

Stadt Arnsberg

Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum

vom 01. Februar 2023



Herausgegeben von der Stadt Arnsberg

Stand: Februar 2023

Vorwort

Liebe Arnberger*innen,



der nun erstmals vorliegende qualifizierte Mietspiegel der Stadt Arnberg ist ein wichtiges Instrument zur Beurteilung des Wohnungsmarkts. Er schafft Transparenz auf dem Mietmarkt und dient Vermieter*innen und Mieter*innen als Orientierung.

Ein bezahlbarer Wohnraum ist ein wesentliches Merkmal für eine attraktive und lebenswerte Stadt. Der Bedarf an Wohnraum hat deutlich zugenommen und bautechnische sowie baurechtliche

Standards bei Neubauten sind gestiegen. Auch wenn in Arnberg insgesamt noch ein moderates Mietniveau herrscht, sind die mieterhöhenden Faktoren besonders in den zentralen Lagen zu spüren.

Der Mietspiegel basiert auf einer aktuellen, repräsentativen Datenerhebung, durchgeführt von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Arnberg. Bedanken möchte ich mich bei allen Wohnungseigentümer*innen, die sich an der Umfrage beteiligt haben, sowie allen Mitgliedern des Arbeitskreises. Besonderer Dank gilt ebenso den unten aufgeführten Sponsoren.

Ich hoffe, dieser Mietspiegel trägt zur beabsichtigten Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt bei und hilft allen Beteiligten, Einigkeit zu erzielen und Unstimmigkeiten vorzubeugen.

Mit besten Grüßen

Ihr

Ralf Paul Bittner
Bürgermeister der Stadt Arnberg



Telefon: 02932 22544
Fax: 02932 83840
hausundgrund@cityweb.de
www.hausundgrund-neheim-huesten.de



Inhaltsverzeichnis

MIETSPIEGELERSTELLUNG	1
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	1
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS	2
MIETBEGRIFF	2
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT	3
BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	4
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS.....	4
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN	5
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	7
SPANNBREITE	8
BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN	9
ANWENDUNGSBEISPIEL	9
AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL.....	10
DOWNLOAD UND ONLINE-MIETSPIEGEL.....	10
ANLAGE	12
WOHNLAGENVERZEICHNIS	12

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel von Arnsberg 2023 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Arnsberg erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Mai 2022 bis Juli 2022 bei 11.000 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens 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.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Stadtverwaltung Arnsberg - Fachdienst Stadtentwicklung | Stadterneuerung
- Stadtverwaltung Arnsberg - Amt für Grundsicherung | Jobcenter | Wohngeld
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnsberg
- Mieterverein Sauerland und Umgebung e.V.
- Haus & Grund Neheim-Hüsten e.V.
- Haus & Grund Arnsberg e.V.
- Haus & Grund Oeventrop e.V.
- Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG
- Ditmar Alfes Immobilien
- Sparkasse-Arnsberg-Sundern
- Philipp Fischer Immobilien GmbH
- Meyer und Partner Immobilien GmbH
- Volksbank Sauerland Immobilien GmbH
- SüWo Südhessische Wohnbau GmbH

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde vom Mieterverein und den Interessenvertretern der Vermieter anerkannt und gemäß Beschluss des Rates der Stadt Arnsberg vom 14. Februar 2023 ebenfalls als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt rückwirkend zum 01. Februar 2023 in Kraft.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Arnsberg 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 30 m² und 150 m². 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 vermieteteter 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 20 % 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.

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 mind. 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 § 2 Abs. 2 Ziff. 2 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
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
30 - 31	5,36	46 - 47	5,26	76 - 82	5,18
32 - 33	5,34	48 - 50	5,25	83 - 90	5,17
34 - 35	5,33	51 - 52	5,24	91 - 101	5,16
36 - 37	5,31	53 - 55	5,23	102 - 113	5,15
38 - 39	5,30	56 - 60	5,22	114 - 130	5,14
40 - 41	5,29	61 - 64	5,21	131 - 150	5,13
42 - 43	5,28	65 - 69	5,20		
44 - 45	5,27	70 - 75	5,19		

¹Wohnungen von 30,00 m² bis 31,99 m² sind in das Feld 30 - 31 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 mietspreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorliegen.

