

Dokumentation des einfachen Mietspiegels für das Gebiet der Stadt Burscheid gemäß § 4 Mietspiegelverordnung (MsV)


Stand: 01.12.2023

1. Vorbemerkung: Die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels ist grundsätzlich an kein (förmliches) Verfahren gebunden, wobei die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen in Grundzügen im Mietspiegel oder in einer gesonderten Dokumentation anzuzeigen und zu erläutern sind, §§ 3, 4 MsV.
2. Vorliegend haben sich die Herausgeber des einfachen Mietspiegels für die gesonderte Dokumentation entschieden, die nachfolgend dargestellt wird:
 - Die Erstellung und Anpassung des Mietspiegels erfolgt, wie schon in der Vergangenheit, durch die Stadt Burscheid unter Mitwirkung des Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins Leverkusen und Umgebung e. V. (Haus und Grund) und des Mietervereins Leverkusen e. V. (Mieterverein). Die mitwirkenden Akteure verfügen nach eigenen Angaben und nach Auffassung der Stadt Burscheid durch ihre Beratungstätigkeit (bezogen auf in Burscheid gelegene Wohnungen und Häuser) und Marktbeobachtungen über valide Kenntnisse auch des Mietmarktes in Burscheid, sowohl was die (dem Mietspiegel zu Grunde liegenden) Bestandsmieten als auch die im Mietspiegel nicht abgebildeten Angebotsmieten für Neuvertrags-abschlüsse anbetrifft.
 - Die tatsächlichen Grundlagen des Mietspiegels stammen aus den Daten des Mietspiegels für die Stadt Leverkusen vom 01.12.2023. Hierbei handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach §§ 6 ff. MsV. Auf die diesem Mietspiegel zu Grunde liegende Dokumentation und Datenerhebung (die von der ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH, Hamburg, im Auftrage der Stadt Leverkusen unmittelbar verantwortlich durchgeführt und übernommen worden ist) wird verwiesen. Angepasst wurden aufgrund des nicht identischen Gemeindegebietes die Wohnlagenmerkmale. Die Ersteller des Mietspiegels gehen von einer Übertragbarkeit der Werte des Leverkusener Mietspiegels auf den (Bestands-)Mietmarkt in Burscheid aus und zwar aufgrund der vergleichbaren (durch eigene Erkenntnisse bestätigten) Marktstruktur, die sich auch aus dem unmittelbar an Leverkusen (als der wesentlich größeren Gemeinde und den hiervon ausgehenden beeinflussenden Wirkungen) angrenzenden Gemeindegebiet ergibt.

Aus den Beobachtungen (und den in der Beratungspraxis gewonnen Erkenntnissen) ergibt sich jedoch ein makrolagenbedingter Abschlag von noch 0,10 €/m² auf die Basis-Nettomiete.

Burscheid, den 26. Februar 2024


Stadt Burscheid


Haus und Grund Leverkusen


Mieterverein Leverkusen