

Mietspiegel Stadt Burscheid

Stand: 01.04.2024

für den nicht preisgebundenen Wohnraum für das Gebiet der Stadt Burscheid

Tabelle 1

Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²
20 - 21	7,15	40 - 41	6,67	60 - 61	6,51	86 - 89	6,41
22 - 23	7,06	42 - 43	6,65	62 - 63	6,50	90 - 93	6,40
24 - 25	6,99	44 - 45	6,63	64 - 65	6,49	94 - 97	6,39
26 - 27	6,93	46 - 47	6,61	66 - 67	6,48	98 - 103	6,38
28 - 29	6,88	48 - 49	6,59	68 - 69	6,47	104 - 109	6,37
30 - 31	6,83	50 - 51	6,58	70 - 73	6,46	110 - 115	6,36
31 - 33	6,79	52 - 53	6,56	74 - 75	6,45	116 - 123	6,35
34 - 35	6,76	54 - 55	6,55	76 - 79	6,44	124 - 130	6,34
36 - 37	6,73	56 - 57	6,53	80 - 81	6,43		
38 - 39	6,70	58 - 69	6,52	82 - 85	6,42		

Kurzanleitung zur Ermittlung der individuellen ortsüblichen Vergleichsmiete und der Mietpreisspanne:

1. Schritt: Basismiete der jeweiligen Wohnungsgröße ermitteln Tabelle 1
2. Schritt: Zu- und Abschläge für Baujahr, Ausstattung, Wohnlage und Modernisierung berechnen Tabelle 2
3. Schritt: Mittlere ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund der Schritte 1 und 2 ermitteln und die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete berechnen. Diese liegt zwischen -14% und +15%. Berechnungsschema

Schutzgebühr: 5,00 Euro; Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen (auch auszugsweise) und Speicherungen in elektronische "Systeme" sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Die Stadt Burscheid haftet nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

Zu- und Abschläge pro m²

Tabelle 2

Baujahr	Zuschlag / Abschlag
Baujahre vor 1949	- 1,5 %
Baujahre 1950 bis 1968	± 0 %
Baujahre 1969 bis 1978	+ 1,7 %
Baujahre 1979 bis 1994	+ 2,4 %
Baujahre 1995 bis 2009	+ 11,2 %
Baujahre 2010 bis 2016	+ 18,0 %
Baujahre 2017 bis 2023	+ 23,1 %
Ausstattung	
Wohnung mit (Tief-) Garagenstellplatz, für den keine separate Miete ausgewiesen ist	+ 6,2 %
Wohnung mit eigenem Garten (Nutzung nur durch den Mieter)	+ 6,0 %
Die Wohnung verfügt über hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach)	+ 4,9 %
Die Wohnung verfügt über ein zweites Bad	+ 4,6 %
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank	+ 13,6 %
Die Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag (z. B. Echtholzparkett oder Naturstein)	+ 9,0 %
Die Wohnung verfügt über eine Terrasse oder Dachterasse	+ 4,5 %
Die Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer	- 6,5 %
Modernisierung	
Außenwand- oder Dachdämmung nach 2010 (für Baujahre bis 1984)	+ 3,7 %
Modernisierung des Sanitärbereichs nach 2010 (für Baujahre bis 1995)	+ 6,1 %
Wohnlage	
einfache Lage	± 0 %
mittlere Lage	+ 3,4 %
gute Lage	+ 3,9 %

Schutzgebühr: 5,00 Euro; Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen (auch auszugsweise) und Speicherungen in elektronische "Systeme" sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Die Stadt Burscheid haftet nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

Berechnungsschema

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Beispielwohnung)			
Wohnwertmerkmale	konkrete Angaben	Prozent	Euro/m²
Wohnfläche in m ²	106		6,37 €
Baujahr	1983	+ 2,4 %	
Ausstattung	hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach)	+ 4,9 %	
	Durchgangszimmer	- 6,5 %	
Wohnlage	mittlere Lage	+ 3,4 %	
Modernisierung	Außenwanddämmung 2011	+ 3,7 %	
	Sanitärbereich 2013	+ 6,1 %	
Summe der Zu-/Abschläge		14,0%	0,89 €
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete			7,26 €
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung			769,56 €
Berechnung der Spannbreite:			
unterer Wert	-14%	pro m ²	6,24 €
	bzw. x 0,86	für die konkrete Wohnung	661,44 €
oberer Wert	+15%	pro m ²	8,35 €
	bzw. x 1,15	für die konkrete Wohnung	885,10 €

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete			
Wohnwertmerkmale	konkrete Angaben	Prozent	Euro/m²
Wohnfläche in m ²			
Baujahr			
Ausstattung			
Wohnlage			
Modernisierung			
Summe der Zu-/Abschläge		0,0%	- €
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete			- €
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung			- €
Berechnung der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete:			
unterer Wert	-14%	pro m ²	- €
	bzw. x 0,86	für die konkrete Wohnung	- €
oberer Wert	+15%	pro m ²	- €
	bzw. x 1,15	für die konkrete Wohnung	- €

Erläuterungen

Allgemeines

Der Mietspiegel ist nach § 558c Bürgerliches Gesetzbuch eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese beruht auf Kaltmieten, die in den letzten sechs Jahren für Wohnungen gleicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit neu vereinbart oder geändert worden sind.