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) Baujahresklasse		
Baujahre vor 1949	+ 0 %	
Baujahre 1949 – 1989	- 3 %	
Baujahre 1990 – 1995	+ 12 %	
Baujahre 1996 – 2015	+ 19 %	
Baujahre 2016 und später	+ 50 %	
Kategorie 2) Wohnungsausstattung		
Die Wohnung verfügt nicht über eine Zentral- oder Etagenheizung (z.B. Elektro-/Nachtspeicheröfen <u>oder</u> Einzelöfen <u>oder</u> keine Heizung)	- 10 %	
Die Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer	- 6 %	
In der Wohnung sind die Leitungen sichtbar über dem Putz verlegt.	- 4 %	
Die Wohnung verfügt über eine Terrasse <u>oder</u> Dachterrasse	+ 3 %	
Küche		
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 6 %	
Hochwertiges Bad		
Die Wohnung hat mindestens <u>drei</u> der folgenden fünf Merkmale: (1) Dusche, baulich getrennt von Badewanne, (2) zweites Waschbecken, (3) Handtuchrockner, (4) Regendusche, (5) Bodengleiche Dusche	+ 15 %	
Kategorie 3) Modernisierung		
Für jede Modernisierungsmaßnahme, die nach 2011 vorgenommen wurde, gibt es einen Punkt. <ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung Außenwanddämmung • Modernisierung Fenster • Modernisierung Dachdämmung • Austausch Wärmeerzeuger • Modernisierung Sanitärbereich • Modernisierung Elektroleitungen 	Je Modernisierung + 2 %	
Kategorie 4) Wohnlage		
Normale Wohnlage	+ 0 %	
Gute Wohnlage (siehe Anlage)	+ 5 %	
Sehr gute Wohnlage (siehe Anlage)	+ 18 %	
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.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 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 (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 (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

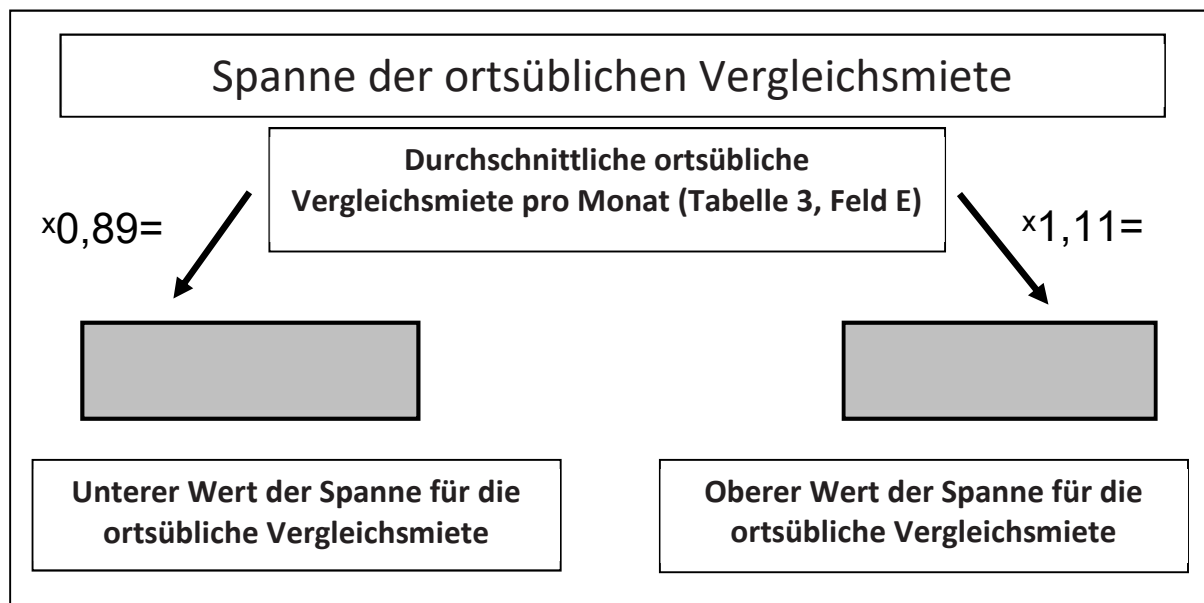
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche				A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Baujahr				
	Kategorie 2) Wohnungsausstattung				
	Kategorie 3) Modernisierung				
	Kategorie 4) Wohnlage				
	Summe der Zu-/Abschläge:				B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge 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 in Arnsberg von + 11 % bis - 11 % 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	52 m ²	5,24 Euro/m ²
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	1963	- 3 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	Terrasse	+ 3 %
	Kat. 3) Modernisierung	Sanitärbereich 2015 modernisiert	+ 2 %
		Wärmeerzeuger 2016 ausgetauscht	+ 2 %
Kat. 4) Wohnlage	Gute Wohnlage	+ 5 %	

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRIFFT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M ²	FELD	
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche		5,24	A	
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	- 3 %			
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	+ 3 %			
	Kat. 3) Modernisierung	+ 4 %			
	Kat. 4) Wohnlage	+ 5 %			
	Summe der Zu-/Abschläge:	+ 9 %			B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld B	: 100	* Feld A	=	
	9 %	: 100	* 5,24	= 0,47	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	+ Feld C	=	
		5,24	0,47	= 5,71	D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	
		5,71	* 52	= 296,92	E

Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 5,71 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall – 11 % und + 11 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 5,08 und 6,34 Euro/m².

