

Qualifizierter Mietspiegel 2025

für nicht preisgebundenen Wohnraum im Kreis Olpe



Herausgegeben vom Kreis Olpe
Stand: März 2025

Kreis Olpe

Qualifizierter Mietspiegel 2025
für nicht preisgebundenen Wohnraum

vom 01.03.2025

Herausgegeben vom Kreis Olpe
Stand: März 2025

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	2
ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT	3
MIETSPIEGELERSTELLUNG	3
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	5
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS	5
MIETBEGRIFF	5
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT	6
BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	7
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS	7
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN	8
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	10
SPANNBREITE	12
BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN	13
ANWENDUNGSBEISPIEL	13
AUSKUNFT ZUM MIETSPIEGEL	14
DOWNLOAD UND ONLINE-MIETSPIEGEL	16
ANLAGE	17
ADRESSLISTE DER WOHNLAGEN (WOHNLAGENVERZEICHNIS)	17

Vorwort

Vorwort zur vollständig neu erstellten Ausgabe des Mietspiegels 2025

Liebe Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt der zweite qualifizierte Mietspiegel für den Kreis Olpe und seinen sieben kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Der vor vier Jahren erstmals für das Kreisgebiet Olpe herausgegebene qualifizierte Mietspiegel musste gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zum 01.03.2025 neu erstellt werden, nachdem er zwischenzeitlich vor zwei Jahren aktualisiert wurde.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ist ein qualifizierter Mietspiegel eine wichtige Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter und trägt durch seine Bindungswirkung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dazu bei, rechtliche Konflikte zwischen den Parteien zu vermeiden. Daher hat sich die Kreisverwaltung Olpe gemeinsam mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte entschlossen, in Abstimmung mit den Städten und Gemeinden einen solchen Mietspiegel als Service für die Bürginnen und Bürger des Kreises Olpe regelmäßig herauszugeben.

Der nun vorliegende Mietspiegel wurde vollständig neu erstellt auf Basis einer aktuellen, repräsentativen, schriftlichen Datenerhebung. Mein Dank gilt allen Vermietern und Mietern, die sich an der Umfrage beteiligt haben, sowie den Mitgliedern des Arbeitskreises „Mietspiegel“ für ihre Unterstützung. Dieser Arbeitskreis setzt sich zusammen aus Personen und Institutionen, die sich auf dem regionalen Wohnungsmarkt engagieren: Kreis, Städte und Gemeinden, Mieter- und Vermietervereine, Wohnungsgenossenschaften, Hausverwaltungen, Sparkassen und Volksbanken. Das Gremium war von Beginn an der Erarbeitung des Mietspiegels beteiligt und hat dem Ergebnis zugestimmt.

Im Vergleich zum bisherigen Mietspiegel zeigt die neue Datenerhebung und -auswertung einige inhaltliche Unterschiede: So ist der neue Mietspiegel u.a. nicht anwendbar für Wohnungen ohne Bad/WC und ohne Heizung. Bei den Ausstattungsmerkmalen und Modernisierungsmaßnahmen einer Immobilie existieren zwar weniger Kriterien als vorher, dafür ist nun eine Berücksichtigung von durchgeführten Kernsanierungen möglich.

Sofern Sie Fragen zum Mietspiegel haben, wenden Sie sich bitte an die in diesem Dokument auf den Seiten 14 und 15 genannten Ansprechpartner der jeweiligen beteiligten Institutionen.

Theo Melcher

Landrat des Kreises Olpe

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel Kreis Olpe 2025 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich des Kreises Olpe erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Oktober 2024 bis Januar 2025 bei 4.348 mietspiegelrelevanten Haushalten zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Anwendung für die Regressionsauswertung findet das "Regensburger Modell". Bei diesem wird die Netto-Kaltmiete eines Mietobjekts über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale berechnet werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein projektbegleitender Arbeitskreis mitgewirkt. Die Projektleitung lag beim Fachdienst Liegenschaftskataster und Geoinformation des Kreises Olpe. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

