Stadt Troisdorf

Qualifizierter Mietspiegel
für nicht preisgebundenen Wohnraum

ENTWURF

Herausgegeben von der Stadt Troisdorf

Inhaltsverzeichnis

VORWORT 3
MIETSPIEGELERSTELLUNG 4
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS 5
GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS 5
BEGRIFFSDEFINITIONEN 6
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT 7
BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 8
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS 8
SCHRITT 2: ERMITTLUNG DER BESCHAFFENHEIT 9
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER WOHNUNGSAUSSTATTUNG 10
SCHRITT 4: ERMITTLUNG VON MODERNISIERUNGSMAßNAHMEN 11
SCHRITT 5: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 12
SPANNBREITE 13
BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN 15
ANWENDUNGSBEISPIEL 15
AUSKUNFT ZUM MIETSPIEGEL 16

ENTWURF

Vorwort

Liebe Troisdorferinnen und Troisdorfer,

mit dieser Ausgabe erscheint der neue qualifizierte Troisdorfer Mietspiegel. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hat die Entwicklung des Mietpreisniveaus in unserer Stadt große Bedeutung.

Der Mietspiegel gibt einen aktuellen Überblick über das Mietniveau. Dabei fließen Daten aus Mietverträgen ein, die in den letzten sechs Jahren vereinbart wurden. So entsteht Transparenz für Mieter*innen und Vermieter*innen. Die Anwendung des Mietspiegels hilft, rechtliche Streitigkeiten zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen zu vermeiden.

Unserem qualifizierten Mietspiegel liegt das im Rahmen einer schriftlichen Befragung von Mietern gewonnene Datenmaterial zugrunde. Die Erarbeitung der Grundlagen erfolgte in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Göran Kauermann, Inhaber des Lehrstuhls für Statistik und ihre Anwendungen in Wirtschafts- und Sozialwissenschaften. Mit der Erhebung und der Auswertung der Daten sowie der Erstellung des Mietspiegels war die Analyse & Konzepte immo.consult GmbH beauftragt. Als Ergebnis lässt sich festhalten: Die Mieten sind weiter gestiegen. Über alle Wohnungsgrößen hinweg hat sich der Preis gegenüber dem Mietspiegel von 2014 deutlich erhöht.

Damit kein Missverständnis entsteht: Der Mietspiegel ist keine Lizenz für Mieterhöhungen, er bildet lediglich ab, wie sich die Mieten entwickelt haben. Viele Vermieterinnen und Vermieter in Troisdorf wissen, was sie an einem guten und langjährigen Mietverhältnis haben. Und das ist auch gut so! Die Rendite allein steht für sie nicht im Vordergrund.

Herzlichen Dank den Mietern, die sich an der Befragung mit Angaben zu ihren Wohnungen beteiligt haben. Dies trägt wesentlich dazu bei, den Mietspiegel auf eine verlässliche Grundlage zu stellen. Herzlichen Dank auch ganz besonders an den Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler und den Haus- und Grundbesitzerverein für Troisdorf und Umgebung e.V., die das Verfahren von Anfang an sehr konstruktiv begleitet haben und dem nun vorliegenden Mietspiegel zugestimmt haben, wodurch der Mietspiegel nach § 558d BGB verbindlich wird.

Ich hoffe, dass der neue Mietspiegel einen Beitrag zu einem konfliktfreien Mietverhältnis leisten kann.

Alexander Biber
Bürgermeister

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Troisdorf 2021 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Auswertung nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Troisdorf erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von September 2020 bis Dezember 2020 bei Mieterhaushalten in der Stadt Troisdorf eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

Über den gesamten Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, der vom Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Troisdorf geleitet wurde. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Stadt Troisdorf
- Haus & Grundbesitzerverein für Troisdorf & Umgebung e.V.
- Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde von den Mieter- und Vermietervertreter*innen anerkannt und zum 17. März 2021 in Kraft gesetzt.

ENTWURF

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c und § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in der Stadt Troisdorf gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage *(= ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Geltungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt für Wohnungen in Troisdorf, die bis zum 01.10.2020 bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in Heimen, heimähnlichen Unterkünften, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- Wohnraum mit unter 25 m² oder über 150 m² Wohnfläche,
- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Begriffsdefinitionen

Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne sonstige Entgelte (z. B. Stellplatzmieten).

Möblierung

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

Vermieterseitige Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Wohnfläche

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Beschaffenheit

Das Merkmal "Beschaffenheit" wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. In diesem Fall können Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 4) nicht zusätzlich geltend gemacht werden. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

ENTWURF

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB),
- die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als zwanzig von Hundert erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des **„qualifizierten Mietspiegels“**. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Stadt oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Jedoch sind zum einen die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Räumen zum Wohnen als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Zum anderen müssen Regelungen gemäß § 556d BGB berücksichtigt werden - Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (''Mietpreisbremse'').