Allgemeine Information (keine Beratung):

- Stadtverwaltung Arnsberg
Rathausplatz 2
59759 Arnsberg
Tel: 02932 201-1427
Fax: 02932 201-771427
E-Mail: mietspiegel@arnsberg.de

Beratung und Information für Mitglieder:

- Mieterverein Sauerland und Umgebung e.V.
Frankfurter Straße 74
58095 Hagen
Tel: 02331 204360
Fax: 02331 2043629
E-Mail: info@mietervereine-hagen.de
- Haus & Grund Neheim-Hüsten e.V.
Engelbertstraße 11
59755 Arnsberg
Tel: 02932 22544
Fax: 02932 83840
E-Mail: hausundgrund@cityweb.de
- Haus & Grund Arnsberg e.V.
Grafenstraße 44
59821 Arnsberg
Tel: 02931 52980
Fax: 02931 529829
E-Mail: info@immobilien-alfes.de
- Haus & Grund Oeventrop e.V.
Hasenackerweg 23
59823 Arnsberg
Tel: 02937 551
Fax: 02937 2368
E-Mail: info@thr-online.de

Download und Online-Mietspiegel

- Homepage der Stadtverwaltung:
<https://www.arnsberg.de>
- Mietspiegel zum Download:
<https://www.arnsberg.de/mietspiegel>
- Online-Mietspiegel:
<https://omsp.analyse-konzepte.de/arnsberg/>

Impressum

Herausgeber:

Stadtverwaltung Arnsberg
Fachdienst Stadtentwicklung | Stadterneuerung
Am Hüttengraben 31
59759 Arnsberg

Auswertung:

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2023 Stadt Arnsberg

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

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Arnsberg 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

