Merkmale können innerhalb der Spannen folgendermaßen berücksichtigt werden:

Wohnungen/Merkmale	Anwendung der Mietspannen
• Penthouse-/Studio- bzw. Loft-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) • Wohnküche • Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien • technische Voraussetzungen für schnelles Internet (Glasfaser im Gebäude oder Bandbreite von mind. 100 Mbit/s möglich) (wenn vom Vermieter kostenfrei - ohne Umlage auf die Betriebskosten - bereitgestellt) und • Keller oder Abstellraum, der zur Wohnung gehört	Diese Merkmale können zu einem Zuschlag im Rahmen der Mietspanne führen.
• Warmwasserbereitung im Bad oder in der Küche nicht vom Vermieter gestellt • nur teilweise beheizt oder Heizung für die Wohnungen nicht vom Vermieter gestellt • kein WC in der Wohnung, • Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum, bspw. Lage in einem unbelichteten Flur o.ä.) • Verbundfenster (zweischaliges Flügelement aus zwei separaten Fensterrahmen mit Einscheibenverglasung), • Beheizung über Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	Diese Merkmale können zu einem Abschlag im Rahmen der Mietspanne führen.
• Wärmecontracting • Beheizung über Blockheizkraftwerk (mit/ohne Kraft-Wärme-Koppelung) oder Wärmepumpe • Warmwasseraufbereitung im Bad und/oder in der Küche durch regenerative Energien unterstützt	Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles zu einem Zu- oder Abschlag innerhalb der Mietspanne führen.

Für die Merkmale

- Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung) oder im Souterrain liegend (Souterrain-Wohnungen: teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend),
- Badewanne und Dusche,
- zweites Bad mit Badewanne/Dusche vorhanden,
- mindestens ein Badezimmer verfügt über ein Fenster,
- Warmwasseraufbereitung im Bad erfolgt über einen Durchlauferhitzer,
- Warmwasseraufbereitung in der Küche erfolgt über einen Durchlauferhitzer oder Boiler/Warmwasserspeicher,
- Einfachverglasung, höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert 1,0 und darunter) oder Schallschutzfenster (die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen),
- Beheizung mit Nachtstromspeicherheizung, Heizung wird durch regenerative Energien unterstützt,
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei oder allgemeine Grünfläche (z.B. Vorgarten, Abstandsgrün),
- insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 (rollstuhlgerecht) erstellt bzw. modernisiert,
- Satelliten-/Kabel-/Breitbandanschluss in der Wohnung (wenn Anschluss vom Vermieter kostenfrei – ohne Umlage auf die Betriebskosten – bereitgestellt),
- ein oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume),
- Wasch- und Trockenraum zur gemeinsamen Nutzung,
- Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung für die Wasserversorgung (kein Ansatz von Miete für Messeinrichtung in der Betriebskostenabrechnung),
- Erstmaliger Heizungseinbau, Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) oder Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen), Dämmung des gesamten Daches oder der obersten Geschossdecke, der gesamten Kellerdecke oder aller Außenwände bis einschl. 8 cm Dicke,
- Lage Zentralität 1 (Lage mit überdurchschnittlicher Zentralität), Lage Grün und Freiflächen 1 und 3 (überdurchschnittliche Lage bzw. überdurchschnittlicher Zugang oder unterdurchschnittliche Lage und unterdurchschnittlicher Zugang zu Grün- und Freiflächen), Lage Umweltbelastung 2 – überdurchschnittliche Belastung