Der Mietspiegel sollte daher auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in fünf Schritten:

1. In **Schritt 1** wird das Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit der Wohn-fläche bestimmt.
2. In den **Schritten 2 bis 4** werden prozentuale Zu- und Abschläge aufgrund des Baualters, Ausstattungsmerkmalen und Modernisierungsmaßnahmen ermittelt und angewandt.
3. In **Schritt 5** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 bis 4 zusammengefasst, um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Alternativ zu dieser Berechnungsgrundlage können Sie auch den Online-Mietspiegelrechner auf https://omsp.analyse-konzepte.de/troisdorf/ beziehungsweise den QR-Code rechts verwenden.

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächen in Euro pro m² und Monat ohne Berücksichtigung der Merkmale, Beschaffenheit, Art, Ausstattung und Wohnlage wieder.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A1 der Tabelle 5.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² nach Wohnfläche

Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²
25	8,81	**39-40**	7,46	**63-66**	6,81
26	8,66	**41-42**	7,36	**67-70**	6,78
27	8,52	**43-44**	7,28	**71-80**	6,75
28	8,40	**45-46**	7,20	**81-90**	6,75
29	8,28	**47-48**	7,13	**91-100**	6,78
30	8,17	**49-50**	7,07	**101-110**	6,84
31-32	8,03	**51-53**	7,01	**111-120**	6,91
33-34	7,85	**54-56**	6,95	**121-130**	7,01
35-36	7,70	**57-59**	6,89	**131-140**	7,11
37-38	7,58	**60-62**	6,85	**141-150**	7,22

ENTWURF

Schritt 2: Ermittlung der Beschaffenheit

In der Tabelle 2 werden acht Baualtersklassen ausgewiesen. Mit dem Baualter wird im Mietspiegel die Beschaffenheit, einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung, abgebildet.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung nach der Baualtersklasse in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den Prozentwert in das Feld A2 der Tabelle 5.

Tabelle 2: Einfluss des Baualters auf die Basis-Nettomiete

Beschaffenheit	**Zuschlag**	**Übertrag**
Baujahre bis 1948	+ 0,0 %	
Baujahre 1949-1978	+ 0,8 %	
Baujahre 1979-1990	+ 4,8 %	
Baujahre 1991-2000	+ 5,3 %	
Baujahre 2001-2004	+ 11,3 %	
Baujahre 2005-2008	+ 14,2 %	
Baujahre 2009-2014	+ 26,2 %	
Baujahre 2015-2020	+ 36,8 %	
Übertrag des zutreffenden Zuschlags (Prozentwert in Tabelle 5 – Feld A2 übertragen)		

Schritt 3: Ermittlung der Wohnungsausstattung

In der Tabelle 3 sind Merkmale ausgewiesen, die einen wohnwerterhöhenden Effekt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

3. Überprüfen Sie, ob die angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
4. Tragen Sie zutreffende Punkte in die Spalte „Übertrag“ am Rand der Tabelle 3 ein.
5. Bilden Sie am Ende der Tabelle 3 die Summe aller zutreffenden Punkte.
6. Lesen Sie den Zu- oder Abschlag für die zutreffende Ausstattungskategorie (einfach, mittel oder gehoben) anhand der ermittelten Punktzahl ab.
7. Übertragen Sie den Wert in das Feld A3 der Tabelle 5.

Tabelle 3: Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

Wohnungsausstattung	**Punkte**	**Übertrag**
Küche		
Komplett ausgestattete vom Vermieter gestellte Küche mit Herd, Spüle, Arbeitsplatte sowie Schränken	+ 3	
hochwertige Küchengeräte (z. B. Glaskeramik-Kochmulde, Ceran-Kochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank, Mikrowelle)	+ 3	
Warmwasserversorgung	+ 1	
Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag (z. B. Naturstein)	+ 1	
Bad		
Separate Dusche zur vorhandenen Badewanne	+ 1	
Barrierearmes Bad (z. B. Haltegriffe, bodengleiche Dusche)	+ 2	
Fußbodenheizung	+ 3	
Wohnung allgemein		
In mehr als der Hälfte der Räume Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden	+ 1	
In mehr als der Hälfte der Räume hochwertiger Vinylboden	+ 1	
Gegensprechanlage mit Türöffner	+ 1	
Eigener Garten (nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen)	+ 2	
Summe aller zutreffenden Punkte		
Einfache Ausstattung	**(0 bis 4 Punkte)**	**= - 6,1 %**
Mittlere Ausstattung	**(5 bis 8 Punkte)**	**= + 0,0 %**
Gehobene Ausstattung	**(9 bis 16 Punkte)**	**= + 13,4 %**
Übertrag des zutreffenden Zu- oder Abschlags (Prozentwert in Tabelle 5 – Feld A3 übertragen		

Schritt 4: Ermittlung von Modernisierungsmaßnahmen

In der Tabelle 4 sind Modernisierungsmaßnahmen, die die Wohnung bzw. das Gebäude betreffen, dargestellt. Berücksichtigung finden Maßnahmen, die im Jahr 2009 oder später durchgeführt wurden.

