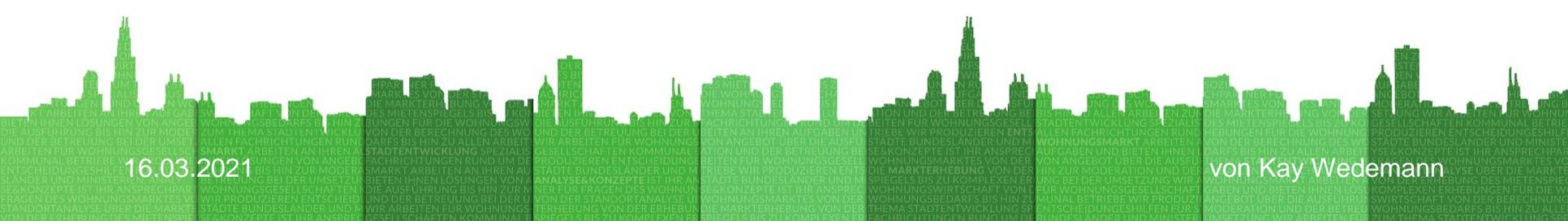


# STADT TROISDORF

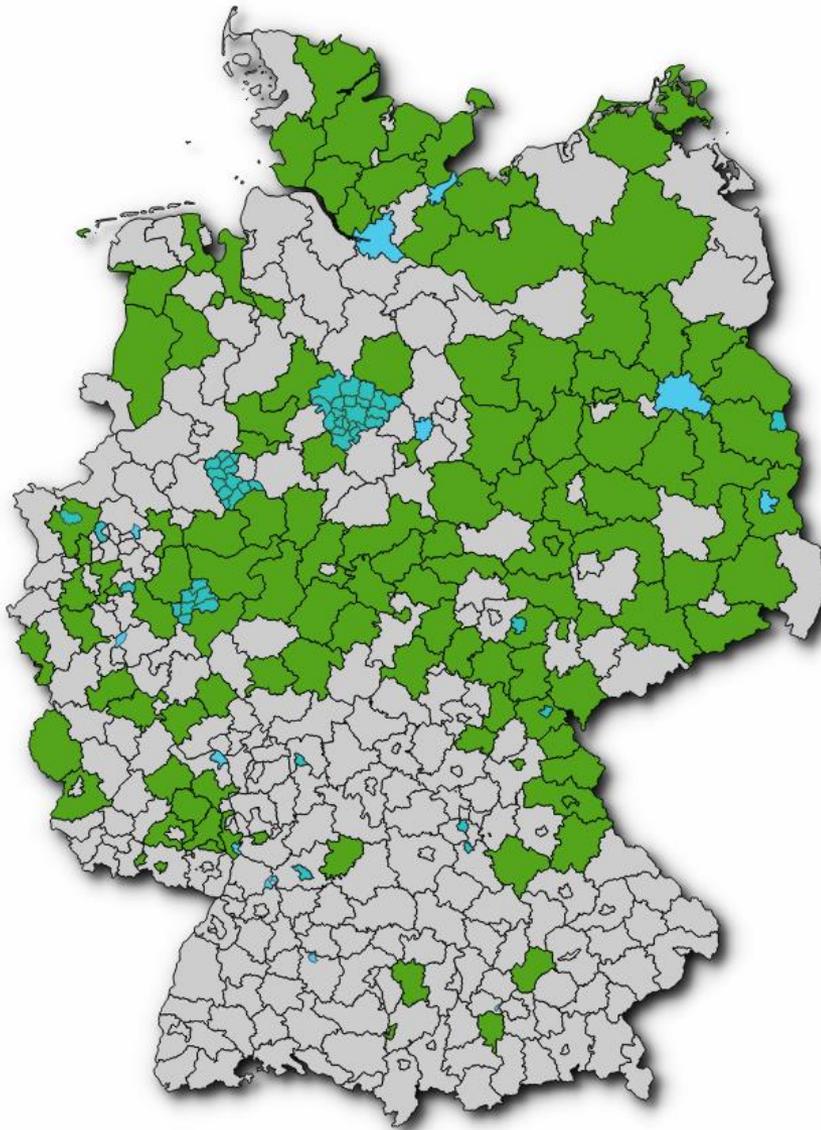
Qualifizierter Mietspiegel 2021

16.03.2021

von Kay Wedemann



# ANALYSE & KONZEPTE



- Spezialisierung auf Wohnungsmarkt und Immobilienwirtschaft
- 15 Mitarbeiter, interdisziplinär
- Empirische Mietspiegel (u. a. Olpe, Gütersloh, Fürth, Aschaffenburg, Speyer, Braunschweig, Jena, Hof, Remscheid)
- Seit 2008 Erstellung von grundsicherungsrelevante Mietspiegel für über 136 Städte und Landkreise
- Mieterbefragungen
- Organisationsberatung
- Grundlagenforschung

# QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

Nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmiete, die durch die Kommune oder durch Interessenvertreter von Mietern und Vermietern anerkannt wurde.

- Gemeinsame Basis für Mieter und Vermieter
- Repräsentative Datengrundlage
- Transparenz