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 €/m²	Ab- schläge €/m²
Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung (Tabelle 2)			
Wohnfläche 20 m² bis unter 35 m²	+1,46		
Wohnfläche 35 m² bis unter 45 m²	+0,58		
Wohnfläche 45 m² bis unter 55 m²	+0,14		
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+1,18		
Zuschläge für Badausstattung (Tabelle 3)			
Zusätzliches Gäste-WC (für Wohnungen einer Größe von 100 m² Wfl. und mehr)	+0,22		
Warmwasseraufbereitung über Boiler oder Warmwasserspeicher im Bad	-0,12		
Zu- und Abschläge für Verglasung (Tabelle 4)			
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Werte von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,08		
Beheizung (Tabelle 5)			
Etagenheizung	-0,13		
Fernwärme	-0,18		
Zu- und Abschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 6)			
Standard-Balkon/Loggia mit bis zu 8 m² tatsächlicher Fläche oder mind. 1,5 Meter Tiefe	+0,07		
Großer Balkon/Loggia mit mind. 8 m² tatsächlicher Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe	+0,24		
Terrasse oder Dachterrasse mit mind. 8 m² tatsächlicher Fläche	+0,33		
Barrierefreiheit (Tabelle 7)			
Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude sind barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar	+0,19		
Die Wohnungen wurden barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst	+0,31		
Zuschlag für Bodenbelag (Tabelle 8)			
Ohne Oberböden vermietet	-0,24		
Hochwertiger Bodenbelag (Echtholzparkett, hochwertiger Vinylboden, Naturstein je in gepflegtem Zustand)	+0,24		
Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale (Tabelle 9)			
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	+0,22		
Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,17		
Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,61		
Manuelle Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung	+0,11		
Elektrische Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung	+0,15		

Einbauküche gehobener Qualität (Fest verbundene Kombination aus Spüle, Küchenschränken sowie Elektrogeräten)	+0,41		
Fußbodenheizung	+0,40		
Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995) (Tabelle 10)			
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau seit 2002	+0,70		
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärteilen) seit 2002	+0,13		
Erneuerung/Modernisierung aller Fenster seit 2012	+0,29		
Dämmung der gesamten Kellerdecke seit 2012	+0,29		
Dämmung aller Außenwände mit mehr als 8 cm Dicke seit 2002	+0,14		
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 2008 (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	+0,11		
Komplette Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen seit 2015	+0,23		
Zu- und Abschläge für Lagekriterien (Tabelle 11)			
Zentralität 3: Lage mit unterdurchschnittlicher Zentralität	-0,26		
Umweltbelastungen 3: Lage mit besonders starker Belastung	-0,16		
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 11)			

Danach wird die Basismiete sowie die Spannenober- und Spannenuntergrenze aus der Grundtabelle anhand des Baujahres ermittelt:

Baualtersklasse							
1		2		3		4	
bis 1907		1908 bis 1929		1930 bis 1949		1950 bis 1964	
Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
5,85	4,87 – 6,90	5,75	4,85 – 6,53	5,88	5,20 – 6,56	6,04	5,22 – 6,81
Baualtersklasse							
5		6		7			
1965 bis 1979		1980 bis 1989		1990 bis 2018			
Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Basismiete in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²		
5,91	5,16 – 6,78	6,04	5,28 – 6,85	6,75	5,77 – 7,81		

Nettokaltmiete in EUR/m² Wohnfläche

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird folgendermaßen berechnet:

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

6. Hinweis zum Gebrauch des Straßenverzeichnisses mit Wohnlagenkataster

Das Straßenverzeichnis mit Wohnlagenkataster (Laufende Fortschreibung des Datenbestands der Haupterhebung zum 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 2025in ausgewiesenen Zu- und Abschläge für die Lagekriterien auf die Höhe der Miete auswirken. Das Straßenverzeichnis dient bei der Lagebeurteilung als Orientierungshilfe.

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

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.