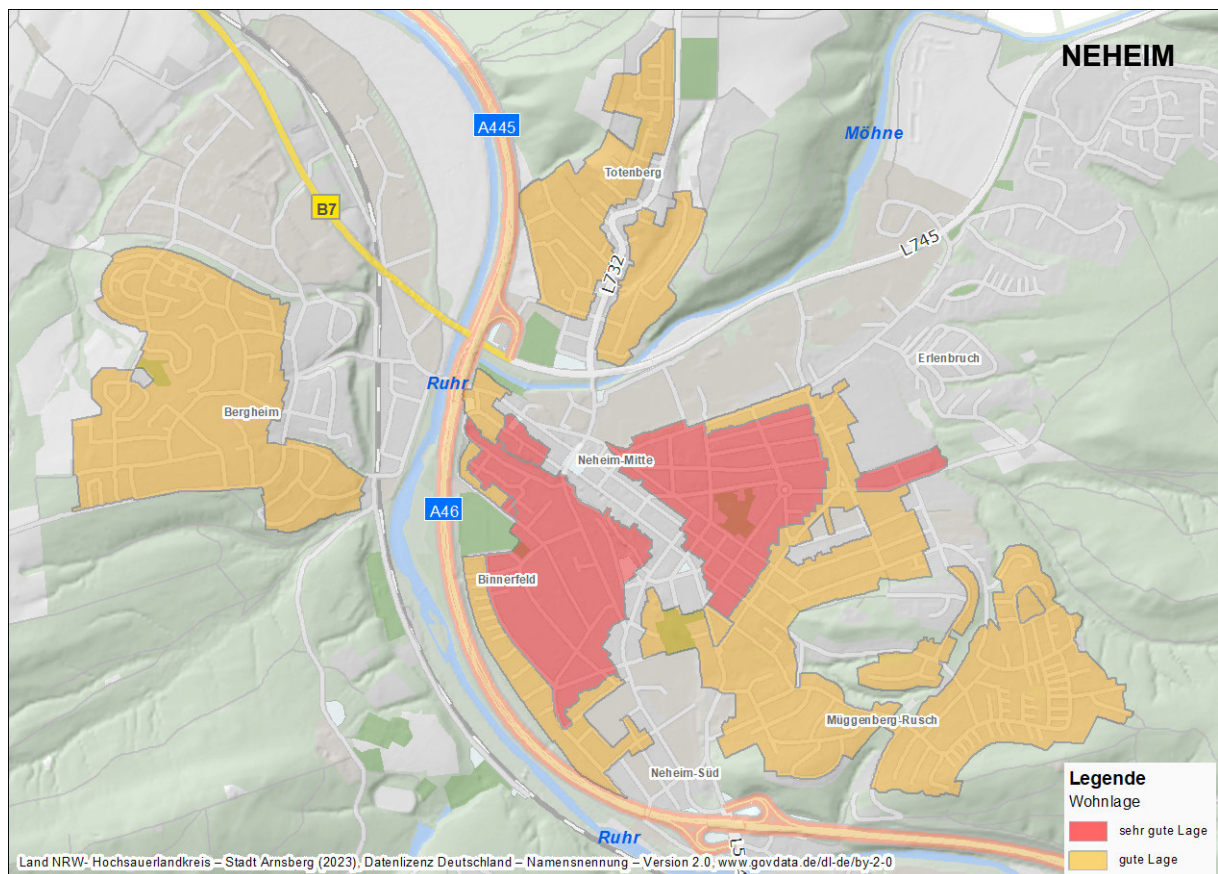
Wohnlagenverzeichnis

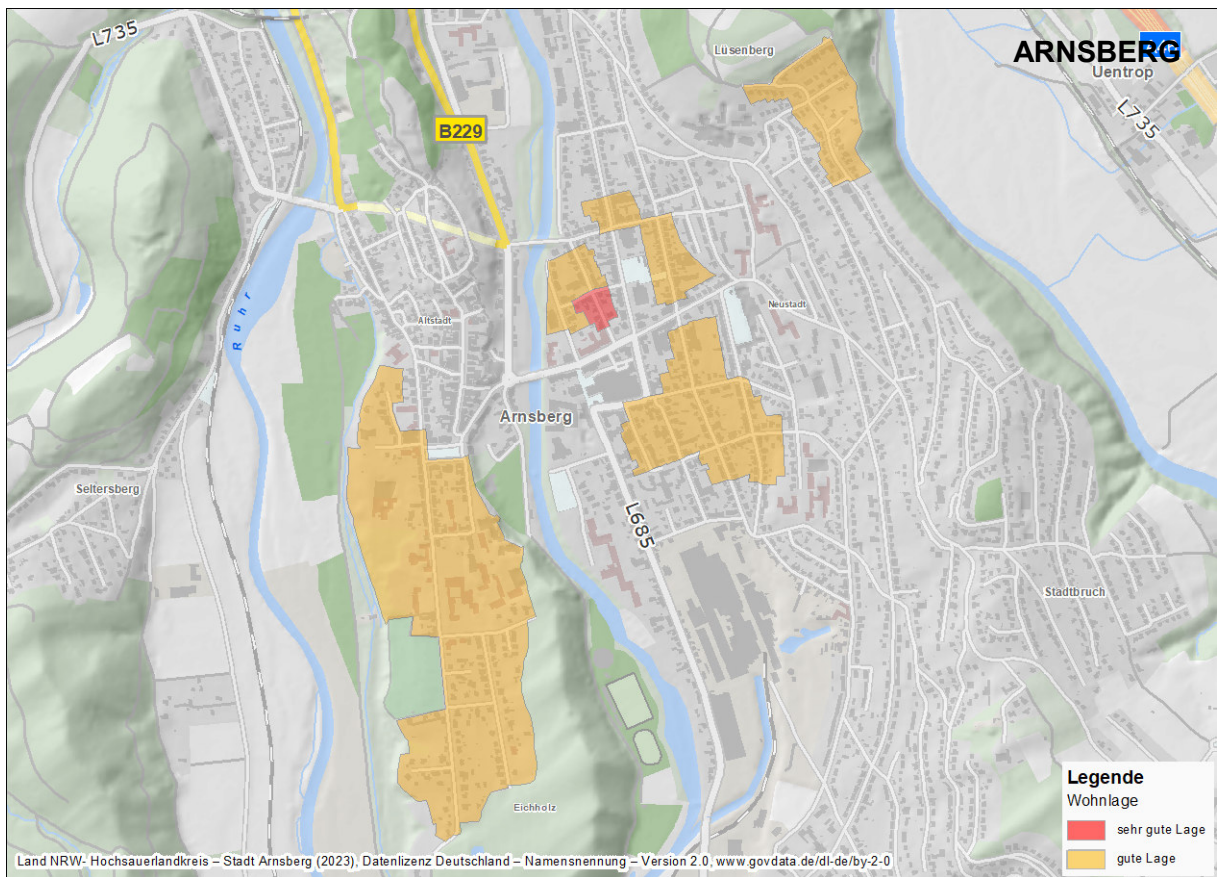
