

Dokumentation zum

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Stadtgebiet Bergisch Gladbach
und des Umlandes

Arbeitskreis Mietspiegel

Stand: Januar 2024

I. Allgemeines

Der Mietspiegel (Stand Januar 2024) ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB (einfacher Mietspiegel) für nicht preisgebundenen Wohnraum für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes. 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 6. Dezember 2023 im Arbeitskreis Mietspiegel beraten und einstimmig beschlossen und wird im Einvernehmen mit der Stadt Bergisch Gladbach veröffentlicht.

Beteiligt an diesem Mietspiegel sind:

- Haus und Grund Rhein-Berg e. V.
- Mieterverein Köln e.V.
- Gutachterausschuss der Stadt Bergisch Gladbach
- Rheinische Immobilienbörse e.V.
- unter Mitwirkung der Stadt Bergisch Gladbach

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
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 150 m²

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).

Dieser Mietspiegel gilt uneingeschränkt auch für Odenthal, Overath und Rösrath. Er ist gleichzeitig für Kürten unter Abzug eines 10%igen Abschlages anwendbar.

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> oder [QR-Code am Ende des Dokuments](#)). 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 bzw. Wohnungsbau-genossenschaften u. ä. gebeten, ihre Mietdaten zur Verfügung zu stellen. Der Fragebogenrücklauf wurde bis zum 30.11.2023 berücksichtigt.

Sämtliche zur Verfügung gestellten Datensätze enthalten keine Mieternamen, sodass Rückschlüsse auf einzelne Mieter nicht möglich sind. Die erhobenen Daten werden ausschließlich zur Erstellung des Mietspiegels 2024 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 979 valide 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 m² 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 Appartements, bei Wohnungen in sehr guten Wohnlagen, bei Einfamilienhäusern bis

150 m² Wohnfläche sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern sowie Neubauten ergeben.

VI. Umfrage zur Mietspiegelerhebung

Warum sollten Sie an der Erhebung teilnehmen? Sie wohnen oder vermieten eine Wohnung in Bergisch Gladbach, Rösrath, Overath, Odenthal oder Kürten? Dann geben Sie bitte Ihre Mietspiegeldaten in unseren Erhebungsbogen ein. Mit Ihrer freiwilligen Teilnahme tragen Sie zur Schaffung einer repräsentativen Datengrundlage bei und erhöhen die Genauigkeit der Ergebnisse. Also machen Sie mit! Zur Umfrage gelangen Sie über diesen QR-Code:



Vielen Dank!