6.2. Straßenverzeichnis mit Wohnlagenkataster

Straßenname	Hausnummernbereiche					Lagekriterien			Straßenname	Hausnummernbereiche					Lagekriterien				
	uv	Z	ub	Z	db	Z	Zentr.	G & F		Umwelt	uv	Z	ub	Z	db	Z	Zentr.	G & F	Umwelt
A	1	9999	2	9998		2	2	2	1	1	Am Nicken	1	9999	0	0		2	1	1
Adolf-Manns-Straße	1	11	2	12		3	1	2	2	1	Am Padstuck	1	9999	2	9998		2	2	1
Altonweg	1	9999	2	9998		2	1	1	1	1	Am Pastorskamp	1	9999	2	9998		2	2	1
Akazienweg	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Platt	1	9999	2	9998		2	2	1
Albert-Schweitzer-Straße	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Rennbaum	1	9999	2	9998		2	1	1
Aberstraße	1	9999	2	9998		2	1	1	1	1	Am Schichtmeister	1	153	2	108		2	2	1
Albrecht-Dürer-Straße	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Schichtmeister	155	167	0	0		2	2	1
Albrechtsstraße	1	11	2	9998		2	2	1	1	1	Am Schumacher	1	9999	2	9998		2	2	1
Albrechtsstraße	13	15	0	0		2	2	1	1	1	Am Spielhof	1	13	2	9998		2	1	1
Alfred-Herrhausen-Straße	0	0	2	9998		2	2	1	1	1	Am Spielhof	15	9999	0	0		2	2	1
Almsstraße	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Stadon	1	9999	2	9998		2	2	1
Alle Straße	1	27	C	28		2	1	1	1	1	Am Stämmisch Busch	0	0	2	22		2	1	1
Alle Straße	29	75	30	104		2	2	1	1	1	Am Stämmisch Busch	1	9999	24	9998		2	1	1
Alle Straße	109	9999	114	9998		3	1	1	1	1	Am Steinberg	0	0	2	4		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		3	1	1	1	1	Am Steinberg	1	A	1	C	0	2	1	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		3	1	1	1	1	Am Steinberg	3	39	6	32		2	1	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		3	1	1	1	1	Am Steinberg	41	9999	50	9998		2	1	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		3	1	1	1	1	Am Steinbruch	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		3	1	1	1	1	Am Steinrücken	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		3	1	1	1	1	Am Stricker	0	0	2	9998		2	1	1
Altenhofen	9	11	0	0		2	2	1	1	1	Am Tieren	1	9999	2	9998		2	1	1
Altenhofen	19	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Viehmarkt	1	9999	2	9998		2	1	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		3	1	1	1	1	Am Volzberg	1	9999	2	9998		2	k.A.	k.A.
Altenhofen	1	9999	2	9998		3	1	1	1	1	Am Waldsäum	1	9999	2	9998		2	1	1
Altenhofen	1	19	2	54		2	2	1	1	1	Am Wannenbach	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	21	53	0	0		2	2	1	1	1	Am Wettberg	1	9999	2	9998		2	1	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	5	0	0		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	7	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	0	0	4	8		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	0	0	4	8		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am Wuppel	1	9999	2	9998		2	2	1
Altenhofen	1	9999	2	9998		2	2	1	1	1	Am								

