



Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Remscheid

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT	1
MIETSPIEGELERSTELLUNG	1
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	2
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS.....	3
MIETBEGRIFF	3
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT.....	3
BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	5
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS.....	5
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN	6
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE.....	8
SPANNBREITE	9
BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN	10
ANWENDUNGSBEISPIEL.....	10
AUSKUNFT ZUM MIETSPIEGEL.....	11
DOWNLOAD UND ONLINE-MIETSPIEGEL.....	12
ANLAGE A	13
BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG (BETRKV).....	13
§ 1 Betriebskosten.....	13
§ 2 Aufstellung der Betriebskosten.....	13
ANLAGE B	17
WOHNLAGEVERZEICHNIS	17

WOHNUNGEN GESUCHT!



Die Agentur für Wohnen der Stadt Remscheid
sucht im gesamten Stadtgebiet
Wohnungen jeglicher Größe im unteren
Preisniveau!

Kontakt:
(0 21 91) 16 – 3956 oder 16 - 3278

agenturfuerwohnen@remscheid.de

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel der Stadt Remscheid 2024 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Remscheid erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Juli 2024 bis September 2024 bei 5.321 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 durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe eines zweistufigen Regressionsmodells ermittelt. 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. Im Ergebnis wird der Mietspiegel anhand einer Basismietentabelle sowie Zu- und Abschlägen für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale ausgewiesen.

Eine genaue Schilderung des Erhebungsverfahrens und eine Modellbeschreibung ist dem Methodenbericht zu entnehmen.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag beim Fachdienst Soziales und Wohnen der Stadt Remscheid. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

Interessensvertreter der Mieter:

- Mieterverein Remscheid - Wermelskirchen e.V.

Interessensvertreter der Vermieter:

- Haus & Grund Haus Remscheid und Umgebung e.V.
- GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid
- GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG · Remscheid

Sonstige Mitglieder:

- Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt
- Stadt Remscheid, Fachdienst Recht und Datenschutz
- Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster
- Stadt Remscheid, Dezernat für Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit und Sport
- Jobcenter Remscheid
- Technische Betriebe Remscheid

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

Der Mietspiegel wurde am 16.12.2024 vom Arbeitskreis einstimmig als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegels 2024 zum 01.02.2025 verliert der Mietspiegel 2022 seine Gültigkeit.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Remscheid 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.



Ihr Haus kann mehr!
Mehr Energieeffizienz – Mehr Wert – Mehr Komfort – Besseres Klima
Ihr Sanierungsportal: www.alt-bau-neu.de/remscheid



Stadt Remscheid
Fachdienst Umwelt
Elberfelder Str. 36
42853 Remscheid

Ansprechpartner:
Herr Dr. Wieland Hoppe
Telefon 02191 / 16 – 2601
Klimaschutz@remscheid.de

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 160 m². **Nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels fallen:

- 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 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 seither 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:

- Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
- 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.
- 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 gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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 § 4 Nr. 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.



Stefanie und Luc Löwe,
Haus & Grund-Mitglieder seit 2012

**Unsere
Immobilie?
Dafür haben
wir jemanden!**

Service rund um Ihre Immobilie!
Beratung bei immobilien-rechtlichen Problemen | Mieterhöhungen | Nebenkostenabrechnungen | Schriftverkehr mit Mietern, Behörden etc. | Verwaltung von Miet- und Wohnungseigentumsobjekten | Wohnraummiet-, Gewerberaum- und Garagenmietverträge | Wohnungsabnahmen einschließlich schriftlicher Dokumentation | SolvenzCheck

Haus & Grund Remscheid und Umgebung e. V. | Daniel-Schürmann-Str. 25 | 42853 Remscheid
Telefon: 0 21 91 / 4 97 03-0 | E-Mail: info@hausundgrundrs.de | Internet: www.hausundgrundrs.de


Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Remscheid und Umgebung e. V.

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
25 - 27	6,71	70 - 72	5,50	115 - 117	5,82
28 - 30	6,44	73 - 75	5,51	118 - 120	5,85
31 - 33	6,23	76 - 78	5,52	121 - 123	5,88
34 - 36	6,07	79 - 81	5,53	124 - 126	5,92
37 - 39	5,94	82 - 84	5,54	127 - 129	5,95
40 - 42	5,83	85 - 87	5,56	130 - 132	5,99
43 - 45	5,75	88 - 90	5,58	133 - 135	6,02
46 - 48	5,68	91 - 93	5,60	136 - 138	6,06
49 - 51	5,63	94 - 96	5,62	139 - 141	6,10
52 - 54	5,59	97 - 99	5,65	142 - 144	6,14
55 - 57	5,56	100 - 102	5,67	145 - 147	6,18
58 - 60	5,54	103 - 105	5,70	148 - 150	6,22
61 - 63	5,52	106 - 108	5,73	151 - 153	6,26
64 - 66	5,51	109 - 111	5,76	154 - 156	6,31
67 - 69	5,50	112 - 114	5,79	157 - 160	6,36

¹ Wohnungen von 25,00 m² bis 27,99 m² sind in das Feld 25 - 27 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, 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.