- Vertreter der sieben Kommunen des Kreises Olpe:
 - Stadt Attendorn
 - Stadt Drolshagen
 - Gemeinde Finnentrop
 - Gemeinde Kirchhundem
 - Stadt Lennestadt
 - Stadt Olpe
 - Gemeinde Wenden
- Kreis Olpe - Fachdienst Liegenschaftskataster und Geoinformation
- Kreis Olpe - Fachdienst Finanzielle Soziale Hilfen
- Kreis Olpe - Wohnungsbauförderung
- Kreis Olpe - Jobcenter
- Haus & Grund Olpe e.V.
- Haus & Grund Attendorn e.V.
- Haus & Grund Lennestadt e.V.
- Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen eG
- Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG
- Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG
- Bürogemeinschaft der Mietervereine
- Deutscher Mieterbund Siegerland und Umgebung e.V.
- Koch Baupartner GmbH
- Hausverwaltung Wolfgang Schulte

- Sparkasse Olpe-Drolshagen-Wenden
- Sparkasse Attendorn-Lennestadt-Kirchhundem
- Volksbank immoXperten GmbH & Co. KG
- Volksbank Bigge-Lenne eG
- Einzelne Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde von allen Städten und Gemeinden des Kreises Olpe einstimmig als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und am 01. März 2025 in Kraft gesetzt.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die im Kreis Olpe gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 150 m². Wohnungen ohne Bad/WC und/oder ohne Heizung wurden als Substandard von der Auswertung ausgeschlossen und fallen somit nicht in den Geltungsbereich des Mietspiegels.

Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des „**qualifizierten Mietspiegels**“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Alternativ zu dieser Berechnungsgrundlage können Sie auch den Online-Mietspiegelrechner auf <https://omsp.analyse-konzepte.de/olpe/> verwenden.

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 Nr. 4 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
25 - 26	6,29	57 - 58	6,41	89 - 90	5,90	121 - 122	5,20
27 - 28	6,36	59 - 60	6,38	91 - 92	5,86	123 - 124	5,15
29 - 30	6,41	61 - 62	6,36	93 - 94	5,82	125 - 126	5,11
31 - 32	6,45	63 - 64	6,33	95 - 96	5,78	127 - 128	5,06
33 - 34	6,48	65 - 66	6,30	97 - 98	5,73	129 - 130	5,02
35 - 36	6,50	67 - 68	6,27	99 - 100	5,69	131 - 132	4,98
37 - 38	6,52	69 - 70	6,24	101 - 102	5,65	133 - 134	4,93
39 - 40	6,52	71 - 72	6,21	103 - 104	5,61	135 - 136	4,89
41 - 42	6,52	73 - 74	6,18	105 - 106	5,56	137 - 138	4,84
43 - 44	6,52	75 - 76	6,15	107 - 108	5,52	139 - 140	4,80
45 - 46	6,51	77 - 78	6,12	109 - 110	5,47	141 - 142	4,75
47 - 48	6,50	79 - 80	6,08	111 - 112	5,43	143 - 144	4,70
49 - 50	6,49	81 - 82	6,05	113 - 114	5,38	145 - 146	4,64
51 - 52	6,47	83 - 84	6,01	115 - 116	5,33	147 - 150	4,57
53 - 54	6,45	85 - 86	5,97	117 - 118	5,29		
55 - 56	6,43	87 - 88	5,94	119 - 120	5,24		

¹ Wohnungen von 25,00 m² bis 26,99 m² sind in das Feld 25 - 26 m² einzuordnen.