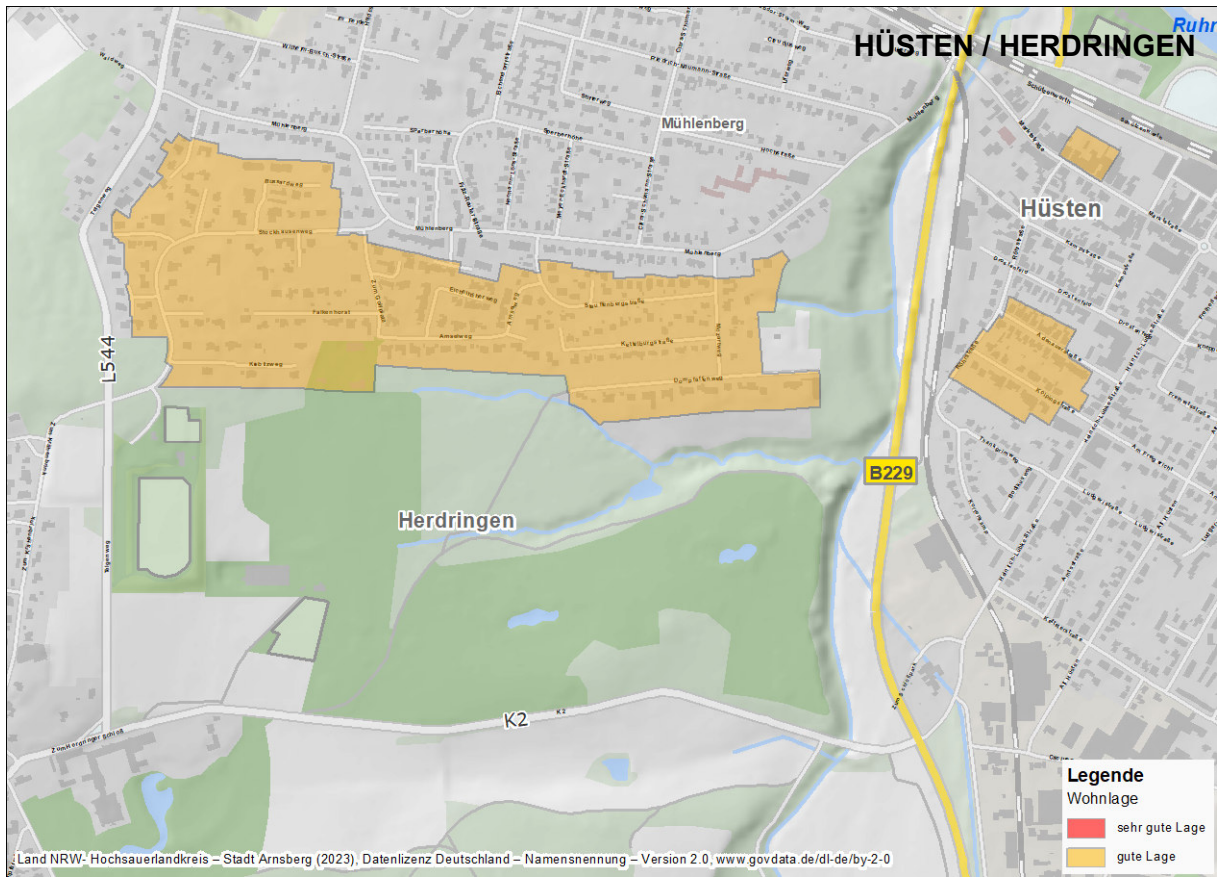
In den nachfolgenden Kartenausschnitten kann die Wohnlage einer Wohnung näher bestimmt werden.