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

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)		
Baujahre vor 1949	± 0 %	
Baujahre 1949 bis 1960	+ 5,1 %	
Baujahre 1961 bis 1976	+ 3,9 %	
Baujahre 1977 bis 1993	+ 7,3 %	
Baujahre 1994 bis 2006	+ 15,9 %	
Baujahre 2007 bis 2015	+ 18,4 %	
Baujahre 2016 bis 2020	+ 29,4 %	
Baujahre 2021 bis 2024	+ 45,0 %	
Kategorie 2) Wohnlage		
Einfache Wohnlage	- 5,5 %	
Normale Wohnlage	± 0 %	
Gute Wohnlage	+ 2,1 %	
Kategorie 3a) Modernisierung		
Das Bad wurde innerhalb der letzten 10 Jahre vollständig modernisiert.	+ 1,2 %	
Kategorie 3b) Modernisierung für Baujahre vor 1994 und Maßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre		
Außenwanddämmung aller Außenwände	+ 0,6 %	
Dachdämmung	+ 0,6 %	
Dämmung oberster Geschossdecke	+ 0,6 %	
Kellerdeckendämmung	+ 0,6 %	
Austausch aller Fenster	+ 0,6 %	
Austausch des Wärmeerzeugers	+ 0,6 %	
Austausch der Haus- und Wohnungstüren	+ 0,6 %	
Kategorie 4) Ausstattung		
Zur Wohnung gehört mindestens ein Stellplatz, ein Carport oder eine Garage, für welche(n) keine zusätzlichen Kosten anfallen.	+ 4,1 %	
Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garten.	+ 2,1 %	
Das Wohngebäude verfügt über einen Aufzug.	+ 3,6 %	
Die Wohnung verfügt über mindestens einen Freisitz (Balkon, Terrasse, Loggia).	+ 2,0 %	
Die Wohnung wird über Einzelöfen oder Elektroheizungen beheizt.	- 8,0 %	
Die Wohnung wird über eine Wärmepumpe beheizt (auch Hybrid).	+ 8,3 %	
Die Wohnung verfügt über eine Photovoltaikanlage.	+ 6,5 %	
Die Wohnung ist barrierearm. (Mindestens vorhanden: bodengleiche Dusche, niedrige Schwellen (max. 2 cm Höhe), Badezimmer min. 180x220 cm)	+ 4,3 %	
Die Wohnung verfügt über Rollläden (an allen Wohn- und Schlafräumen).	+ 1,9 %	
Die Wohnung ist mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor, Parkett) in mindestens der Hälfte der Grundfläche der Wohnung ausgestattet. (Zuschlag entfällt, wenn der Boden stark abgenutzt oder stark beschädigt ist)	+ 5,2 %	
Die Wohnung ist ausgestattet mit Bodenbelag, der dem Standard entspricht und nicht in den letzten 15 Jahren vollständig erneuert wurde.	- 1,6 %	
Die Wohnung verfügt über keinen vom Vermieter gestellter Bodenbelag (Estrich).	- 4,7 %	
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit mindestens 3 Gas- oder Elektrogeräten.	+ 9,1 %	
Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage.	+ 2,6 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

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.

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)	Beschaffenheit (Baujahr)				
	Kategorie 2)	Wohnlage				
	Kategorie 3a)	Modernisierung				
	Kategorie 3b)	Modernisierung				
	Kategorie 4)	Ausstattung				
	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

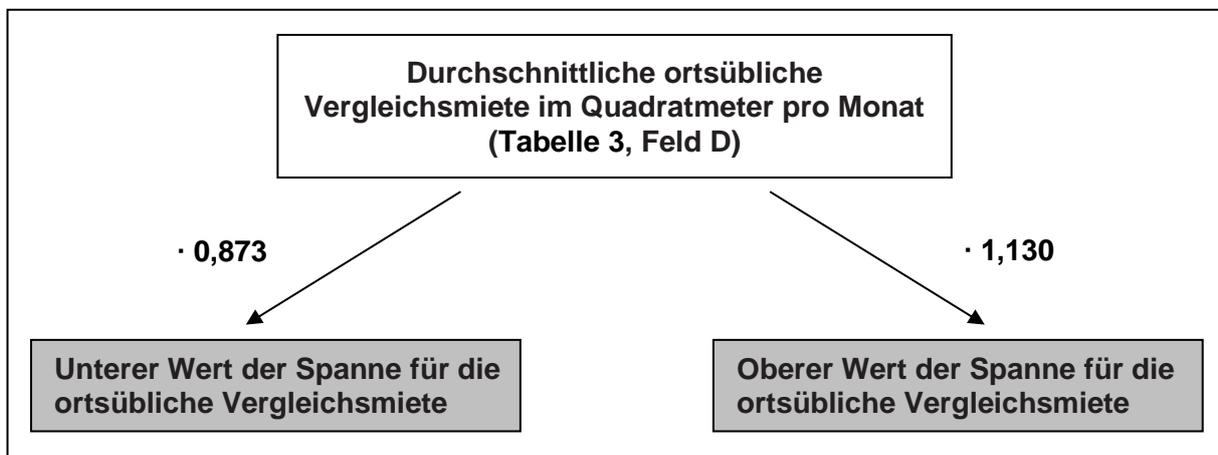
Spannbreite

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.

Für diese Abweichung können unterschiedliche Gründe vorliegen. 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 für gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer gewissen Spannbreite von Mietpreisen liegen. In Remscheid wird auf die 2/3-Spanne verwiesen, welche von $-12,7\%$ bis $+13,0\%$ bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld D) reicht.

Abbildung 1: Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete



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	44 m ²	5,75 Euro/m ²
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Beschaffenheit (Baujahr)	1958	+ 5,1 %
	Kat. 2) Wohnlage	Normale Wohnlage	± 0,0 %
	Kat. 3a) Modernisierung	Modernisierung des Bades 2017	+ 1,2 %
	Kat. 3b) Modernisierung	Außenwanddämmung 2017	+ 0,6 %
		Dachdämmung 2017	+ 0,6 %
		Kellerdeckendämmung 2017	+ 0,6 %
		Austausch aller Fenster 2017	+ 0,6 %
Kat. 4) Ausstattung	Austausch der Haus- und Wohnungstüren 2017	+ 0,6 %	
	Gegensprechanlage	+ 2,6 %	
	Rollläden	+ 1,9 %	
	Freisitz	+ 2,0 %	

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			5,75	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr		+ 5,1 %		
	Kat. 2) Wohnlage		± 0,0 %		
	Kat. 3a) Modernisierung		+ 1,2 %		
	Kat. 3b) Modernisierung		+ 3,0 %		
	Kat. 4) Ausstattung		+ 6,5 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:		+ 15,8 %		
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld B	: 100	* Feld A	=	C
	15,8	: 100	* 5,75	0,91	
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:		Feld A	+ Feld C	=	D
(Euro/m ²)		5,75	0,91	6,66	
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:		Feld D	* Wohnfläche	=	E
(Euro)		6,66	* 44	293,04	

Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 6,66 €/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall [6,66 €/m² · 0,873; 6,66 €/m² · 1,130] befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 5,81 und 7,53 €/m².

Auskunft zum Mietspiegel

- Stadt Remscheid
Fachdienst Soziales und Wohnen
Haddenbacher Straße 38 - 42
42855 Remscheid
Tel: 02191/ 16-3837 und 02191/ 16-3737
E-Mail: wohnen@remscheid.de
- Mieterverein Remscheid - Wermelskirchen e.V.
Bismarckstr. 138
42859 Remscheid
Tel: 02191 / 385850
Fax: 02191 / 386023
E-Mail: mietervereins@t-online.de
- Haus & Grund Remscheid und Umgebung e.V.
Daniel-Schürmann-Str. 25
42853 Remscheid
Tel: 02191 / 49703-0
E-Mail: info@hausundgrundrs.de

Download und Online-Mietspiegel

- Homepage der Stadtverwaltung:

<https://www.remscheid.de/>

Suchbegriff Mietspiegel

- Mietspiegelbroschüre im PDF-Format:

<https://www.remscheid.de>

Suchbegriff Mietspiegel

- Online-Mietspiegel:

<https://www.remscheid.de>

Suchbegriff Mietspiegel

- QR Code



Impressum

Herausgeber:

Stadt Remscheid
Fachdienst Soziales und Wohnen
Haddenbacher Straße 38 - 42
42855 Remscheid

Auswertung:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2024 Stadt Remscheid

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

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Remscheid 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 A

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmie-

tung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen;
zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege,
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung,
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart,
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft,
bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,
oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms,

bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

oder

- c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

- 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

Anlage B

Wohnlageverzeichnis



Straßenname	Wohnlage	Straßenname	Wohnlage
Abraham-Hering-Str.	gut	Altenhammer	-
Ackerstr.	normal	Alter Markt	normal
Adam-Stegerwald-Str.	normal	Am alten Flugplatz	normal
Adlerstr.	normal	Am Anger	normal
Adolf-Clarenbach-Str.	gut	Am Bahnhof	einfach
Adolfstr.	normal	Am Blaffertsberg	einfach
Adolf-Westen-Str.	normal	Am Breithammer	normal
Agnes-Miegel-Weg	normal	Am Bruch	einfach
Ahornstr.	normal	Am Brunnen	normal
Albert-Einstein-Str.	normal	Am Buchenwald	normal
Albert-Schmidt-Allee	gut	Am Drosselsang	gut
Albert-Schweitzer-Str.	normal	Am Eichholz	-
Albert-Strasmann-Weg	normal	Am Finkenschlag	gut
Albert-Tillmanns-Weg	normal	Am Ginsterbusch	-
Albertstr.	einfach	Am Goldenbergshammer	normal
Albrecht-Thaer-Str.	gut	Am Grafenwald	gut
Alexanderstr.	einfach	Am Hagen	normal
Alleestr.	normal	Am Hardtpark	gut
Alma-Mühlhausen-Str.	normal	Am Hasenclev	normal
Alte Bismarckstr.	normal	Am Hohen Wald	normal
Alte Freiheitstr.	einfach	Am Holscheidsberg	normal
Alte Kölner Str.	einfach	Am Honsbergspark	normal
Alte Pulvermühle	-	Am Johannesberg	einfach
Alte Rathausstr.	normal	Am Kegelhäuschen	gut
Alte Str.	normal	Am Kleebach	gut