Die Mietspiegeltabelle enthält die Basis- miete je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten) (siehe Punkt „ortsübliche Vergleichsmiete“). Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 20 m² bis 130 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern dar. Die Mietspiegeltabelle enthält **keine** Vergleichsmieten für

- für Wohnungen mit mehr als 130 m² oder weniger als 20 m² Wohnfläche,
- öffentlich geförderten oder anderen Preisbindungen unterliegenden Wohnraum,
- ganz oder größtenteils gewerblich genutzten Wohnraum,
- Wohnraum in Studenten-, Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt,
- Wohnraum im Untermietverhältnis,
- (teil)möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküche oder –schränke),
- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind,
- Ein- und Zweifamilienhäuser

Zum Begriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ in Burscheid

Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete. Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Wasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Mietspiegel - Tabelle 1 und Kurzanleitung

Die Tabellenfelder in der Tabelle 1 enthalten die Basismiete für Wohnungen mit vergleichbarer Größe.

Wohnfläche und Zuschnitt

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in der Regel nach den zurzeit geltenden Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WohnflächenVO). 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 § 2 Abs. 2 WohnflächenVO in der Regel mit 25 Prozent ihrer Grundfläche (bei hohem Nutzwert max. bis 50 Prozent) zur Ermittlung der Wohnfläche angerechnet.

Mietspiegel - Tabelle 2

Auf die in Tabelle 1 ermittelte maßgebliche Basismiete werden – falls zutreffend – aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage prozentuale Zu- oder Abschläge berechnet.

Baualtersbereiche

Die Berücksichtigung des Baualters erfolgt durch die Eingruppierung in den entsprechenden Baualtersbereich. Als Baujahr einer Wohnung gilt das Jahr der Bezugsfertigkeit. 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.

Ausstattung

Die Tabelle 2 enthält nur Ausstattungs- und Modernisierungsmerkmale, die sich als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Ausstattungsmerkmale und Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn Sie vom Vermieter eingebracht wurden. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen (siehe Punkt „Spannenanwendung“) berücksichtigt werden. Gleiches gilt für das Vorhandensein weiterer, im Mietspiegel nicht genannter, positiver wie auch negativer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale.

Modernisierungsmaßnahmen

Für Modernisierungsmaßnahmen nach 2010 für Baujahre bis 1984 ergeben sich Zuschläge. Berücksichtigt werden Außenwand- oder Dachdämmungen sowie Modernisierungen des Sanitärbereichs (Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärteilen).

Wohnlage/Gebietszuschläge

Im Stadtgebiet gibt es insgesamt drei Wohnlagen. Die Wohnlage „einfach Lage“ stellt den Standard dar. Für die Wohnlagen „mittlere und gute Lage“ ergeben sich aus den Auswertungen zur Mietspiegelerstellung Zuschläge (siehe Tabelle 2):

Einfache Lage:

Lagen, bei denen die Nachteile gegenüber der mittleren Wohnlage überwiegen (z. B. geschlossene, stark verdichtete Bauweise, nicht durchgrünte, ungepflegte Wohngebiete in benachbarter Lage zu Industrie-, störenden Gewerbebetrieben und lärm- ausstrahlenden Verkehrsanlagen, wie BAB, Eisenbahnen, stark befahrenen Durchgangsstraßen u. a.).

Mittlere Lage:

Ein großer Teil der Burscheider Mietwohnungen liegt in normaler mittlerer Lage ohne besondere Vor- und Nachteile. In den alten Ortskernen überwiegt die geschlossene Bauweise mit relativ geringen Freiflächen und die Durchmischung mit Läden und Gewerbenutzung. In den Stadtrandgebieten herrscht aufgelockerter Geschossbau. Kleinsiedlungsgebiete oder kleinstrukturierte Einfamilienhausgebiete vor.

Gute Lage:

Lagen, die auf Grund besonderer Vorteile aus den üblichen hervorrangen (z. B. großzügiger Grundstückszuschnitt, aufwändige Wohnformen, gepflegtes Straßenbild und eine ruhige, verkehrsgünstige Lage oder auch räumliche Abgelegenheit mit dem Vorteil der ruhigen Grünlage).

Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete

Im Berechnungsschema wird zuerst die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt (vgl. Tabellen 1 sowie 2).

Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen. Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. 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 Wohnungsmieten gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in Burscheid von - 14 % bis + 15 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete (vgl. Text unter Tabelle 1).

Bezüglich der genauen Berechnung der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete wird auf das Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verwiesen.

Laufzeit

Der Mietspiegel tritt am 01.04.2024 in Kraft und behält bis zum Erscheinen eines aktualisierten Mietspiegels seine Gültigkeit.

Auskünfte im Zusammenhang mit der Anwendung des Mietspiegels erteilt:

Frau Zyball, Zimmer 3.03a
Amt für Sicherheit, Ordnung, Soziales und
Feuerwehr

Der Mietspiegel wurde in Anlehnung an den Leverkusener Mietspiegel erstellt.

Der Burscheider Mietspiegel kann gegen eine Schutzgebühr von derzeit 5,00 € bei

der Stadt Burscheid
Höhestraße 7-9
51399 Burscheid,
Tel. 02174/670-350,

dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leverkusen und Umgebung e. V.
Kölner Str. 39 – 41
51379 Leverkusen
Tel. 02171/29995 und / oder

dem Mieterverein Leverkusen
Kölner Str. 39 – 41
51379 Leverkusen
Tel. 02171/4015800 erworben werden.

Im Falle einer postalischen Zusendung durch die Stadt Burscheid kommen weitere Gebühren gemäß der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Burscheid hinzu.