Die normale Wohnlage ist in der Karte farblich nicht hinterlegt. Für Wohnungen in der normalen Wohnlage gibt es keinen rechnerischen Zu- oder Abschlag.

Wohnungen in der guten Wohnlage sind in den Kartenausschnitten orange markiert. Für Wohnungen in dieser Wohnlage gibt es einen rechnerischen Zuschlag auf die Netto-Kaltmiete von 5 %.

Wohnungen in der sehr guten Wohnlage sind in den Kartenausschnitten rot markiert. Für Wohnungen in dieser Wohnlage gibt es einen rechnerischen Zuschlag auf die Netto-Kaltmiete von 18 %.





Straßenverzeichnis

In Ergänzung zu den Kartenausschnitten sind in dem nachstehenden Verzeichnis die Straßen bzw. die Straßenabschnitte aufgelistet, die einer guten bzw. sehr guten Wohnlage zugeordnet werden.

Strassenname	Hausnummern	Wohnlage	Ortsteil
Achter der Borg	7-15; 6, 6a, 8, 20-24	gute Lage	Neheim
Achter der Borg	1-5; 2, 4, 12, 14	sehr gute Lage	Neheim
Adam-Stegerwald-Weg	3-11, 4-10	gute Lage	Neheim
Adenauerstraße	5-19, 4-20	gute Lage	Hüsten
Albert-Schweitzer-Weg	10-16	gute Lage	Neheim
Albert-Schweitzer-Weg	2-8	sehr gute Lage	Neheim
Albertweg	1-11, 2-30	gute Lage	Neheim
Allensteinweg	1-45, 2-22	gute Lage	Neheim
Alte Ziegelei	1-15, 12-12	gute Lage	Neheim
Alter Graben	1-69, 2-76	sehr gute Lage	Neheim
Alter Holzweg	17, 25, 20-50	gute Lage	Neheim
Alter Holzweg	1-15, 27-55, 2-18	sehr gute Lage	Neheim
Am Neheimer Kopf	3-67, 2-52	gute Lage	Neheim
Am Rebstock	7-13, 4-12	gute Lage	Neheim
Am Rott	1-13, 2-6	gute Lage	Neheim
Am Schindellehm	5-11	gute Lage	Neheim
Am Sonnenufer	7-17, 4-24	gute Lage	Neheim
Am Weinberg	3-17, 2-14	gute Lage	Neheim
Am Wiedenberg	1-35, 2-16	gute Lage	Neheim
Amselweg	1-23, 6-18	gute Lage	Herdringen
An der Josefskirche	2-4	gute Lage	Neheim
An der Pauluskirche	5-9	gute Lage	Neheim
Annastraße	15-39, 12-26	gute Lage	Neheim
Annastraße	3-13	sehr gute Lage	Neheim
Anton-Schade-Weg	1-27, 2-38	gute Lage	Neheim
Apothekerstraße	97-119, 64-72	gute Lage	Neheim
Apothekerstraße	61-95, 40-62	sehr gute Lage	Neheim
Auf dem Lüssenberg	11-53, 6-26	gute Lage	Arnsberg
Aufm Möhnert	1-5, 4-54	gute Lage	Neheim
Bachumer Weg	1-73, 2-76	gute Lage	Neheim
Barthold-Cloer-Weg	1-11, 2-22	gute Lage	Neheim
Bergheimer Weg	41-51, 24-34	gute Lage	Neheim
Bernhard-Bahnschulte-Straße	1-19, 2-16	sehr gute Lage	Neheim
Binnerfeld	40-46	gute Lage	Neheim
Binnerfeld	1-49; 2-16, 48-50	sehr gute Lage	Neheim
Blumenstraße	61, 42-44	gute Lage	Neheim
Blumenstraße	13-59, 2-40	sehr gute Lage	Neheim
Blücherstraße	1-17, 2-26	gute Lage	Neheim
Bodelschwingweg	1-27, 2-16	gute Lage	Neheim
Boenninghausenweg	3-15, 2-18	gute Lage	Neheim
Burgstraße	33-41, 24-44	gute Lage	Neheim
Burgstraße	9-31, 43, 6-22	sehr gute Lage	Neheim
Bussardweg	1-5, 2-20	gute Lage	Herdringen
Carl-Sonnenschein-Weg	1-9, 2-14	sehr gute Lage	Neheim
Clemens-August-Straße	41-47, 56-62	gute Lage	Arnsberg
Damaschkestraße	1-11, 2-22	gute Lage	Neheim
Danzigweg	1-15	gute Lage	Neheim
Dompfaffenweg	33, 4-26	gute Lage	Herdringen
Dreihausener Weg	1-41, 2-42	gute Lage	Neheim
Ehmsenplatz	1-5	sehr gute Lage	Neheim
Eichelhäherweg	1-13, 4-8	gute Lage	Herdringen
Eichholzstraße	1-45, 2-62	gute Lage	Arnsberg
Elbingstraße	1-13, 2-12	gute Lage	Neheim
Engelbertring	1-47, 2-22	gute Lage	Neheim
Engelbertstraße	39-105, 32-68	gute Lage	Neheim