Straßenname	Wohnlage	Straßenname	Wohnlage
Am Königstein	normal	Barlachweg	gut
Am Kranen	normal	Barmer Str.	einfach
Am Langen Siepen	normal	Baumschulenweg	normal
Am Lennepner Hof	normal	Baustr.	normal
Am Meisenhort	gut	Becherstr.	normal
Am Müggenbach	normal	Beeck	-
Am Ostbahnhof	-	Beethovenplatz	-
Am Rather Berg	normal	Beethovenstr.	normal
Am Schellenberg	normal	Bergfrieder Weg	gut
Am Schützenplatz	normal	Berghausen	normal
Am Sieper Park	gut	Berghauser Str.	normal
Am Singerberg	normal	Bergisch Born	einfach
Am Stadion	normal	Bergstr.	normal
Am Stadtwald	normal	Bergwerkstr.	normal
Am Ueling	normal	Berliner Str.	normal
Am Wahlbusch	normal	Bermesgasse	gut
Am Wallenberg	normal	Bernhardstr.	normal
Am Weidenbroich	-	Beyenburger Str.	normal
Am Weyerhofsfield	gut	Bilscheider Hof	-
Am Wiesenhang	normal	Birgden I	normal
Amboßweg	normal	Birgden II	einfach
Ambr.-Vassbender-Platz	-	Birgden III	normal
An den Hülsen	normal	Birgden Berg	normal
An der Hasenjagd	-	Birgder Hammer	normal
An der Tuchwiese	gut	Birgderkamper Brücke	-
An der Windmühle	normal	Birke	normal
Annette-v.-Droste-Hülshoff-Weg	normal	Birkenstr.	normal
Anton-Küppers-Weg	normal	Birker Feld	normal
Arnoldstr.	normal	Birker Weg	normal
Arnold-Wilhelm-Str.	einfach	Bismarckstr.	einfach
Artur-Sommer-Str.	gut	Blecherweg	gut
Arturstr.	einfach	Bliedinghauser Kotten	-
Asternweg	gut	Bliedinghauser Str.	normal
Aue	normal	Blücherstr.	normal
Auf dem Knapp	-	Blume	einfach
Auf dem Langefeld	einfach	Blumenstr.	einfach
Auf der Hardt	normal	Blumentalstr.	normal
Auf'm Heidchen	normal	Bocksgasse	normal
August-Brauer-Weg	normal	Boelckestr.	normal
Augustenstr.	einfach	Bogenstr.	normal
August-Erschloe-Str.	normal	Böhlefeld	normal
Augustinusstr.	gut	Bongartshof	normal
Augustplatz	gut	Bornbach	normal
Auguststr.	gut	Bornbacher Str.	normal
Bachstr.	normal	Bornefelder Str.	normal
Bäckerstr.	normal	Borner Str.	einfach
Bahnhof	normal	Bornsiepen	normal
Bahnhofplatz	einfach	Bornstal	normal
Bahnhofstr.	normal	Botengasse	normal
Bahnstr.	normal	Brandgasse	normal
Baisiepen	normal	Bredestr.	normal
Baisieper Hang	normal	Brehmstr.	gut
Baisieper Str.	normal	Breitenbruch	normal
Bandwirkerweg	normal	Bremen	einfach
Bankstr.	normal	Breslauer Str.	normal
Bärenhammer	-	Brucher Str.	normal

Straßenname	Wohnlage	Straßenname	Wohnlage
Brückenstr.	normal	Eberhardstr.	normal
Brüderstr.	gut	Edelhoffstr.	normal
Brunnengasse	normal	Eduardstr.	normal
Büchel	normal	Ehringhausen	normal
Büchelstr.	normal	Eibenweg	normal
Büchener Str.	einfach	Eichendahler Hof	normal
Buchenstr.	gut	Eichendorffweg	normal
Buchholzen	normal	Eichenhof	normal
Buchholzer Weg	normal	Eichenstr.	normal
Bungestr.	normal	Einigkeitstr.	normal
Burger Str. 1-220	normal	Eisenstr.	einfach
Burger Str. 221-Ende	gut	Eisernsteinstr.	normal
Buscher Hof	normal	Elberfelder Str.	normal
Buschstr.	normal	Elbersstr.	gut
Carl-Borchartd-Str.	normal	Elisabethplatz	normal
Carl-Friederichs-Str.	normal	Elisabethstr.	normal
Carl-Grüber-Weg	gut	Elsa-Brandström-Weg	-
Carl-Hessenbruch-Weg	-	Emilienstr.	gut
Carl-Klein-Str.	normal	Emil-Nohl-Str.	normal
Christhauser Str.	normal	Emil-Rittershaus-Str.	normal
Christian-Meyer-Str.	normal	Emil-von-Bernuth-Str.	gut
Christianstr.	normal	Endringhausen	normal
Claudiusweg	normal	Endringhauser Str.	normal
Cleffstr.	normal	Engelbertstr. 1-14	normal
Clemenshammer	normal	Engelbertstr. 20-Ende	gut
Dachsweg	normal	Engelsberg	normal
Dahlienweg	gut	Engelsburg	normal
Damaschkestr.	normal	Engelspassage	normal
Dammstr.	normal	Erdelenstr.	normal
Daniel-Schürmann-Str.	normal	Erholungsstr.	normal
Danielshammer	-	Erich-Thienes-Str.	gut
Danziger Str.	normal	Erlenstr.	gut
David-Dominicus-Str.	normal	Ernststr.	normal
Dicke Eiche	normal	Erwin-Stursberg-Weg	normal
Diederichsstr.	normal	Eschbachtal	-
Diepmannsbach	normal	Eschenstr.	gut
Diepmannsbacher Str.	normal	Eugenstr.	normal
Doddestr.	normal	Eversbergweg	-
Dorfmühler Str.	normal	Ewaldstr.	normal
Dorfmüllershammer	normal	Fachschulstr.	normal
Dorfstr.	gut	Falkenberg	normal
Dörpe	normal	Falkenberger Str.	normal
Dörperhöhe	normal	Färberweg	normal
Dörpholz	normal	Farrenbracken	normal
Dörpmühle	normal	Fasanenweg	gut
Dörrenberg	normal	Fastenrathstr.	normal
Dowidatsiedlung	normal	Feilenhauerweg	normal
Dr.-Walter-Lorenz-Weg	normal	Felder Hof	normal
Dr.-Walther-Hartmann-Str.	normal	Felder Höhe	normal
Dreherstr.	-	Feldstr.	gut
Dreielangelstr.	normal	Ferdinand-Lassalle-Str.	normal
Dresdner Str.	normal	Fichtenstr.	normal
Düppelstr.	normal	Finkengasse	gut
Durchsholz	normal	Fischerstr.	normal
Düringer Str.	normal	Fliederweg	normal
Düstergasse	normal	Flügel	-