6.2. Straßenverzeichnis mit Wohnlagenkataster

Straßenname	Hausnummernbereiche					Lagekriterien			Straßenname	Hausnummernbereiche					Lagekriterien		
	uv	Z	ub	Z	gb	Z	Zentr.	G & F		uv	Z	ub	Z	gb	Z	Zentr.	G & F
Bruckenkamp	1	9999	2	9998			3	1	2	13	105	38	9998			2	2
Brückstraße	1	9999	2	9998			2	3	1	1	9999	2	12			3	1
Brüderstraße	1	9999	2	9998			1	3	1	0	0	56	72			2	1
Brunbecker Straße	1	107	2	114			2	2	1	45	9999	12	50			2	1
Brunbecker Straße	100	9999	116	9998			2	2	1	1	9999	2	2			2	1
Bruno-Heide-Straße	0	0	2	9998			2	1	1	1	9999	2	66			2	1
Bruno-Heide-Straße	1	9999	0	0			2	1	1	1	9999	2	9998			2	1
Brunsbürgweg	1	9999	2	9998			2	1	1	0	0	12	9998			2	1
Buchbergweg	1	9999	2	9998			2	1	1	0	0	10	2			2	1
Buchholzer Straße	1	9999	0	0			3	1	1	1	9999	2	9998			2	1
Bunzstraße	1	9999	2	9998			3	1	1	0	0	2	18			2	2
Burgstraße	0	0	2	14			3	1	1	85	0	0	0			2	1
Burgstraße	11	13	0	0			2	1	1	95	97	32	9998			3	1
C										37	69	2	68			3	1
Cäcilienstraße	1	9999	2	9998			1	3	1	1	9999	2	9998			2	1
Casinostraße	1	9999	2	9998			1	3	1	1	9999	2	9998			2	1
Charlottenstraße	1	9999	2	9998			2	2	1	1	9999	2	9998			2	1
Charlottenstraße	21	9999	2	26			2	2	2	1	9999	2	9998			2	2
Corneliusweg	1	9999	2	9998			2	1	1	0	0	12	9998			2	1
Corneliusweg	1	11	2	14			2	1	1	1	9999	2	9998			2	1
Cranachstraße	0	0	2	84			2	3	3	1	9999	2	9998			2	1
Cregeldanzstraße	1	27	0	0			1	3	3	155	159	0	0			2	1
Cregeldanzstraße	33	81	B	0			2	3	3								
Cregeldanzstraße	83	9999	66	9998			2	2	3	1	9999	2	9998			2	1
D																	
Dachsweg	1	9999	2	9998			2	1	1	1	9999	2	9998			2	1
Damaschkestraße	1	9999	12	9998			2	2	1	51	2	9998				2	1
Danziger Straße	1	9999	2	9998			2	2	1	1	9999	2	9998			2	1
Darmansbüsch	1	9999	2	9998			3	1	1	1	9999	2	9998			2	1
Darpenbecke	41	41	2	9998			2	1	1	1	9999	2	9998			2	1
DetenmannsKnapp	1	41	2	46			3	1	1	1	9999	2	9998			3	1
Detagstraße	1	9999	2	9998			2	2	2	1	9999	2	9998			2	1
Dickensstraße	1	9999	2	9998			2	2	2	1	9999	2	9998			2	1
Dickensstraße	1	9999	2	9998			2	2	2	17	2	9998				2	1
Dicker Berg	1	9999	2	9998			2	1	1	1	9999	2	9998			2	1
Dickhoffsfeld	1	9999	2	9998			2	2	1	1	9999	2	9998			2	1
Diesenerstraße	1	9999	2	9998			2	2	2	0	18	9998				2	2
Dirschauer Straße	0	0	2	34			2	2	1	3	5	4	16			2	1
Dirschauer Straße	1	9999	36	38			2	2	1	15	9999	0	0			2	1
Dompfaffweg	1	9999	2	9998			2	2	1	1	9999	2	9998			2	1
Dönhoffstraße	1	9999	2	18			2	2	1	0	0	2	8			2	1
Dorfstraße	1	29	2	22			2	2	2	11	13	10	12			1	1
Dornesstraße	1	45	2	10			2	1	1	1	9999	2	9998			3	1
Dornesstraße	51	9999	44	9998			2	1	1	1	9999	2	9998			2	1
Dorfriedstraße	1	9999	2	9998			2	2	1	1	9999	2	9998			2	1
Dorfriedstraße	0	0	114	130			2	2	2	1	9999	22	26			3	1
Dorfmunder Straße	1	23	2	36			2	2	3	1	55	2	66			3	1
Dorfmunder Straße	65	81	54	84			2	3	3	1	9999	2	9998			2	2
Dorfmunder Straße	93	127	150	150			2	2	2	1	9999	2	9998			2	1
Dorfwinkel	1	9999	2	9998			3	1	1	1	9999	2	9998			2	2
Dr-Kolbe-Straße	1	9999	2	9998			2	2	1	1	9999	2	9998			2	2
Dreerholz	1	9999	2	48			2	1	1	1	9999	2	9998			2	1
Dreesstraße	1	9999	2	9998			2	2	1	1	9999	2	9998			2	2
Drei Könige	1	9999	2	9998			2	1	3	3	25	a	22			2	2
Dreesweg	1	17	2	6			2	2	2	35	100	38	116			2	2
Drees-Kühnoff Straße	1	9999	2	9998			2	2	1	1	9999	2	9998			3	1
Dreierhofstraße	15	9999	16	9998			3	1	1	0	0	2	9998			2	1
Dürenner Straße	1	25	0	0			3	1	1	1	9999	2	9998			2	1
Dürenner Straße	45	B	9999	32	9998		3	1	1	1	9999	2	9998			2	2
Düschersstraße	1	9999	2	9998			2	2	2	71	71	2	48			3	1
E																	
Eckardtstraße	1	11	2	36			2	2	1	1	9999	2	9998			2	1

