

Warsteiner Mietspiegel 2026/2027

- gültig ab 01.03.2026 -

Der Mietspiegel gilt für freifinanzierte Wohnungen im Gebiet der Stadt Warstein einschließlich aller Ortsteile. Er gilt nicht für Sozialwohnungen.

Vorbemerkungen

1. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren.

2. Seit dem 01.09.2001 ist das Verfahren bei der Vornahme von Mieterhöhungen für freifinanzierte Wohnungen in den §§ 558 ff. BGB geregelt:

Für die Miethöhe ist die **ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend**. Ortsüblich ist der Mietzins, der für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt der letzten sechs Jahre vereinbart oder geändert worden ist.

Das Gesetz lässt es zu, dass eine Mieterhöhung außer auf den Mietspiegel auch auf Vergleichsobjekte, auf Sachverständigengutachten oder eine Mietdatenbank gestützt wird.

3. Der Vermieter kann eine Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn

a) die bisherige Miete zum Zeitpunkt der Erhöhung seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten);

b) die angestrebte Miete die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt;

c) die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht wird.

Ortsübliche Vergleichsmiete (in Euro / qm / monatlich)

- Kaltmiete ohne Betriebskosten -

1. Baujahr bis 1948	3,85 € bis 4,80 €
2. Baujahr von 1949 bis 1960	4,20 € bis 5,10 €
3. Baujahr von 1961 bis 1970	4,45 € bis 5,55 €
4. Baujahr von 1971 bis 1980	4,85 € bis 5,90 €
5. Baujahr von 1981 bis 1990	5,30 € bis 6,25 €
6. Baujahr von 1991 bis 2000	5,60 € bis 6,45 €
7. Baujahr von 2001 bis 2010	5,85 € bis 6,75 €
8. Baujahr von 2011 bis 2020	6,05 € bis 7,15 €
9. Baujahr ab 2021	6,65 € bis 7,45 €

Erläuterungen

1. Berücksichtigung der Wohnlage

Die Tabellenwerte gelten für die **Normalwohnlage** (mittlere Wohnlage). Für Wohnungen in einfacher Wohnlage sind Abschläge bis zu 10 % erforderlich, für Wohnungen in guter Wohnlage können Zuschläge bis höchstens 10 % berücksichtigt werden.

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen. Ergänzend kann zur Bestimmung der Einstufung die Lagewertkarte des Kreises Soest als Orientierungshilfe herangezogen werden. Die Lagewertkarte ist wie folgt zu erreichen:

<https://www.kreis-soest.de/gis/> -> „Für Bürger“ -> „Lagewertkarte mit Bodenrichtwerten“

Einfache Wohnlage

Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigung, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, ungünstige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- und Grünflächen.

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage. Sie weisen keine besonderen Vor- und Nachteile auf. Solche Wohngebiete zeichnen sich durch ausreichende öffentliche Verkehrsanbindung sowie Einkaufsmöglichkeiten aus, sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

Gute Wohnlage

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

2. Berücksichtigung umfassender Modernisierung

Bei nachträglicher umfassender Modernisierung durch den Vermieter (Bauaufwand rund 1/3 der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung) kann, sofern nicht von der Möglichkeit der Erhöhung der bisherigen Mieten nach § 559 BGB Gebrauch gemacht wird, die Einstufung in eine Baualtersklasse in Betracht kommen, die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht. Eine umfassende Modernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und Energiebedarf einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.

3. Berücksichtigung der Wohnungsgröße

Die Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen von 40 - 100 qm Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern.

Bei Wohnungen über 100 qm erfolgt ein Abschlag von 10 % der darüber hinausgehenden Fläche. Für Kleinwohnungen (Appartements) können je nach Wohnungsgröße - je kleiner desto mehr - Zuschläge zu den Tabellenwerten von bis zu 10 % erhoben werden.

In Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern liegen die Mieten bis 5 %, in freistehenden Häusern bis 10 % über den Tabellenwerten.

4. Betriebskosten

Die Tabellenwerte geben die Kaltmiete ohne Betriebskosten (Nebenkosten), Möblierung, Garagen, Carports oder Stellplätze an. Betriebskosten sind z.B. Heizkosten, Wasser- und Abwassergebühren, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Kosten des Winterdienstes. Für die Betriebskosten kann eine monatliche Vorauszahlung festgesetzt werden. Über die Vorauszahlung ist jährlich abzurechnen.

Haus & Grund Warstein e.V.
Hauptstr. 88 - 59581 Warstein
Telefon: 02902/59655

Mieterverein des Kreises Soest und Umgebung e.V.
Ulricherstr. 37 - 59494 Soest
Telefon: 02921/14500