Maßgeblich sind nur Modernisierungsmaßnahmen, die vom Vermieter durchgeführt wurden. Hat ein Mieter einzelne Maßnahmen selbst geschaffen, ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Maßnahmen unberücksichtigt**.**

Anwendungsanleitung für die Tabelle 4:

1. Überprüfen Sie, ob die aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
2. Tragen Sie zutreffende Punkte in die Spalte „Übertrag" am Rand der Tabelle 4 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 4 die Summe aller zutreffenden Punkte.
4. Multiplizieren Sie die Summe aller zutreffenden Punkte mit 2,0.
5. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den berechneten Wert in das Feld A4 der Tabelle 5.

Tabelle 4: Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Basis-Nettomiete

Modernisierungsmaßnahmen	**Punkte**	**Übertrag**
Gilt für Modernisierungen, die ab 2009 durchgeführt wurden.		
Erneuerung der Fußböden	+ 1	
Erneuerung aller Fenster	+ 1	
Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen)	+ 1	
Treppenhaus mit Hauseingangstür	+ 1	
Innen- und Wohnungstüren	+ 1	
Dämmung (z. B. Außenwand- oder Dachdämmung)	+ 1	
Wärmeerzeuger (z. B. Gastherme, Heizkessel)	+ 1	
Summe aller zutreffenden Punkte		
Multiplikation der Punkte mit dem Faktor 2,0 (Prozentwert in Tabelle 5 – Feld A4 übertragen)		

Schritt 5: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen Schritte 1 bis 4 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A1.
- Übertragen Sie die Werte aus den Tabellen 2 bis 4 in die Felder A2 bis A4.
- Berechnen Sie die Summe aus den Feldern A2 bis A4, um das Feld B zu ermitteln.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Basismiete (Feld A1) durch 100 teilen und mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A1) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 5: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

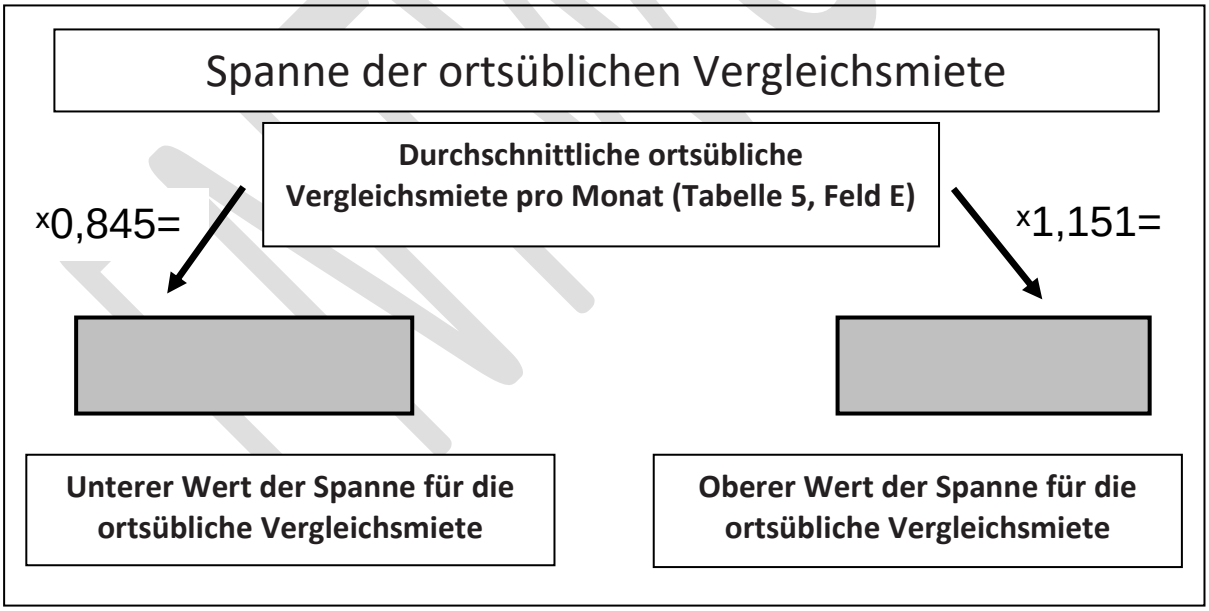
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE			PROZENT	EURO/m²	FELD
Schritt 1	Tabelle 1: Wohnfläche					A1
Schritt 2	Tabelle 2: Baualtersklasse					A2
Schritt 3	Tabelle 3: Wohnungsausstattung					A3
Schritt 4	Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen					A4
	Summe der Zu-/Abschläge:					B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld A	: 100	* Feld B	=	
			: 100			C
Mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:			Feld A	+ Feld C	=	
(Euro/m²)						D
Mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:			Feld D	* Wohnfläche	=	
(Euro)						E

Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 3) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in der Stadt Troisdorf von +15,1 % bis - 15,5 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 5 (Feld E).



Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH -VIII ZR 227/10 – zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale bereits erhoben und untersucht worden sind.

Die Wohnwertmerkmale, die im Rahmen der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel keinen plausiblen oder keinen signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen, können Sie der folgenden Auflistung entnehmen:

- Zusätzliches separate WC (Gäste-WC),
- Neuwertige Badausstattung (z. B. Handtuchtrockner-Heizkörper, Einhebel-Mischbatterie, WC-Wasserspartaste),
- Fenster im Bad,
- Kacheln oder gleichwertige Versiegelung im Nassbereich,
- Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag (z. B. Naturstein) in den Wohnräumen,
- Keine freiliegende Versorgungs- und Entsorgungsleitungen,
- Isolierverglasung (mindestens zweifach),
- Kabelanschluss (ohne Übernahmepflicht) oder Gemeinschaftssatellitenanlage,
- Balkon, Terrasse, Loggia oder Dachterrasse,
- Mitnutzung eines Gemeinschaftsgartens (Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen),
- Aufzug im Haus,
- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes,
- Einzel- oder Elektroöfen,
- Niedriger Energiekennwert (z. B. < 80 kWh/(m²a)),
- Dachgeschosswohnung,
- Erdgeschosswohnung und
- 5. oder höhere Etage

Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

ENTWURF

Berechnungshilfe und Beratungsstellen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1	Tabelle 1: Wohnfläche	*55 m²*	6,95 Euro/m²
Schritt 2	Tabelle 2: Baujahr	*1999*	+ 5,3 %
Schritt 3	Tabelle 3: Wohnungsausstattung	*Einbauküche (+3)* *Gegensprechanlage (+1)* *Fliesen in Küche (+1)*	5 Punkte = Mittlere Ausstattung = 0,0 %
Schritt 4	Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen	*Austausch des Wärmeerzeuger im Jahr 2012* *Austausch aller Fenster im Jahr 2016*	2 Punkte * 2,0 % = 4,0 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE			PROZENT	EURO/m²	FELD
Schritt 1	Tabelle 1: Wohnfläche				6,95	A1
Schritt 2	Tabelle 2: Baualtersklasse			+ 5,3 %		A2
Schritt 3	Tabelle 3: Wohnungsausstattung			+ 0,0 %		A3
Schritt 4	Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen			+ 4,0 %		A4
	Summe der Zu-/Abschläge:			+ 9,3 %		B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld A	: 100	* Feld B	=	
		6,95	: 100	9,3	0,65	C
Mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:			Feld A	+ Feld C	=	
		(Euro/m²)	6,95	0,65	7,60	D
Mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:			Feld D	* Wohnfläche	=	
		(Euro)	7,60	55	418,00	E

Spannbreite: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 7,60 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall um - 15,5 % bis + 15,1 % um 7,60 Euro/m² befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 6,42 und 8,75 Euro/m².

Auskunft zum Mietspiegel

- Stadt Troisdorf
  Frau Sigrid Jung, Tel. 02241/900-522
  Herr Udo Bartke, Tel. 02241/900677
  E-Mail: mietspiegel@troisdorf.de

- Haus & Grundbesitzerverein für Troisdorf & Umgebung e.V.
  Wilhelmstraße 7e
  53840 Troisdorf
  Telefon: 02241/74241
  Fax: 02241/53383
  E-Mail: info@hausundgrund-troisdorf.de
  Internet: www.hausundgrund-troisdorf.de

- Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.
  Noeggerathstraße 49
  53111 Bonn
  Telefon: 0228/949309-0
  Fax 0228/949309-22
  E-Mail: info@mieterbund-bonn.de
  Internet: www.mieterbund-bonn.de

- Online-Mietspiegel abrufbar unter folgender Adresse oder QR-Code:
  https://omsp.analyse-konzepte.de/troisdorf/

ENTWURF

Impressum

Herausgeber:

Stadt Troisdorf
Kölner Straße 176
53840 Troisdorf

Auswertung:

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:
© 2021 Stadt Troisdorf

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

ENTWURF