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Die jeweiligen Lagemerkmale sind dem Wohnlagenverzeichnis (siehe Seite 17) zum Mietspiegel zu entnehmen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)		
Baujahre bis 1899	± 0 %	
Baujahre 1900 – 1948	+ 6,4 %	
Baujahre 1949 – 1976	+ 5,5 %	
Baujahre 1977 – 1981	+ 10,4 %	
Baujahre 1982 – 2001	+ 12,9 %	
Baujahre 2002 – 2006	+ 16,2 %	
Baujahre 2007 – 2015	+ 21,9 %	
Baujahre 2016 – 2020	+ 27,4 %	
Baujahre 2021 – 2024	+ 35,9 %	
Kategorie 2) Kernsanierung		
Kernsanierung nach 1990	+ 3,8 %	
Kernsanierung nach 2010	+ 13,2 %	
Kategorie 3) Modernisierung		
Modernisierung des Kellers nach 1990	+ 3,8 %	
Modernisierung von mindestens 50% der Außenwände nach 2010	+ 4,6 %	
Modernisierung der Wasserinstallation einschließlich Leitungen nach 2010	+ 4,8 %	
Kategorie 4) Heizung		
Energieträger Wärmepumpe	+ 8,9 %	
Kategorie 5) Ausstattungsmerkmale		
Dachgeschosswohnung	- 4,9 %	
Souterrain- / Kellerwohnung	- 15,1 %	
Einliegerwohnung	- 6,6 %	
Einbauküche vorhanden (unabhängig von der Ausstattung)	+ 4,9 %	
Handtuchheizkörper im Bad	+ 3,2 %	
Fußbodenheizung im Bad	+ 4,0 %	
Abstellkammer / Hauswirtschaftsraum	+ 3,9 %	
Elektronische Rollläden	+ 5,3 %	
E-Lademöglichkeit	+ 6,5 %	
Gegensprechanlage	+ 2,7 %	
Videosprechanlage	+ 8,0 %	
Stellplatz in einer Garage oder Tiefgarage (ohne separaten Mietvertrag)	+ 7,1 %	
Eigener Garten	+ 5,3 %	

Kategorie 6) Lagemerkmale		
Wohnlage¹		
Einfach und Mittel	± 0 %	
Gut	+ 4,8 %	
Kernort		
Kernort Nein	± 0 %	
Kernort Ja	+ 6,8 %	
Ort		
Olpe	± 0 %	
Attendorn	- 9,2 %	
Drolshagen	- 10,7 %	
Wenden	- 12,2 %	
Lennestadt	- 20,2 %	
Kirchhundem	- 22,2 %	
Finnentrop	- 22,9 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Nutzen Sie die Adressliste (siehe Seite 17) oder den [Online-Mietspiegel](#), um die Wohnlage für Ihr Mietobjekt zu ermitteln. Für Wohnungen in der Wohnlage „Gut“ kann ein Lagezuschlag von + 4,8 % geltend gemacht werden. Für die Wohnlage „Mittel“ und „Einfach“ gibt es weder Zu- noch Abschläge.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 6 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Tabelle 3, Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Tabelle 3, Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Tabelle 3, Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

¹ siehe Seite 17 Wohnlagenverzeichnis (direkt zum Download)

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

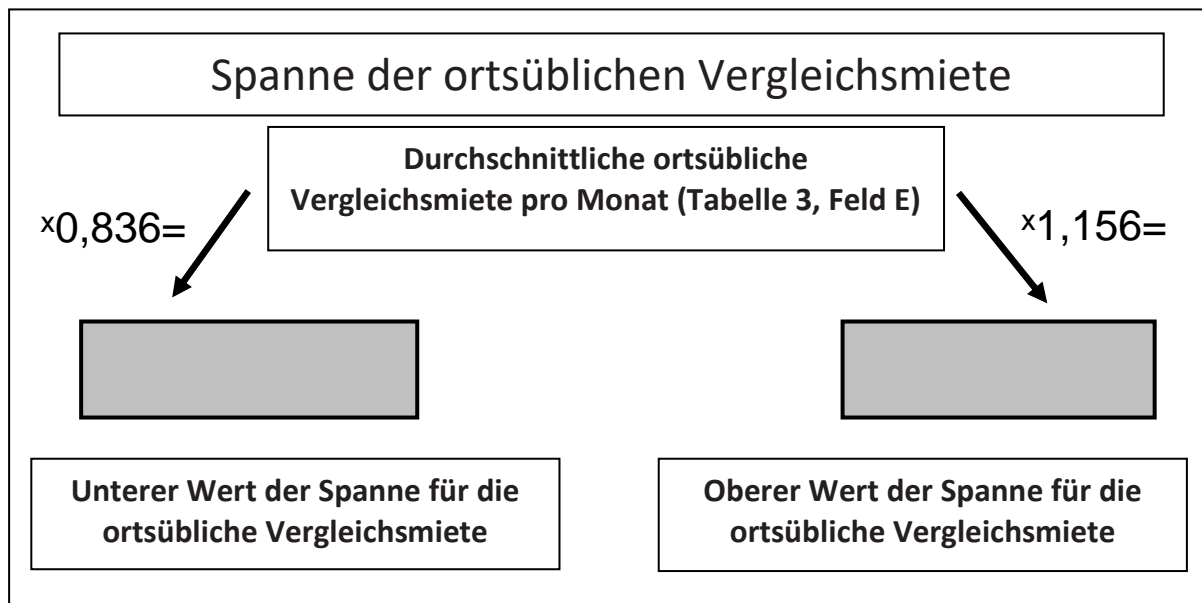
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M ²	FELD	
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			A	
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)				
	Kategorie 2) Kernsanierung				
	Kategorie 3) Modernisierung				
	Kategorie 4) Heizung				
	Kategorie 5) Ausstattungsmerkmale				
	Kategorie 6) Lagemerkmale				
	Summe der Zu-/Abschläge:			B	
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld B	: 100	* Feld A	=	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)	Feld A	+ Feld C		=	D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Feld D	* Wohnfläche		=	E

Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht im Kreis Olpe von - 16,4 % bis + 15,6 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

Berechnungshilfe und Beratungsstellen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	75 m ²	6,15 Euro/m ²	
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Beschaffenheit (Baujahr)	1947	+ 6,4 %	
	Kat. 2) Kernsanierung	Kernsanierung nach 1990	+ 3,8 %	
	Kat. 3) Modernisierung	Modernisierung Keller nach 1990	+ 3,8 %	
	Kat. 4) Heizung			
	Kat. 5) Ausstattungsmerkmale	Handtuchheizkörper im Bad		+ 3,2 %
		Abstellkammer / Hauswirtschaftsraum		+ 3,9 %
Gegensprechanlage			+ 2,7 %	
Kat. 6) Lagemerkmale	Gut		+ 4,8 %	
	Kernort Ja		+ 6,8 %	
	Attendorn		- 9,2 %	

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			6,15	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Beschaffenheit (Baujahr)		+ 6,4 %		
	Kat. 2) Kernsanierung		+ 3,8 %		
	Kat. 3) Modernisierung		+ 3,8 %		
	Kat. 4) Heizung				
	Kat. 5) Ausstattungsmerkmale		+ 9,8 %		
	Kat. 6) Lagemerkmale		+ 2,4 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:		+ 26,2 %		
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld B	: 100	* Feld A	=	C
		26,2 %	: 100	* 6,15	
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	+ Feld C	=	D
		6,15	1,61	= 7,76	
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E
		7,76	* 75	= 582,00	

Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 7,76 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall $7,76 \times 0,836$ und $7,76 \times 1,156$ befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 6,49 Euro/m² und 8,97 Euro/m².

Auskunft zum Mietspiegel

Für das gesamte Kreisgebiet:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
Werner Figge; Ellen Mette
Westfälische Straße 75
57462 Olpe
Tel.: 02761/81-395 / E-Mail gutachterausschuss@kreis-olpe.de
- Mieterverein Lennetal und Umgebung e.V.
Mieterverein Sauerland und Umgebung e.V.
Stefan Wintersohle
Frankfurter Straße 74
58095 Hagen
Tel.: 02331/204360 / E-Mail: stefan.wintersohle@mietervereine-hagen.de
- Deutscher Mieterbund Siegerland und Umgebung e.V.
Marco Karsten
Koblenzer Straße 5
57072 Siegen
Tel.: 0271/51997 / E-Mail: m.karsten@mieterbund-siegerland.de

Primär für die Stadt Attendorn und die Gemeinde Finnentrop:

- Haus- und Grundeigentümerverschein Attendorn und Umgebung e.V.
Michael Koschig
Kölner Straße 27
57439 Attendorn
Tel.: 02722/3877 / E-Mail: m.koschig@immoexperten.de

