

Dokumentation zum

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Stadtgebiet Pulheim

Arbeitskreis Mietspiegel

Stand: April 2024

I. Allgemeines

Der Mietspiegel (Stand April 2024) ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB (einfacher Mietspiegel) für nicht preisgebundenen Wohnraum für das Stadtgebiet Pulheim. 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 19. März 2024 im Arbeitskreis Mietspiegel beraten und einstimmig beschlossen und wird im Einvernehmen mit der Stadt Pulheim veröffentlicht.

Beteiligt an diesem Mietspiegel sind:

- Mieterverein Köln e.V.
- Stadtverwaltung Pulheim
- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
- Rheinische 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
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche/ - schränke zählen nicht als Möblierung)
- 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).

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 29.02.2024 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 Fragebögenrückläufe 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 509 valide Mietwerte in die Auswertung einfließen.

IV. 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 Kleinappartements, bei Wohnungen in sehr guten Wohnlagen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern sowie Neubauten ergeben.

V. 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 Mietpreis- beeinflussenden 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. Auf Basis der vorliegenden Daten haben im Durchschnitt Neuvermietungsabschlüsse im Vergleich zu Mieterhöhungen bei Bestandsmietverhältnissen ein um 44 % höheres Mietniveau.

VI. Umfrage zur Mietspiegelerhebung

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