# WAS MISST EIN MIETSPIEGEL?

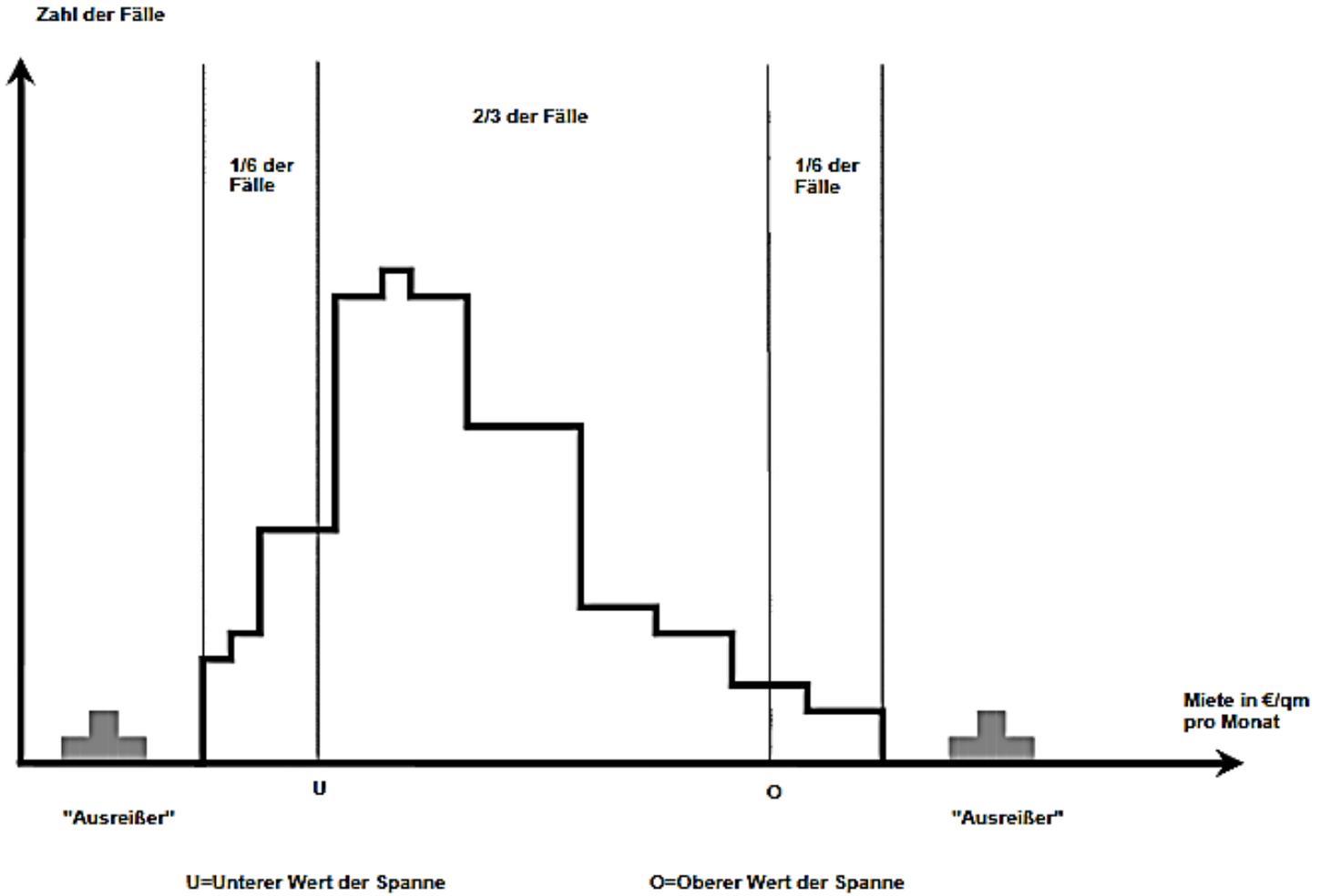


Abbildung aus: Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