

Dokumentation zum Mietspiegel 2026 **für nicht öffentlich geförderten Wohnraum im Stadtgebiet Euskirchen**

Die Stadtverwaltung Euskirchen hat den Mietspiegel für das Stadtgebiet Euskirchen fortgeschrieben. Die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels erfolgt zum 01.10.2026 und löst damit den Mietspiegel mit Stand vom 01.10.2024 ab.

I. Allgemeines

Der Mietspiegel (Stand: Oktober 2026) ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB (einfacher Mietspiegel) für nicht öffentlich geförderten Wohnraum im Stadtgebiet Euskirchen. Er gilt als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Sinne des § 558 BGB. Er dient zugleich als Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter bei der eigenverantwortlichen Vereinbarung und Anpassung von Mieten.

Diese Dokumentation dient der Darstellung der wesentlichen Grundlagen und der Nachvollziehbarkeit der Fortschreibung des Mietspiegels. Sie ist nicht Bestandteil des Mietspiegels im Sinne des § 558c BGB.

Zur Fortschreibung des Mietspiegels mit Stand vom 01.10.2026 trafen sich die Vertreter

1. des Mietverein Köln e.V., Mühlenbach 49, 50676 Köln, Zweigstelle Euskirchen, Berliner Straße 21, 53879 Euskirchen
2. des Haus & Grund, Eigentümerverein Euskirchen und Umgebung e.V., Münstereifeler Straße 98, 53879 Euskirchen
3. der Stadt Euskirchen, An der Vogelrute 1, 53879 Euskirchen.

Die Euskirchener Baugesellschaft mbH (EUGEBAU) stand den Vertretern von 1. bis 3. beratend zur Seite. Als kommunales Wohnungsunternehmen, das rund 1.650 Wohnungen vornehmlich in der Stadt Euskirchen bewirtschaftet, verfügt die EUGEBAU über umfangreiche Marktkenntnisse und konnte zur Plausibilisierung der Ergebnisse beitragen.

II. Geltungsbereich

Zur Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Bestandes gehört der freifinanzierte Wohnraum. Nicht Bestandteil sind:

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser
- Öffentlich geförderte Wohnungen
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche/ -schränke zählen nicht als Möblierung)
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 120m²

Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder – mit Ausnahme von Betriebskostenanpassungen nach § 560 BGB – geändert worden sind (Betrachtungszeitraum gemäß § 558 Abs. 2 BGB).

III. Datenquellen, Datenerhebung und Datenauswertung

Die Fortschreibung des Mietspiegels 2026 erfolgte auf Grundlage der vorherigen Mietspiegel für das Stadtgebiet Euskirchen, insbesondere des Mietspiegels mit Stand vom 01.10.2024, unter Berücksichtigung struktureller Entwicklungen des Wohnungsmarktes sowie aktueller statistischer Daten. Hierbei wurden insbesondere die Ergebnisse des Zensus 2022 (veröffentlicht im Jahr 2024) herangezogen. Diese liefern Aussagen zur Struktur des Wohnungsbestandes, insbesondere hinsichtlich Baualtersklassen, Heizungsarten und Verteilung des Wohnraums im Stadtgebiet. Die Zensusdaten wurden ergänzend verwendet, um Veränderungen im Wohnungsbestand und strukturelle Entwicklungen zu berücksichtigen. Sie ersetzen keine originären Mietdaten, sondern dienen der Einordnung und Plausibilisierung.

Die Anpassung der Mietwerte erfolgte durch eine differenzierte prozentuale Fortschreibung der im Mietspiegel 2024 ausgewiesenen Werte unter Berücksichtigung der allgemeinen Mietpreisentwicklung sowie der unterschiedlichen Dynamik einzelner Baualtersklassen. Neuere Baualtersklassen weisen erfahrungsgemäß eine höhere Mietpreisdynamik auf als ältere Bestände, was sich in den entsprechenden Anpassungssätzen widerspiegelt.