Straßenname	Wohnlage	Straßenname	Wohnlage
Flurstr.1-62	normal	Grund	normal
Flurstr.63-Ende	gut	Grunder Schulweg	normal
Flurweg	normal	Gründerhammer	normal
Föhrenstr.	gut	Grüne	normal
Fontanestr.	normal	Grünenplatz	-
Forsten	normal	Grünenplatzstr.	einfach
Franckestr.	gut	Grünental	normal
Frantzenhäuschen	gut	Grunerstr.	normal
Franz-Heinrich-Str.	normal	Grünstr.	normal
Franzstr.	normal	Güldenwerth	normal
Franz-Vogt-Str.	-	Güldenwerther Bahnhofstr.	normal
Freiheitstr.	einfach	Gustav-Hermann-Halbach-Str.	normal
Freiherr-vom-Stein-Str.	normal	Gustav-Michel-Weg	-
Friedensstr.	normal	Gustavstr.	normal
Friedhofstr.	gut	Gustav-Theill-Str.	normal
Friedrich-Ebert-Platz	-	Güterstr.	normal
Friedrich-Naumann-Weg	normal	Hackenberg	normal
Friedrichstr.	normal	Hackenberger Str.	normal
Fritz-Figge-Weg	normal	Haddenbacher Str.	einfach
Fritz-Reuter-Str.	normal	Haddenbrocker Str.	normal
Fritz-Ruhrmann-Str.	-	Hagedornweg	normal
Fritz-Schulz-Str.	gut	Hägener Mühle	normal
Fuchsweg	normal	Hägener Str.	normal
Fürberg	normal	Hainstr.	normal
Fürberger Land	normal	Halbach	normal
Fürberger Str.	normal	Halle	normal
Gabelsbergerstr.	gut	Halskestr.	normal
Gänsemarkt	normal	Hammerstr.	normal
Garnixhäuschen	einfach	Hammertal	normal
Garschager Heide	normal	Hammertalweg	gut
Garschager Str.	normal	Hammesberger Str.	einfach
Gartenstr.	normal	Handelsweg	normal
Geibelstr.	normal	Hangberger Mühle	normal
Georg-Schirmer-Str.	normal	Hangweg	normal
Gerberstr.	gut	Hans-Bertram-Weg	normal
Gerdastr.	einfach	Hans-Böckler-Str.	normal
Gerhart-Hauptmann-Str.	normal	Hans-Potyka-Str.	normal
Gerstau	normal	Hardtstr.	normal
Gertenbachstr.	normal	Haselnußweg	normal
Geschwister-Scholl-Str.	normal	Hasenberger Weg	normal
Gesundheitsstr.	normal	Hasencleverstr.	gut
Gewerbeschulstr.	normal	Hastener Str.	einfach
Glassiepen	normal	Haster Aue	normal
Glockenstahlstr.	-	Hatzelang	normal
Gneisenaustr.	gut	Hebbelstr.	normal
Gockelshütte	normal	Heidestr.	gut
Goethestr.	normal	Heidmannstr.	normal
Goetheweg	gut	Heienbrucher Hammer	-
Goldenberg	normal	Heinrich-Geißler-Str.	normal
Goldenerger Kirchweg	normal	Heinrich-Hertz-Str.2-36	gut
Grenzwall	normal	Heinrich-Hertz-Str.38-Ende	normal
Greuel	einfach	Heintjeshammer	normal
Greuelgasse	normal	Henkelshof	normal
Greulingstr.	einfach	Henkeshammer	-
Großberghausen	normal	Hentzenallee-nördl.Ringstr	normal
Großhülsberg	einfach	Hentzenallee-südl.Ringstr	gut

