

Dokumentation zum

# Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum  
im Stadtgebiet Bergheim

Arbeitskreis Mietspiegel

Stand: Mai 2026

## I. Allgemeines

Der Mietspiegel (Stand Mai 2026) ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB (einfacher Mietspiegel) für nicht preisgebundenen Wohnraum für das Stadtgebiet Bergheim. 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. Der Mietspiegel 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.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Mietentgelten, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Er wurde am 21. Mai 2026 im Arbeitskreis Mietspiegel beraten und einstimmig beschlossen und wird im Einvernehmen mit der Stadt Bergheim veröffentlicht.

Beteiligt an diesem Mietspiegel sind:

- Mieterverein Köln e.V.
- Kreisstadt Bergheim
- Haus und Grund Bergheim e.V.
- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
- Eigentümer- und Vermieterverein Bedburg und Umgebung
- Erftland Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH
- Rheinische Immobilienbörse e.V.

Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen alle Arbeitskreismitglieder über einschlägige Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei der sachkundigen Bewertung der erhobenen Daten zu berücksichtigen gilt. Die Mitwirkung bezog sich auf die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Der Arbeitskreis wird hierzu zusätzlich von einem in seiner Stellung zum lokalen Mietenmarkt neutralen, externen Statistikdienstleister fachlich beraten.

## II. Geltungsbereich

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

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften
- Wohnraummietverhältnisse gem. § 549 Abs. 2 und 3 BGB
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime
- Möblierter oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum
- Wohnungen ohne eigenes Bad mit WC
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 150 m<sup>2</sup>

## III. Datenquellen und Datenerhebung

Die Datenerhebung für den Mietspiegel erfolgte mittels eines zwischen den Arbeitskreismitgliedern abgestimmten [Erhebungsbogens](https://www.rheinische-immobilienboerse.de/Mietspiegelumfrage.AxCMS_oder_QR-Code_am_Ende_des_Dokuments) (siehe: [https://www.rheinische-immobilienboerse.de/Mietspiegelumfrage.AxCMS\\_oder\\_QR-Code\\_am\\_Ende\\_des\\_Dokuments](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 28.02.2026 berücksichtigt.

Sämtliche zur Verfügung gestellten Datensätze enthalten keine Mieternamen, sodass Rückschlüsse auf einzelne Mieter nicht möglich sind. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift einzelner Vermieter. Die erhobenen Daten werden ausschließlich zur Erstellung des Mietspiegels 2026 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 662 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. In der Regel können durch die Mietspiegelwerte nicht alle am Wohnungsmarkt vorhandenen Mietunterschiede erklärt werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nicht alle relevanten Mietpreisbeeinflussenden Faktoren statistisch abgesichert ermittelt und ausgewiesen werden können (z.B. subjektive Angaben zur Wohnlage, höhere Mietpreise wegen Verknappung am Wohnungsmarkt). Auf dem Wohnungsmarkt kommt es vor, dass auch für identische Wohnungen unterschiedliche Mieten verlangt werden. Die Mietspiegelspanne gibt daher die üblichen Entgelte in ihrer ganzen Bandbreite wieder. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren sowohl neu vereinbart oder - von Betriebskostenerhöhungen abgesehen – im Bestand geändert worden (Betrachtungszeitraum gem. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB).

## V. Mietbegriff / Mietspiegelspannen

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. Die Miete darf durch eine Modernisierungs-Mieterhöhung auch die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete überschreiten. Der Mietspiegel stellt insoweit keine Obergrenze dar. Es gelten hierbei die gesetzlichen Kappungsgrenzen des § 559 Abs. 3a BGB (i.V.m. §§ 555b, 559e BGB). 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 sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern sowie Neubauten ergeben.

## **VI. Umfrage zur Mietspiegelerstellung**

**Warum sollten Sie an der Erhebung teilnehmen?** Sie wohnen oder vermieten eine Wohnung in Bergheim? 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!