6.2. Straßenverzeichnis mit Wohnlagenkataster

Straßenname	Hausnummernbereiche						Lagekriterien			Straßenname	Hausnummernbereiche						Lagekriterien		
	uv	Z	ub	Z	gv	Z	Zentr.	G & F	Umwelt		uv	Z	ub	Z	gv	Z	Zentr.	G & F	Umwelt
Spiekemannweg	1	9999	2	9998			2	1	1	Von-Everfeld-Allee	0	0	0	6	12		2	1	2
Sprockhöveler Straße	11	3	2	4			2	3	3	Vor den Teichen	1	9999	2	9998			3	1	1
Sprockhöveler Straße	11	23	12	28			2	3	3	Vormholzer Ring	1	9999	2	9998			2	2	1
Sprockhöveler Straße	25	103	30	66			2	2	3	Vormholzer Straße	1	41	2	54			2	2	2
Sprockhöveler Straße	105	9999	104	9998			2	2	3	Vormholzer Straße	81	129	58	134			2	1	1
St.-Vinzenz-v.-Paul-Platz	1	1	0	0			2	2	1	Vossage	1	9999	2	9998			3	1	1
Steller Weg	1	9999	2	9998			2	2	1	W									
Steinackerweg	1	9999	2	9998			2	1	1	Wacholderstraße	1	5	2				3	1	1
Steinbacherstraße	1	9999	2	9998			2	2	1	Wacholderstraße	7	49	44	9998			3	1	1
Steintülpel	1	85	2	54			2	2	1	Wagenfeldstraße	1	9999	2	9998			3	1	1
Steintülpel	105	9999	102	9998			2	2	1	Waldgege	1	9999	2	9998			3	1	1
Steinstraße	3	9999	4	9998			1	2	2	Waldstraße	0	0	2	9998			3	1	1
Stemmergelepen	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	92			2	1	1	Waldfischstraße	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	Werdungstraße	1	9999	2	9998			2	1	1
Stockumer Straße	0	0	208	9998			2	1	2	Werdenbergweg	25	125	2	132			3	1	1
Stockumer Straße	1	65	2	74			2	2	2	Weserbank	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	Wasserturnweg	0	0	2	4			3	1	1
Stollenbergstraße	1	9999	2	9998			3	1	1	Wasserturnweg	0	0	6	12			3	1	1
Sträterkampstraße	1	9999	2	9998			2	1	1	Weldungskasse	1	9999	2	9998			1	2	1
Stutstraße	1	9999	2	9998			1	2	1	Weldungskamp	1	25	2	32			2	1	1
Sundemstraße	1	43	4	9998			2	1	1	Wemerstraße	1	35	2	9998			2	2	1
Surmannsholt	1	9999	2	9998			1	2	1	Wengerstraße	1	3	0	0			2	1	2
Synagogenstraße	1	9999	2	9998			1	3	2	Wengernstraße	15	9999	2	56			2	1	2
T										Wenmansberg	0	0	2	9998			2	1	1
Tablack	1	9999	2	9998			2	2	1	Wenmansburg	1	9999	0	0			2	1	1
Tannenber	1	1	0	0			2	2	3	Werrastrasse	1	9999	2	9998			1	2	1
Tannenber	0	0	2	9998			2	2	1	Westerberg	1	9999	2	9998			3	1	1
