

Dokumentation zum

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Stadtgebiet **Korschenbroich**

Stand 1. Januar 2023



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stadt und Kreis Neuss

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-
Verein Stadt und Kreis Neuss e.V.**

Adolf-Flecken-Str. 26
41460 Neuss

Telefon: 02131 - 9 24 60
Telefax: 02131 - 13 35 10
www.hausundgrundneuss.de



**Mieterbüro Neuss
Mieterverein Düsseldorf e.V.
im Deutschen Mieterbund**

Am Konvent 14
41460 Neuss

Telefon: 02131 – 27 56 91
Telefax: 02131 – 27 74 97
www.mieterverein-duesseldorf.de

I. Allgemeines

Der Mietspiegel (Stand 01.01.2023) ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB für das Stadtgebiet Korschenbroich (einfacher Mietspiegel) für nicht preisgebundenen Wohnraum.

Beteiligt an diesem Mietspiegel sind:

- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Stadt und Kreis Neuss e.V.**
- **Mieterverein Düsseldorf e.V.**

II. Datenquellen und Datenerhebung

Die Datenerhebung für den Mietspiegel erfolgte im Zeitraum Mai bis November 2022 mittels eines zwischen den Vereinen abgestimmten Erhebungsbogens (siehe beispielhaft Erhebungsbogen Haus & Grund Stadt und Kreis Neuss unter Ziffer III.), in dem die Höhe der Grundmiete, die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und die Lage des Wohnraums einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit abgefragt wurden. Die Erhebungsbögen wurden auf den jeweiligen Internetseiten der beteiligten Vereine sowie in den Mitgliederzeitungen 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 den Erhebungen beteiligen.

Abgefragt wurden ausschließlich Mietverhältnisse, bei denen die Miete ab dem 01.05.2016 verändert oder neu vereinbart wurde (Betrachtungszeitraum von sechs Jahren gem. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB).

Vor der eigentlichen Datenerfassung wurden Fragebögen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Dabei wurden Fragebögen verworfen, die merklich fehlerhafte bzw. fehlende Eintragungen bei besonders untersuchungsrelevanten Merkmalen (Nettokaltmiete, Wohnungsgröße, Baualtersklasse, Gebäudeart) enthielten. Das Straßenverzeichnis gemäß Ziffer IV des Mietspiegels wurde seitens der Stadt Korschenbroich in aktualisierter Fassung zur Verfügung gestellt.

Insgesamt konnten 247 Mietwerte in die Auswertung einfließen. Es fanden mehrere Mietspiegelkonferenzen statt, in welchen die Ergebnisse der jeweiligen Erhebungen zusammengetragen und nach wissenschaftlich anerkannten statistischen Methoden ausgewertet wurden.

Anschließend wurde der Mietspiegel von den Vorständen der beteiligten Vereine anerkannt und im Benehmen mit der Stadt Korschenbroich am 01.01.2023 veröffentlicht.

III. Erhebungsbogen



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stadt und Kreis Neuss

Haus & Grund Neuss
Adolf-Flecken-Str. 26
41460 Neuss

per Fax an: 02131/133510
per E-Mail: info@hug-neuss.de

Erhebungsbogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in

Neuss **Kaarst** **Korschenbroich** **Dormagen**

Diesen Bogen bitte ausfüllen für Wohnungen, bei denen **nach dem 01.05.2016** die **Miete verändert** oder **neu vereinbart** wurde (ohne Betriebskostenerhöhungen). **Diesen Bogen nicht ausfüllen**, wenn es sich um **Sozialwohnungen** oder **sonstigen preisgebundenen Wohnraum** handelt!

I. Anschrift des Gebäudes (bitte eintragen)

_____ (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

II. Objektart (bitte ankreuzen)

Einfamilienhaus Zweifamilienhaus Mehrfamilienhaus

III. Baujahr des Hauses bzw. Wohnung (bitte eintragen)

IV. Größe und Miete der Wohnungen (bitte eintragen)

| | Souterrain | EG | __ OG | __ OG | __ OG | DG |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Wohnfläche in m ² | m ² | m ² | m ² | m ² | m ² | m ² |
| Monatliche Grundmiete (ohne Betriebskosten) | € | € | € | € | € | € |

V. Ausstattung des Gebäudes soweit vom Vermieter erbracht (bitte ankreuzen oder eintragen)

| | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Kabel-/Sat-TV-Anschluss | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Aufzug | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Besondere Ausstattung (z.B. Schwimmbad, Sauna, Gemeinschaftsgarten, Kinderspielplatz etc.): | | |
| Endenergiebedarfswert oder Endenergieverbrauchswert (siehe Energieausweis) | _____ kWh/(m ² ·a) | |
| Energieeffizienzklasse (A+ bis H) laut Energieausweis (sofern ausgewiesen) | | |
| Art der Heizungsanlage (z.B. Gaszentralheizung, Wärmepumpe, Solarthermie, Nachtstrom): | | |

- bitte wenden -

VI. Ausstattung der Wohnungen soweit vom Vermieter erbracht (bitte ankreuzen)

| Ausstattung | Souterrain | EG | __ OG | __ OG | __ OG | DG |
|--|------------|----|-------|-------|-------|----|
| mit zentraler Beheizung und Badezimmer innerhalb der Wohnung | | | | | | |
| Abstellraum außerhalb der Wohnung (z.B. Keller, Speicher) | | | | | | |
| übernormale Sanitärausstattung (z.B. Badewanne und sep. Dusche, 2. Waschbecken, Bidet, Gäste-WC) | | | | | | |
| Balkon/Loggia/Terrasse | | | | | | |
| Garten (alleiniges Nutzungsrecht) | | | | | | |

VII. Modernisierung der Wohnungen soweit vom Vermieter erbracht (bitte das jeweilige Modernisierungsjahr in die Felder eintragen)

| Nachträgliche Modernisierung | Souterrain | EG | __ OG | __ OG | __ OG | DG |
|---|------------|----|-------|-------|-------|----|
| Erneuerung des Heizungsanlage im Jahr: | | | | | | |
| Modernisierung des Badezimmers (Fliesen und Sanitärinstallationen) im Jahr: | | | | | | |
| Verbesserung des Schall- oder Wärmeschutzes (z. B. Erneuerung der Fenster, Einbau von Rollläden) im Jahr: | | | | | | |
| Nachträgliche Wärmeisolierung der Fassade (innen oder außen) im Jahr: | | | | | | |
| Nachträgliche Wärmeisolierung des Daches, der obersten Geschosdecke oder der Kellerdecke im Jahr: | | | | | | |
| Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage im Jahr: | | | | | | |
| Erneuerung der Fußböden mit hochwertigen Materialien wie Echtholz, Stein- oder Textilbelag im Jahr: | | | | | | |
| Wesentliche Verbesserung des Innenausbau (Zuschnitt, Einbruchschutz, Reduzierung von Barrieren) im Jahr: | | | | | | |
| Kernsanierung (Bauaufwand mindestens 1/3 der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung) im Jahr: | | | | | | |

Hinweis: Diese Angaben werden Dritten nicht zugänglich gemacht und lediglich für die Fortschreibung des Mietspiegels verwendet.

Name des Eigentümers: _____

Anschrift des Eigentümers: _____

Ort, Datum: _____

Unterschrift: _____