Straßenname	Wohnlage	Straßenname	Wohnlage
Herbert-Goerlich-Platz	-	Industriehof Trecknase	-
Herbringhauser Str.	normal	Industriestr.	-
Herderstr.	gut	Intzeplatz	normal
Hermann-Löns-Str.	gut	Intzestr.	normal
Hermannsmühle	normal	Jacobsmühle	normal
Hermannstr.	normal	Jagenbergshammer	-
Heusiepen	normal	Jänergasse	normal
Heydt	normal	Jägerwald	einfach
Hildegardstr.	-	Jahnstr.	-
Hindemithstr.	gut	Jammertal	normal
Hindenburgstr.	normal	Jan-Wellem-Str.	normal
Hinter dem Anger	normal	Joachimstr.	normal
Hittorfstr.	normal	Johann-Daniel-Fuhrmann-Str.	gut
Hochstr.	normal	Johanneshammer	-
Hof Glassiepen	normal	Johannesstr.	normal
Hof Güldenwerth	normal	Johanniterstr.	normal
Hof Heidhof	normal	Johann-Peter-Arns-Weg	-
Hof Vieringhausen	normal	Johann-Peter-Frohn-Str.	gut
Hoffeldstr.	normal	Johann-Scheibler-Str.	gut
Hoffmeisterstr.	normal	Johann-Sebastian-Bach-Str.	normal
Hofstr.	normal	Johann-Vaillant-Platz	-
Hohenbirke	normal	Josefstr.	normal
Hohenbirker Str.	normal	Jöstingstr.	normal
Hohenhagen	normal	Julius-Cäsar-Str.	gut
Hohenhagener Str.	normal	Julius-Koch-Weg	-
Höhenweg	normal	Julius-Landsberg-Straße	gut
Hölkenstr.	normal	Julius-Leber-Str.	normal
Holunderweg	normal	Julius-Lindenberg-Str.	normal
Holz	normal	Julius-Plücker-Str.	normal
Holzer Str.	normal	Julius-Spriersbach-Str.	normal
Honsberg Sonnenbad	normal	Justus-von-Liebig-Str.	normal
Honsberger Str.	einfach	Kaiser-Wilhelm-Str.	normal
Horrenbeek	normal	Kaltenborn	normal
Hügelstr.	einfach	Kantstr.	normal
Hugo-Paul-Str.	normal	Karl-Arnold-Str.	normal
Hülsberger Str.	normal	Karl-Dowidat-Str.	normal
Humboldtstr.	normal	Karl-Evang-Str.	normal
Hüttenhammer	-	Karl-Heinz-Bona-Str.	gut
Hüttenstr.	normal	Karl-Jarres-Platz	-
Hütz	normal	Karl-Kahlhöfer-Str.	-
Ibacher Feld	normal	Karl-Lips-Str.	gut
Ibacher Mühle	normal	Karl-Michel-Str.	normal
Ibacher Str.	normal	Karlsruhe	normal
Ibrucher Str.	normal	Karlstr.	einfach
Im Alten Berge	normal	Kastanienstr.	gut
Im Haddenbruch	normal	Keiperstr.	normal
Im Laspert	normal	Kellershammer	normal
Im Loborn	einfach	Kimmenau	-
Im Loh	gut	Kimmenauer Weg	normal
Im Mittenfeld	normal	Kippdorfstr.	normal
Im Rosenhof	normal	Kipperstr.	einfach
Im Schmittenhof	normal	Kippshütte	einfach
Im Ziegelfeld	normal	Kirchberg	normal
In der Fleute	-	Kirchgasse	normal
In der Kasch	normal	Kirchhofstr.	normal
In der Lehmkuhle	einfach	Kirchplatz	normal

Straßenname	Wohnlage	Straßenname	Wohnlage
Kirmesplatz	-	Leyermühle	normal
Klausen	normal	Liegnitzer Str.	normal
Klausener Str.	normal	Lieserstr.	gut
Klauser Delle	normal	Linde	einfach
Klauser Feld	normal	Lindenallee	normal
Klausener Kirchweg	normal	Lindenhofstr.	normal
Kleebach	normal	Linkläuer Str.	einfach
Klein-Becker-Str.	normal	Lobach	einfach
Kleine Flurstr.	normal	Lobachstr.	normal
Kleine Güterstr.	normal	Lobirke	normal
Klostergasse	normal	Loborner Str.	einfach
Knusthöhe	normal	Lockfinker Str.	normal
Kochstr.	normal	Lohengrinstr.	normal
Kölner Str.	einfach	Losenbücheler Str.	normal
Kölner Str.(Altstadt)	normal	Luchsweg	gut
Kolpingstr.	normal	Luckhausen	normal
Königsberger Str.	normal	Luckhauser Str.	einfach
Königstr.	normal	Lüdorf	normal
Konrad-Adenauer-Str.	normal	Ludwig-Lemmer-Str.	normal
Konsumterrasse	-	Ludwig-Steil-Platz	normal
Kottenweg	einfach	Ludwigstr.	einfach
Kotthausgäßchen	-	Luisenstr.	normal
Kranenholl	normal	Lüttringhauser Schützenplatz	-
Kranenholler Hammer	-	Lüttringhauser Str.	normal
Kraner Hof	normal	Magdeburger Str.	normal
Kraner Weg	normal	Mandtstr.	normal
Kranerhöhe	normal	Marathonstr.	normal
Kraspütt	normal	Marienstr.	gut
Kratzberger Str.	normal	Markt	normal
Kräwinklerbrücke	normal	Marktgasse	normal
Kremenholl	normal	Martin-Luther-Str.	gut
Kremenholler Str.1-25	einfach	Martinsgasse	normal
Kremenholler Str.26-Ende	normal	Martinstr.	normal
Kreuzbergstr.	einfach	Masurenstr.	normal
Krimstr.	normal	Mattheystr.	normal
Kronenstr.	normal	Mauerstr.	normal
Kronprinzenstr.	einfach	Max-Eyth-Str.	normal
Küchengasse	normal	Max-Planck-Str.	gut
Küppelstein	normal	Maxstr.	normal
Küppelsteiner Str.1-23,6-44	normal	Max-von-Laue-Str.	normal
Küppelsteiner Str.35-Ende	gut	Mebusmühle	normal
Kurze Str.	normal	Meistersingerstr.	normal
Ladestr.	-	Memeler Str.	normal
Lange Str.	normal	Menninghauser Str.	einfach
Langenbusch	normal	Metzer Str.	normal
Langenhaus	gut	Michael-Laux-Weg	-
Lärchenstr.	normal	Minoritengasse	normal
Leipziger Str.	normal	Mittelgarschagen	normal
Lempstr.	-	Mixsieper Str.	normal
Lenhartzhammer	normal	Mollplatz	normal
Lenneper Str.	einfach	Moltkestr.	normal
Léon-Goraguer-Platz	-	Montanusweg	normal
Lerchenweg	gut	Moritzstr.	normal
Lessingstr.	normal	Morsbach	normal
Leverkusen	normal	Morsbacher Str.	normal
Leverkuser Str.	normal	Morsbachtalstr.	normal