Strassenname	Hausnummern	Wohnlage	Ortsteil
Engelbertstraße	15-37, 10-30	sehr gute Lage	Neheim
Emlandweg	1-15, 2-10	gute Lage	Neheim
Falkenhorst	1-15, 2-14	gute Lage	Herdringen
Fichteweg	2-10	gute Lage	Neheim
Franz-Stock-Straße	46, 19a	gute Lage	Neheim
Franz-Stock-Straße	1-47, 2-44	sehr gute Lage	Neheim
Fresekenplatz		6 gute Lage	Neheim
Fresekenweg		33 gute Lage	Neheim
Fresekenweg	1-31, 2-26	sehr gute Lage	Neheim
Friedenstraße	1-21, 2-22	sehr gute Lage	Neheim
Gabelsbergerstraße	1-9, 2-8	gute Lage	Neheim
Gneisenastraße	1-11, 2-12	gute Lage	Neheim
Goekenhof	1-15, 2-10	gute Lage	Neheim
Goethestraße	13-51, 14-44	sehr gute Lage	Neheim
Graf-Galen-Straße	1-71	gute Lage	Neheim
Graf-Galen-Straße	2-20	sehr gute Lage	Neheim
Graf-Gottfried-Straße	9-71, 4-116	gute Lage	Neheim
Grafenstraße	15-77, 12-74	gute Lage	Arnsberg
Gransauplatz	1-5, 2-4	sehr gute Lage	Neheim
Haarstraße	3-19, 4-22	gute Lage	Arnsberg
Hadoweg	3-23, 2-20	gute Lage	Neheim
Hans-Böckler-Weg	3-9, 2-8	gute Lage	Neheim
Hardenbergstraße	1-9, 2-18	gute Lage	Neheim
Hedwig-Körling-Straße	2-14	gute Lage	Neheim
Heidufur	1-19	gute Lage	Neheim
Heimatstraße	3-13, 2-18	gute Lage	Neheim
Hellefelder Straße		17 gute Lage	Arnsberg
Henzestraße	17-19, 16-20	gute Lage	Arnsberg
Hilsmannring	1-25, 42-58	gute Lage	Neheim
Hugo-Bremer-Weg	1-13, 2-20	gute Lage	Neheim
Im Redde	1-37, 2-22	gute Lage	Neheim
In der Heide	9-31, 6-26	gute Lage	Neheim
Insterburgweg	1-3, 2-16	gute Lage	Neheim
Iringweg	21-41, 14-56	gute Lage	Neheim
Jahnstraße	5, 4-18	gute Lage	Arnsberg
Johannesstraße	15-45, 2-68	sehr gute Lage	Neheim
Kantstraße	1-15, 18-18	gute Lage	Neheim
Kapellenstraße		16 gute Lage	Neheim
Kardinal-Jaeger-Straße	1-21, 4-16	gute Lage	Neheim
Karlstraße	7-47, 10-28	sehr gute Lage	Neheim
Karolingerweg	3-23, 2-16	gute Lage	Neheim
Kettelburgstraße	1-25, 2-24	gute Lage	Herdringen
Kiebitzweg	3-11, 2-12	gute Lage	Herdringen
Klosterstraße	1-15, 2-26	gute Lage	Arnsberg
Kolpingstraße	3-15, 2-14	gute Lage	Hüsten
Konrad-von-Bergheim-Weg	3-35, 4-14	gute Lage	Neheim
Kurfürstenstraße	13-23, 8-22	gute Lage	Arnsberg
Kurfürstenstraße	3-9, 2-6	sehr gute Lage	Arnsberg
Königsbergstraße	1-93, 2-72	gute Lage	Neheim
Königstraße	17-31, 18-46	gute Lage	Arnsberg
Lange Wende	31-45	gute Lage	Neheim
Laurentiusstraße	1-15, 2-18	gute Lage	Arnsberg
Liboriweg	3-23, 2-22	gute Lage	Neheim
Liebigstraße	1-7, 2-8	gute Lage	Neheim
Litauenring	1-149, 2-112	gute Lage	Neheim

Strassenname	Hausnummern	Wohnlage	Ortsteil
Lützowweg	3-5	gute Lage	Neheim
Maria-Kahle-Weg	3-19, 4-6	gute Lage	Hüsten
Marienburgweg	1-5, 2-8	gute Lage	Neheim
Marienstraße	1-15, 2-12	gute Lage	Neheim
Marktstraße	23-31	gute Lage	Hüsten
Martinsweg	1-5, 2-6	gute Lage	Neheim
Masurenweg	1-11, 2-20	gute Lage	Neheim
Max-Planck-Straße	1-7, 2-4	gute Lage	Neheim
Mendener Straße	39-49, 38-50	gute Lage	Neheim
Michaelstraße	1-3, 2-4, 16-20	gute Lage	Neheim
Michaelstraße	5-17, 6-10, 18, 22-34	sehr gute Lage	Neheim
Mozartweg	3-19, 4-6	gute Lage	Hüsten
Möhneblick	1-3, 2-4	gute Lage	Neheim
Möhnestraße	52-92, 98a, 98b	gute Lage	Neheim
Möhnestraße	9-33, 16-48	sehr gute Lage	Neheim
Möhneufer	3-11, 4-12	gute Lage	Neheim
Müggenbergring	1-31, 2-58	gute Lage	Neheim
Mühlenberg	14-104	gute Lage	Hüsten
Neumarkt	1-3, 2-4	gute Lage	Arnsberg
Noa-Wolff-Weg	5-15	gute Lage	Neheim
Norbertusstraße	1-3, 2-6	gute Lage	Arnsberg
Obenwerth	29-43, 28-34	gute Lage	Neheim
Obenwerth	1-27, 2-26	sehr gute Lage	Neheim
Oberstraße	7, 10-14	sehr gute Lage	Neheim
Odenhauser Weg	3-13, 4-22	gute Lage	Neheim
Olivaweg	1-11, 2-14	gute Lage	Neheim
Ordensmeisterstraße	3-25, 6-22	sehr gute Lage	Neheim
Pestalozzistraße	1-9, 2-8	gute Lage	Neheim
Pfarrer-Leo-Reiners-Platz	1-5	sehr gute Lage	Neheim
Prälaturstraße	1-5, 2-6	gute Lage	Arnsberg
Richters Köppken	1-15, 2-10	gute Lage	Neheim
Ringlebstraße	11-25, 20-24	gute Lage	Arnsberg
Robert-Koch-Straße	5-35, 4-26	sehr gute Lage	Neheim
Ruhr-Möhne-Eck	3-11, 6-14	gute Lage	Neheim
Röntgenstraße	1-13, 2-18	gute Lage	Neheim
Salzweg	1-3, 2-4	gute Lage	Neheim
Samlandweg	1-3, 2-16	gute Lage	Neheim
Scharnhorststraße	1-43, 2-20	gute Lage	Neheim
Schillerstraße	19-49, 52-62	gute Lage	Neheim
Schillerstraße	53-91, 64-146	sehr gute Lage	Neheim
Schmidt-Scholl-Weg	1-11, 2-54	gute Lage	Neheim
Schobbostraße	65-87, 74-90	gute Lage	Neheim
Schobbostraße	17-63, 14-72	sehr gute Lage	Neheim
Schulstraße	5, 12-18	sehr gute Lage	Neheim
Schwarzer Weg	2-36	gute Lage	Neheim
Schwester-Aicharda-Straße		40 gute Lage	Neheim
Schwester-Aicharda-Straße	21-65, 10-38	sehr gute Lage	Neheim
Schwiedinghauser Straße	5-9, 2-10	gute Lage	Neheim
Schüngelstraße	43-69, 34-38	gute Lage	Neheim
Seibertweg		49 gute Lage	Neheim
Seibertweg	1-47, 4-36	sehr gute Lage	Neheim
Seiðenschmidtstraße	11, 4-8	gute Lage	Arnsberg
Seiðenschmidtstraße	5-9	sehr gute Lage	Arnsberg
Sleperfeld	1-17, 2-18	gute Lage	Neheim
Sleperhof	1-11, 2-12	gute Lage	Neheim