Primär für die Stadt Lennestadt und die Gemeinden Kirchhundem und Finnentrop:

- Haus & Grundeigentümerverschein Lennestadt und Umgebung e.V.
Alexander Hufnagel
Hundemstraße 45
57368 Lennestadt
Tel.: 02723/3366 / E-Mail: info@alexander-hufnagel.com

Primär für die Städte Olpe und Drolshagen sowie die Gemeinde Wenden:

- Haus & Grundeigentümerverschein Olpe und Umgebung e.V.
Bettina Becker
Im Großen Garten 1
57462 Olpe
Tel.: 02761/838410 / E-Mail: bb@hbs-olpe.de

Kreisangehörige Städte und Gemeinden:

- Hansestadt Attendorn
Ludger Gabriel
Kölner Straße 12
57439 Attendorn
Tel.: 02722/64305 / E-Mail: l.gabriel@attendorn.org
- Stadt Drolshagen
Jan Wolff
Dechant-Fischer-Straße 7 (Altes Kloster)
57489 Drolshagen
Tel.: 02761/970160 / E-Mail: j.wolff@drolshagen.de
- Gemeinde Finnentrop
Oliver Scheermann
Am Markt 1
57413 Finnentrop
Tel.: 02721/512-141 / E-Mail: o.scheermann@finnentrop.de
- Gemeinde Kirchhundem
Daniela Hein
Hundemstraße 35
57399 Kirchhundem
Tel.: 02723/409-44 / E-Mail: d.hein@kirchhundem.de
- Stadt Lennestadt
Paul Kleffmann
Thomas-Morus-Platz 1
57368 Lennestadt
Tel.: 02723/608 650; E-Mail: p.kleffmann@lennestadt.de
- Stadt Olpe
Judith Feldner
Franziskanerstraße 6
57462 Olpe
Tel.: 02761/83-1266 / E-Mail: j.feldner@olpe.de
- Gemeinde Wenden
Dirk Rasche
Hauptstraße 75
57482 Wenden
Tel.: 02762/406608 / E-Mail: d.rasche@wenden.de

Download und Online-Mietspiegel

- Homepage der Kreisverwaltung Olpe:
<https://www.kreis-olpe.de/>
<https://kreis-olpe.de/B%C3%83%C2%BCrgerservice/Bauen-Wohnen/Mietspiegel>
- Mietspiegelbroschüre im PDF-Format:
<https://kreis-olpe.de/output/download.php?fid=3125.3256.1.PDF>
- Online-Mietspiegel:
<https://omsp.analyse-konzepte.de/olpe/>



Impressum

Herausgeber:

Kreisverwaltung Olpe
Westfälische Straße 75
57462 Olpe

Auswertung:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2025 Kreis Olpe

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Der Kreis Olpe sowie die kreisangehörigen Städte und Gemeinden sind nicht dazu berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, der Kreis Olpe und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

Anlage

Adressliste der Wohnlagen (Wohnlagenverzeichnis)

Aus dem Wohnlagenverzeichnis kann anhand der Adresse einer Wohnung (Ort, Straße, Hausnummer) die Wohnlage entnommen werden. Es wird dabei unterschieden zwischen den Lagestufen einfach, mittel oder gut sowie zusätzlich einer Lage inner- oder außerhalb des Kernorts einer Stadt oder Gemeinde. Im Gegensatz zum vorherigen Mietspiegel 2021 umfasst das Wohnlagenverzeichnis nun alle Straßen innerhalb des Kreisgebiets, also auch diejenigen, bei denen in Kategorie 6) keine prozentualen Lageanpassungen erforderlich sind.

Das Wohnlagenverzeichnis verfügt über den Stand Dezember 2024. Es wird wegen seines großen Umfangs als separate Datei zu dieser Mietspiegelbroschüre vorgehalten. Den Link zum Download des Wohnlagenverzeichnisses finden Sie auf der Homepage des Kreises Olpe unter https://kreis-olpe.de/B%C3%BCrgerservice/Bauen_Wohnen/Mietspiegel/ unter „Dokumente“.