Straßenname	Wohnlage	Straßenname	Wohnlage
Mozartstr.	normal	Petersgasse	normal
Mühlenstr.	normal	Peterstr.	normal
Mühlenteich	normal	Philipp-Melanchthon-Str.	gut
Müllersberg	normal	Pickertstr.	normal
Munsterplatz	normal	Piepersberg	normal
Nagelsberg	normal	Pilgergasse	normal
Nelkenweg	gut	Pirnplatz	-
Neuenhammer	-	Platanenallee	normal
Neuenhof	normal	Platz	normal
Neuenkamper Brücke	-	Poststr.	normal
Neuenkamper Str.	einfach	Postweg	normal
Neunteich	normal	Prangerkotten	normal
Neuenweg	normal	Prešover Straße	-
Neugasse	normal	Professor-Hermann-Platz	-
Neuland	normal	Pulverstr.	normal
Neumeyerstr.	normal	Querstr.	normal
Neuplatz	normal	Quimperplatz	-
Neuplatzer Weg	normal	Rademachershof	normal
Neustr.	normal	Rader Str.	einfach
Niederfeldbach	normal	Raiffeisenstr.	einfach
Niederlangenbach	normal	Raspelweg	normal
Nordstr.	einfach	Rath	normal
Nüdelshalbach	normal	Rathausstr.	normal
Oberfeldbach	normal	Rather Höhe	gut
Obergarschagen	normal	Rather Kopf	normal
Oberhölterfelder Str.	normal	Rather Ring	normal
Oberhützer Str.	normal	Rather Str.	normal
Oberlangenbach	normal	Reinhard-Mannesmann-Str.	-
Oberreinshagen	normal	Reinshagener Hammer	-
Oberstr.	normal	Reinshagener Str.	normal
Obertalstr.	normal	Reinwardtstr.	normal
Oelingrath	gut	Remscheider Str.	normal
Ölmühle	normal	Repslöh	normal
Olper Höhe	normal	Rheingoldstr.	normal
Osterbusch	einfach	Rheinstr.	normal
Oststr.	normal	Richard-Heinrich-Platz	-
Oswald-Greb-Str.	normal	Richard-Koenigs-Str.	normal
Otto-Hahn-Str.	normal	Richard-Lindenberg-Platz	-
Otto-Lilienthal-Weg	normal	Richard-Pick-Str.	gut
Otto-Pfeiffer-Weg	normal	Richardstr.	normal
Ottostr.	gut	Richard-Wagner-Platz	-
Palmstr.	normal	Richthofenstr.	normal
Papenberg	einfach	Richtweg	normal
Papenberger Str.1-22	normal	Ringelstr.	gut
Papenberger Str.23-Ende	einfach	Ringstr.	einfach
Parallelstr.	normal	Ritterstr.	normal
Parkstr.	normal	Robbelshan	gut
Parzivalstr.	normal	Robert-Koch-Str.	gut
Pastoratstr.	normal	Robert-Schumacher-Straße	-
Paul-Figge-Str.	normal	Röhrenstr.	normal
Paul-Kottsieper-Str.	normal	Ronsdorfer Str.	einfach
Paul-Krause-Str.	gut	Röntgenstr.	normal
Paulsgasse	normal	Roonstr.	normal
Paulstr.	normal	Rosenhügeler Str.	einfach
Paul-Windgassen-Str.	normal	Rosenstr.	normal
Pestalozzistr.	gut	Rosentalstr.	einfach