Tellmansstraße	1	9999	2	9998			2	2	1	Westerweide	1	9999	2	9998			2	1	2
Theodor-Heuss-Straße	1	9999	2	9998			1	3	2	Westfalenstraße	1	99	2	104			2	2	3
Thiestraße	1	9999	2	9998			1	2	1	Westfalenstraße	105	9999	6	110	9998		2	2	2
Tiefendorf	1	9	2	6			3	1	1	Westfeldstraße	31	9999	32	99			2	2	1
Tiefendorf	11	11	0	0			3	1	1	Wetterstraße	0	0	2	32	B		2	2	3
Trantenrother Weg	1	25	2	9998			2	1	1	Wetterstraße	13	15	0	0			2	1	2
Trutenendorfer Straße	17	31	20	a	34		3	1	1	Wetterstraße	27	49	a	0	0		3	1	2
Tulpenweg	1	9999	2	9998			3	1	1	Wetterstraße	53	9999	38	9998			3	1	2
Turnstraße	1	9999	2	9998			3	1	1	Widaysstraße	1	39	2	48			1	3	2
U										Widaysstraße	41	9999	52	9998			1	2	2
Uferstraße	0	0	68	68			2	1	1	Wiesenerstraße	1	9999	2	9998			1	3	2
Uferstraße	1	9999	44	52			2	1	1	Wilbergstraße	1	19	10	18			3	1	1
Uhlenbruchstraße	1	3	0	0			3	1	1	Wilhelm-Düchling-Straße	0	0	8	12			2	2	1
Ulmensstraße	1	9999	2	9998			2	1	1	Wilhelm-Nettmann-Weg	0	0	22	22			2	2	1
Universitätsstraße	1	81	2	24			2	2	2	Wilhelmschke	1	9999	2	9998			2	1	1
Universitätsstraße	87	120	48	60			2	2	2	Wilhelmstraße	1	9999	2	9998			1	2	1
Unkeweg	1	9999	2	9998			2	1	1	Wilmensstraße	1	9999	2	9998			2	2	1
Unterer Grenzweg	11	49	10	28			3	1	1	Willy-Brandt-Straße	1	37	2	6			2	2	1
Unterkrone	1	45	2	46			2	2	1	Windelstraße	1	9999	2	9998			2	1	1
Unterkrone	47	49	48	48			2	2	3	Winkelstraße	1	9999	10	9998			2	2	1
Uthmannstraße	1	9999	8	9998			1	2	2	Winkelstraße	1	9999	2	9998			2	2	1
V										Wittener Bruch	0	0	2	20			2	2	1
Vichowstraße	1	9999	2	9998			2	2	1	Wittener Bruch	1	47	40	9998			2	2	2
Vockenber	0	0	2	58			3	1	1	Wittener Straße	1	131	2	154			1	2	2
Vockenber	1	57	0	0			3	1	1	Wittener Straße	145	9999	164	9998			3	1	2
Vödeplatz	1	9999	2	9998			2	1	1	Wohnhof am Wellerskamp	1	9999	2	9998			2	2	1
Vödestraße	25	75	2	76			2	1	1	Wohnstättenting	1	9999	2	16			2	2	1
Vödestraße	77	9999	0	0			2	1	1	Wüllener Feld	1	9999	2	9998			2	2	2
Voesenstraße	1	9999	2	16			1	2	2	Z									

Für Ihre Notizen

Für Ihre Notizen

Stadt Witten
Amt für Bodenmanagement
www.witten.de/mietspiegel
Juni 2025