Strassenname	Hausnummern	Wohnlage	Ortsteil
Sleperstraße	1-37, 4-40	gute Lage	Neheim
Springufer	3-9, 2-10	sehr gute Lage	Neheim
St.-Georgs-Pfad	1-9	sehr gute Lage	Neheim
St.-Vinzenz-Weg	1-5, 4-10	gute Lage	Neheim
Stauffenbergstraße	5-23, 2-30	gute Lage	Hüsten
Stembergstraße	17-33, 16-40	gute Lage	Neheim
Stockhausenweg	5-65, 4-56	gute Lage	Herdringen
Theodor-Cosack-Straße		2 gute Lage	Neheim
Theodorus Weg	1-7, 2-10	sehr gute Lage	Neheim
Tilsitweg	2-8	gute Lage	Neheim
Totenberg	1-69, 4-92	gute Lage	Neheim
Twiete	1-25, 4-8	gute Lage	Arnsberg
Vinckestraße	27-49, 24-50	gute Lage	Arnsberg
Von-Bernuth-Straße	1-9, 4-18	gute Lage	Arnsberg
Waidmannsweg	1, 2	gute Lage	Neheim
Wedinghauser Straße	1-23, 2-34	gute Lage	Arnsberg
Werdener Hof	1-39, 2-36	gute Lage	Neheim
Werler Straße		80 gute Lage	Neheim
Wesehof	1-33, 2-16	gute Lage	Neheim
Widukindstraße	1-39, 4-14	gute Lage	Neheim
Wiesenstraße	1-29, 4-28	gute Lage	Neheim
Zamenhof	1-39, 2-22	gute Lage	Neheim
Zoppotweg	1-13, 2-4	gute Lage	Neheim
Zu den Ruhrwiesen	5-7, 2-22	gute Lage	Neheim
Zu den Ruhrwiesen		24 sehr gute Lage	Neheim
Zum Besenberg	5-35, 12-36	gute Lage	Neheim
Zum Dollberg	1-17, 2-38	gute Lage	Neheim
Zum Fürstenberg	3-55, 4-40	gute Lage	Neheim
Zum Golfplatz	1-19, 4-12	gute Lage	Herdringen
Zum Müggenberg	15-67, 18-74	gute Lage	Neheim
Zum Mühlenstück	1-23, 2-14	sehr gute Lage	Neheim
Zum Schützenhof	11-23, 4-26	gute Lage	Arnsberg
Zur Alten Ruhr	9, 6-16	gute Lage	Neheim
Zur Feldmühle	1-13, 2-20	gute Lage	Arnsberg
Zur Flieburg	1-9, 2-24	gute Lage	Neheim
Zur Oldenburg	1-21, 2-8	gute Lage	Neheim
Zur Waterlappe	3-5, 2-4	gute Lage	Neheim