Straßenname	Wohnlage	Straßenname	Wohnlage
Rospattstr.	normal	Spelsberger Hammer	einfach
Roswitha-v.-Gandersheim-W.	normal	Sperberstr.	normal
Rotdornallee	gut	Spichernstr.	normal
Rotzkotten	einfach	Spielberggasse	normal
Rudloffstr.	normal	Splittergasse	normal
Rudolf-Diesel-Platz	normal	Stachelhauser Str.1-32	normal
Rudolf-Stosberg-Str.	gut	Stachelhauser Str.33-Ende	einfach
Rudolfstr.	normal	Stahlstr.	normal
Saarbrücker Str.	normal	Stakelhusen	einfach
Saarlandstr.	-	Staufenbergstr.	normal
Sackgasse	normal	Steeggasse	normal
Salemstr.	normal	Steinackerstr.	gut
Sandkuhlstr.	normal	Steinberg	normal
Sauerbronnstr.	gut	Steinberger Str.	normal
Saverneweg	normal	Steinstr.	normal
Schallerstr.	normal	Steinweg	normal
Scharffstr.	normal	Stephanstr.	normal
Scharnhorststr.	normal	Sternstr.	normal
Scheiderstr.	normal	Stettiner Str.	normal
Schillerstr.	gut	Stockden	normal
Schimmelbuschweg	normal	Stockder Str.	normal
Schlachthofstr.	normal	Stöcken	normal
Schlepenpohl	normal	Stöckenberger Str.	normal
Schlieperfeld	gut	Stollen	normal
Schlittschuhweg	normal	Stolper Str.	normal
Schlosserstr.	-	Stoppelfeld	normal
Schmalkalder Str.	-	Stormstr.	normal
Schmiedestr.	-	Stresemannstr.	normal
Schmittenbuscher Str.	gut	Struck	normal
Schneppendahl	normal	Strucker Hang	normal
Schneppendahler Weg	normal	Strucker Str.	normal
Schreverheide	normal	Stursberg I	normal
Schrödershöhe	gut	Stursberg II	normal
Schulbusch	normal	Stursberger Str.	normal
Schulgasse	normal	Stuttgarter Str.	normal
Schulstr.	normal	Südstr.	einfach
Schüttendelle	einfach	Tackermühle	normal
Schützenplatz	-	Talsperre	normal
Schützenstr.	normal	Talsperrenweg 1-43	normal
Schwarzer Weg	normal	Talsperrenweg 44-Ende	gut
Schwelmer Str.	normal	Talstr.	einfach
Schwesternstr.	normal	Tannenbergstr.	normal
Sedanstr.	normal	Tannenstr.	normal
Semmelweisstr.	gut	Tannhäuserstr.	normal
Sensburger Str.	normal	Taubenstr.	einfach
Sichelstr.	normal	Tefental	normal
Siemensstr.	normal	Tefentaler Str.	normal
Sieper Kirchsteig	-	Teichstr.	gut
Sieper Str.	normal	Tente	normal
Singerberger Hammer	normal	Tenter Weg	normal
Sirachskotten	normal	Tersteegenstr.	normal
Solinger Str.	einfach	Theatergasse	-
Sonnenhof	normal	Theodor-Heuss-Platz	-
Sonnenschein	normal	Theodor-Körner-Str.	normal
Sonnenstr.	normal	Theodorstr.	normal
Spelsberg	normal	Thomasstr.	normal

Straßenname	Wohnlage	Straßenname	Wohnlage
Thüringsberg	normal	Weststr.	einfach
Timmersfeld	normal	Wetterauer Str.	normal
Trecknase	einfach	Wiechertweg	gut
Treppenstr.	einfach	Wiedenhof	normal
Tuchmachergasse	normal	Wiedenhofstr.	normal
Tulpenweg	gut	Wiehagener Str.	normal
Tyrol	normal	Wiesenstr.	gut
Tyroler Str.	normal	Wilhelm-Aschenberg-Str.	gut
Ueberfeld	normal	Wilhelm-Engels-Str.	gut
Ueberfelder Str.	normal	Wilhelm-Rees-Str.	gut
Uhlandstr.	normal	Wilhelm-Schuy-Str.	normal
Ulmenstr.	normal	Wilhelmstr.	normal
Untergarschagen	normal	Willi-Hartkopf-Str.	normal
Unterhölterfelder Str.	normal	Willy-Brandt-Platz	-
Unterhützer Str.	normal	Winkelstr.	normal
Unterreinshagen	normal	Winterstr.	normal
Untertalstr.	normal	Wohlfahrtstr.	einfach
Unterwesthausen	normal	Wolfertshammer	-
Vereinsstr.	normal	Wolfstr.	normal
Vieringhausen	einfach	Wörthstr.	normal
Viktoriastr.	gut	Wülfingstr.	einfach
Virchowstr.	gut	Wupperstr.	normal
Volkeshaus	normal	Wüste	normal
Von-Bodelschwingh-Siedl.	normal	Wüstenhagener Str.	normal
Von-Bottlenberg-Str.	normal	Wüster Hammer	normal
Vor dem Anger	normal	Wüster Kotten	normal
Vorm Berg	normal	Yorckstr.	gut
Voßholter Str.	gut	Zentralpunkt	-
Voßnackstr.	gut	Zeppelinstr.	normal
Vulkanstr.	normal	Ziegelstr.	normal
Waldhofstr.	normal	Zillertal	normal
Waldstr.	normal	Zum Brodtberg	normal
Walkürenstr.	normal	Zum Danielshammer	normal
Wallburgstr.	gut	Zum Schützenfeld	gut
Wallstr.	normal	Zum Stadtgarten	normal
Walter-Freitag-Str.	-	Zum Walkhäuschen	normal
Walter-Lenz-Str.	normal	Zur Böckerswiese	normal
Walter-Schlieper-Weg	-	Zur Böckerhöhe	normal
Walterstr.	normal	Zur Eiche	normal
Walther-Rathenau-Str.	normal		
Wansbeckstr.	-		
Weberstr.	-		
Weidengasse	normal		
Weißenburgstr.	normal		
Wellershausen	normal		
Wermelskirchener Str.	normal		
Werner-Heisenberg-Str.	normal		
Wernerstr.	gut		
Werner-von-Siemens-Str.	normal		
Werthstr.	normal		
Westen	normal		
Westenhammer	-		
Westerholt	normal		
Westhausen	normal		
Westhauser Str.	normal		
Westring	normal		