

Dokumentation zum
Mietspiegel
für nicht preisgebundene Wohnungen in Bottrop
nach dem Stand vom 1. Januar 2025

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 2025 erfolgte im Zeitraum von Januar 2023 bis August 2024.

Einerseits wurden Daten mittels eines Online-Formulars erhoben, 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.

Andererseits wurden über den genannten Zeitraum die auf Bottrop bezogenen Mietangebote in den einschlägigen Internetportalen registriert und, soweit möglich, einer konkreten Lagebezeichnung zugeordnet; dies war in den meisten der Fälle möglich.

Ergänzend wurden Veröffentlichungen der Statistikämter, von Immobilienportalen über die Mietpreisentwicklung in Bottrop und die im genannten Zeitraum neu erstellten bzw. fortgeführten Mietspiegel ausgewählter benachbarter Gemeinden zur Plausibilisierung herangezogen.

III. Datenauswertung / Veröffentlichung

Für die Datenauswertung wurden ausschließlich Mietverhältnisse betrachtet, bei denen die Miete ab dem 01.01.2019 verändert oder neu vereinbart wurde. Dies entspricht dem formulierten Betrachtungszeitraum von sechs Jahren gem. § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Vor der Auswertung wurden die Daten einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Dabei wurden Datensätze verworfen, die offensichtlich fehlerhafte bzw. fehlende Eintragungen bei den untersuchungsrelevanten Merkmalen enthielten. Die Datensätze aus dem Online-Fragebogen wurden im Weiteren auf der Grundlage anderer Datenquellen (Bauakten, Geodaten) um weitere Merkmale ergänzt und einer erneuten Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Insgesamt verblieben 371 geeignete Mietdatensätze aus dem Online-Fragebogen und 1541 Mietangebotsdatensätze, die statistischen Untersuchungen unterzogen wurden. Es fanden zwei Mietspiegelkonferenzen statt, in welchen die Ergebnisse diskutiert und sachverständig eingeordnet wurden. Auf dieser Grundlage wurde der Mietspiegel vom 01.01.2023 an die Marktentwicklung zum 01.01.2025 fortgeführt. Der aktualisierte Bottroper Mietspiegel unterscheidet sich bis auf das Zahlenwerk nicht im Aufbau von dem vorherigen Mietspiegel aus 2023.

Der Mietspiegel (Stand 01.01.2025) wurde von den beteiligten Verbänden, dem Gutachterausschuss sowie von der Stadt Bottrop in der Sitzung am 04.12.2024 beschlossen/anerkannt und anschließend veröffentlicht.