Bei der Gruppen I erfolgt eine Anhebung der Werte um 5 %, bei der Gruppe II um 6 %. Die Werte in der Gruppe III werden um 7,5 % angehoben und die Werte der Gruppen IV, V und VI um jeweils 8 %.

Die Herleitung der Anpassungssätze erfolgte auf Basis einer vergleichenden Betrachtung der Mietentwicklung im Stadtgebiet Euskirchen, der Entwicklung in umliegenden Kommunen sowie allgemeiner Trends der Mietpreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Ergänzend wurden gesamtwirtschaftliche Einflussfaktoren, insbesondere die Entwicklung der Verbraucherpreise und Baukosten, berücksichtigt, da diese mittelbar Einfluss auf das Mietniveau haben.

Die so fortgeschriebenen Werte wurden im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung mit aktuellen Angebotsmieten, Erfahrungswerten der beteiligten Institutionen sowie regionalen Vergleichswerten abgeglichen. Ziel war es, ein realistisches und marktgerechtes Mietniveau abzubilden und sowohl Über- als auch Unterbewertungen zu vermeiden.

Die Begriffserläuterungen und die Baualtersklassen sind gegenüber dem Mietspiegel mit Stand vom 01.10.2024 unverändert.

IV. Mietbegriff

Im Mietspiegel werden Nettokaltmieten ausgewiesen. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Diese enthalten keine Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung, Heizkosten oder Zuschläge für Möblierung, Küchenausstattung und Stellplätze, o.ä. (siehe § 2 Betriebskostenverordnung).

Die in der Tabelle aufgeführten Mietpreisspannen bilden den Schwerpunkt des örtlichen Wohnungsmarktes ab. Abweichungen aufgrund der Lage der Immobilie, ihrer Ausstattung, ihres Baualters und der speziellen Nachfrage sind denkbar. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in einfachen Wohnlagen und in den Randlagen sowie bei Wohnungen ohne Heizung, Bad/WC in der Wohnung, wo Abschläge um 10 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein können. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Kleinappartements, bei Wohnungen in sehr guten Wohnlagen sowie außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern sowie Neubauten ergeben.

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter bei der eigenverantwortlichen Festlegung der Mieten und Mieterhöhungen dar. Er kann eine individuelle Bewertung eines konkreten Mietobjekts jedoch nicht ersetzen. Die konkrete Miethöhe ist stets im Einzelfall unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren zu bestimmen.

V. Ergänzende Hinweise

Hinweis für Bezieher von Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II oder SGB-XII:

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte sind nicht mit der Angemessenheitsobergrenze von Unterkunftskosten zu verwechseln.

Auskünfte über die Kostengrenzen für angemessenes Wohnen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) XII erteilt das Sozialamt des Kreises Euskirchen und für Leistungen nach dem SGB II das Jobcenter Euskirchen.

Hinweis für Wohnungen, die der Wohnungsbindung unterliegen:

Die Wohnungsbindung ist Teil der Wohnungsbauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Sie ist geregelt im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Die Wohnungsbindung besteht bei staatlich geförderten Wohnungen. Die Förderung nach dem WFNG NRW kann also eine dort festgeschriebene Mietbindung auslösen. Solche Wohnungen dürfen nur zu konkreten Mietbedingungen einschließlich einer festgesetzten Miethöhe vermietet werden. Mieter einer solchen Wohnung müssen über einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen.

Ein Wohnberechtigungsschein wird für Euskirchener Einwohner vom Bürgerbüro der Stadt Euskirchen erteilt, wenn gesetzlich festgelegte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Die jeweiligen Einkommensgrenzen sind je nach Bundesland verschieden.

Ausnahmeregelungen ("Freistellungen") werden auf Antrag vom Vermieter vom Wohnungsamt der Stadt Euskirchen getroffen. Auch Fragen zur Wohnungsbindung beim Verkauf von Immobilien werden hier beantwortet.

Ansprechpartnerin der Stadt Euskirchen:

Frau Ohlerth

Tel: 02251/14-241

Fax: 02251/14-58241

E-Mail: sohlerth@euskirchen.de