

Dokumentation zum

# Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum  
im Stadtgebiet Elsdorf

Arbeitskreis Mietspiegel

Stand: November 2022

## I. Allgemeines

Der Mietspiegel (Stand November 2022) ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB (einfacher Mietspiegel) für das Stadtgebiet Frechen für nicht preisgebundenen Wohnraum. Er dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 558 BGB) bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Er wurde am 7. November 2022 im Arbeitskreis Mietspiegel beraten und einstimmig beschlossen.

Beteiligt an diesem Mietspiegel sind:

- Mieterverein Köln e.V.
- Stadt Elsdorf
- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
- unter Begleitung der Rheinischen Immobilienbörse e.V.

## II. Geltungsbereich

Zur Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Bestandes gehört der frei finanzierte Wohnraum. **Nicht** in die Erhebung gehen ein:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen

Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder - von Betriebskostenerhöhungen abgesehen - geändert worden sind (Betrachtungszeitraum gem. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB).

## III. Datenquellen und Datenerhebung

Die Datenerhebung für den Mietspiegel erfolgte mittels eines zwischen den Arbeitskreismitgliedern abgestimmten Erhebungsbogens (siehe: <https://www.rheinische-immobilienboerse.de/Mietspiegelumfrage.AxCMS>). Der Erhebungsbogen wurde sowohl im Internet als auch in Mitgliederzeitungen der Interessenvertretungen veröffentlicht und in den Geschäftsstellen der Vereine ausgelegt. Zusätzlich fanden direkte Befragungen von Mitgliedern der beteiligten Vereine in Beratungsgesprächen statt. Auch Nichtmitglieder

konnten sich an der offenen Erhebung beteiligen. Unter anderem wurden ansässige Hausverwaltungsgesellschaften u. ä. gebeten, ihre Mietdaten zur Verfügung zu stellen. Der Fragebogenrücklauf wurde bis zum 31.10.2022 berücksichtigt.

Sämtliche zur Verfügung gestellte Datensätze enthalten keine Mieternamen, sodass Rückschlüsse auf einzelne Mieter nicht möglich sind. Die erhobenen Daten werden ausschließlich zur Erstellung des Mietspiegels 2022 verwendet und sind auf die im Erhebungsbogen beschriebenen Objektmerkmale ausgerichtet.

Vor der eigentlichen Datenerfassung wurden Fragebögen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Dabei wurden Fragebögen verworfen, die merklich fehlerhafte bzw. fehlende Eintragungen bei besonders untersuchungsrelevanten Merkmalen (z.B.: Nettokaltmiete, Wohnungsgröße, Baualtersklasse, Gebäudeart) enthielten. Insgesamt konnten 143 Mietwerte in die Auswertung einfließen.

#### **IV. Datenauswertung**

Die Datenauswertung erfolgt mittels grundlegender statistischer Verfahren (z.B.: Mittelwert-/ Medianberechnung, Ausreißerbereinigung, Standardabweichung). Auch multivariate statistische Verfahren der Regressionsanalyse werden ergänzend zur möglichen Beurteilung der Signifikanz bestimmter wohnwertrelevanter Merkmale angewandt. Die Datenauswertung dient dem Arbeitskreis zur sachgerechten Beurteilung der Mietpreisentwicklung. Mögliche wohnwerterhöhende bzw. -mindernde Merkmale sind im Mietspiegel nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ beeinflussen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch die ausgewiesenen Spannen definiert.

#### **V. Mietbegriff**

Im Mietspiegel werden Nettokaltmieten ausgewiesen. Es handelt sich um Mieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese enthalten keine Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung, Heizkosten oder Zuschläge für Möblierung, Küchenausstattung und Stellplatz o.ä..

Die in der Tabelle aufgeführten Mietpreis-Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in einfachen Wohnlagen und in den Randlagen sowie bei Wohnungen ohne Heizung, Bad/WC in der Wohnung, wo Abschläge um 10 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein können. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Kleinappartements sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben.