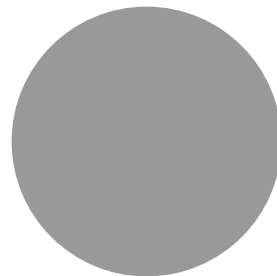
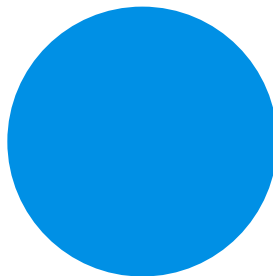
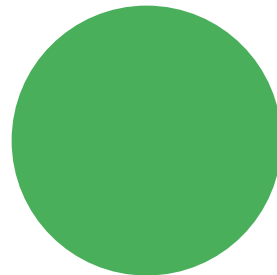
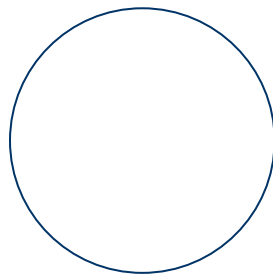


Stadt Arnsberg

Fortschreibung 2025 des qualifizierten Mietspiegels 2023 für die Stadt Arnsberg

Bericht vom 29.01.2025



Auftraggeber

Stadt Arnsberg

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungs-
gesellschaft mbH

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

Gasstraße 10
22761 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 4850 098 - 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 - 98

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 39
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung Mietspiegel Arnsberg 2025.....	2
2	Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex.....	2
3	Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex.....	3
4	Fortschreibungsergebnis	4
4.1	Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale.....	4
4.2	Mietpreisspanne	6

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verbraucherpreisindex.....	3
Tab. 2	Mietspiegel 2025 - Netto-Kaltniete in €/m ² nach Wohnfläche.....	4
Tab. 3	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	5

1 Fortschreibung Mietspiegel Arnsberg 2025

Im Jahr 2023 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Arnsberg erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB, der Erhebungs-Stichtag war der 01.05.2022.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.05.2024 fortgeschrieben.

Nach der Mietrechtsreform 2022 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die entsprechende rechtliche Grundlage ist in § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber in 558d Abs. 2 BGB zwei Methoden vor. Zum einen besteht die Möglichkeit, auf Basis einer erneuten Stichprobe die Werte zu aktualisieren. Zum anderen kann die Fortschreibung auf Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ erfolgen. Diese Vorschrift schlägt sich ebenfalls in der Mietspiegelverordnung (Msv) in den § 22 f. Msv nieder.

2 Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".¹ Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbtes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.


¹ siehe § 558d BGB.

3 Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für die Zeitpunkte Mai 2022 und Mai 2024 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)				
	Index im Mai 2022	Index im Mai 2024	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Verbraucherpreisindex insgesamt	109,80	119,30	8,65	1,0865

Quelle: Statistisches Bundesamt: Stand Mai 2022 und Mai 2024



Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf den Verbraucherpreisindex. Gemessen wird, inwiefern sich der Index im Zeitraum zwischen Mai 2022 und Mai 2024 verändert hat.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{119,3 * 100}{109,8} - 100 \approx 8,65 \%$$


4 Fortschreibungsergebnis

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindex auf die Netto-Kaltmieten in den jeweiligen Basismieten des Mietspiegels übertragen wird (siehe Tabelle 2).

Tab. 2 Mietspiegel 2025 - Netto-Kaltmiete in €/m² nach Wohnfläche¹					
Wohnfläche in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²
30 - 31	5,82	46 - 47	5,71	76 - 82	5,63
32 - 33	5,80	48 - 50	5,70	83 - 90	5,62
34 - 35	5,79	51 - 52	5,69	91 - 101	5,61
36 - 37	5,77	53 - 55	5,68	102 - 113	5,60
38 - 39	5,76	56 - 60	5,67	114 - 130	5,58
40 - 41	5,75	61 - 64	5,66	131 - 150	5,57
42 - 43	5,74	65 - 69	5,65		
44 - 45	5,73	70 - 75	5,64		

¹ Wohnungen mit Wohnfläche von 30,00 m² - 31,99 m² sind in der Zelle 30 m² - 31 m² einzuordnen.

Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Arnsherg 2025



4.1 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und komplexen Wohnwertmerkmale aus dem Mietspiegel 2023 werden im Rahmen dieser Fortschreibung unverändert übernommen. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle 3 als punktgegebene Zu- und Abschläge ausgewiesen. Die Summe der für eine Wohnung zutreffenden Wohnwertmerkmale entspricht dem Prozentsatz, welcher auf die in Tabelle 2 ausgewiesene Basismiete angewendet wird, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

Tab. 3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
Baujahre vor 1949	0 %
Baujahre 1949 – 1989	- 3 %
Baujahre 1990 – 1995	+ 12 %
Baujahre 1996 – 2015	+ 19 %
Baujahre 2016 und später	+ 50 %
Wohnlage	
Sehr einfach, einfach, oder mittlere Lage	0 %
Gute Lage	+ 5 %
Sehr gute Lage	+ 18 %
Modernisierungsmaßnahmen nach 2011	
Außenwanddämmung	+ 2 %
Fenster	+ 2 %
Dachdämmung	+ 2 %
Austausch Wärmeerzeuger	+ 2 %
Modernisierung Sanitärbereich	+ 2 %
Modernisierung Elektroleitungen	+ 2 %
Ausstattungsmerkmale	
Hochwertiges Bad: Die Wohnung erfüllt mindestens 3 der folgenden 5 Merkmale: <ul style="list-style-type: none"> • Dusche, baulich getrennt von Badewanne, • zweites Waschbecken, • Handtuchrockner, • Regendusche, • Bodengleiche Dusche 	+ 15 %
Die Wohnung verfügt über eine Terrasse oder Dachterrasse.	+ 3 %
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 6 %
Die Wohnung verfügt nicht über eine Zentral- oder Etagenheizung (z.B. Elektro-/Nachtspeicheröfen <u>oder</u> Einzelöfen <u>oder</u> keine Heizung).	- 10 %
In der Wohnung sind die Leitungen sichtbar über dem Putz verlegt.	- 4 %
Die Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer.	- 6 %
Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Arnberg 2025	

4.2 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel Stadt Arnsberg 2025“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

Diese Spanne reicht von – 11 % bis + 11 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannweite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).