

Dokumentation zum
Mietspiegel
für nicht preisgebundene Wohnungen in Bottrop
nach dem Stand vom 1. Januar 2023

I. Allgemeines

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB für das Gebiet der Stadt Bottrop für nicht preisgebundenen Wohnraum. Die Art der Datenerhebung und Auswertung wird den Anforderungen eines einfachen Mietspiegels gerecht.

Der Mietspiegel wurde durch die Stadt Bottrop, Vermessungs- und Katasteramt, erstellt. Des Weiteren sind an diesem Mietspiegel beteiligt gewesen:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Bottrop e.V.
- Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

II. Datenquellen und Datenerhebung

Die Datenerhebung für den Mietspiegel erfolgte im Zeitraum von Januar 2020 bis August 2022 mittels eines zwischen den Beteiligten neu abgestimmten Erhebungsbogens, in dem die Lage des Wohnraums, die Höhe der Nettokaltmiete, der Zeitpunkt der Mietvereinbarung/ Änderung der Miethöhe und Merkmale zur Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit sowie zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung abgefragt wurden.

Der Erhebungsbogen wurde auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht, so dass sich alle Haushalte in Bottrop an der Befragung beteiligen konnten. Parallel erfolgte eine gezielte Zusendung der Fragebögen nach Hinweis der Meldebehörde über neue Mietverhältnisse. Zusätzlich wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Mietwohnungen gebeten, Auskunft über weitere Mietveränderungen von Wohnungen in deren Bestand zu geben. Auch fanden direkte Befragungen von Mitgliedern der beteiligten Vereine in Beratungsgesprächen statt.

III. Datenauswertung

Für die Datenauswertung wurden ausschließlich Mietverhältnisse betrachtet, bei denen die Miete ab dem 01.01.2017 verändert oder neu vereinbart wurde (Betrachtungszeitraum von sechs Jahren gem. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB).

Vor der eigentlichen Datenerfassung wurden die Fragebögen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Dabei wurden Fragebögen verworfen, die merklich fehlerhafte bzw. fehlende Eintragungen bei den untersuchungsrelevanten Merkmalen enthielten.

Die erfassten Daten wurden im Weiteren auf der Grundlage anderer Datenquellen (Bauakten, Geodaten) um weitere Merkmale ergänzt und einer erneuten Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Insgesamt verblieben 566 geeignete Mietdatensätze, die statistischen Untersuchungen unterzogen wurden. Es fanden mehrere Mietspiegelkonferenzen statt, in welchen die Ergebnisse diskutiert und sachverständig eingeordnet wurden.

Der Mietspiegel (Stand 01.01.2023) wurde von den beteiligten Verbänden, dem Gutachterausschuss sowie von der Stadt Bottrop in der Sitzung am 15.12.2022 beschlossen/anerkannt und am 21.12.2022 veröffentlicht.