2015.



## BEFRAGUNG

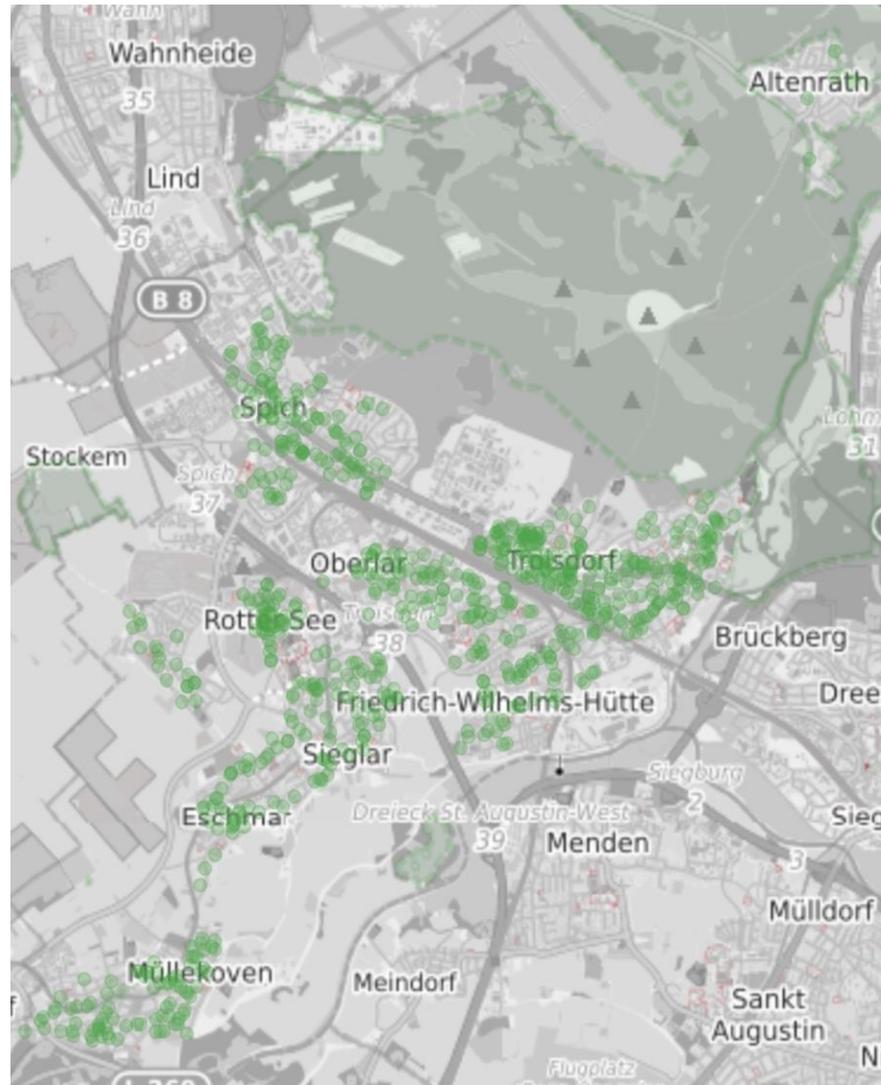
- Schriftlich postalische Mieterbefragung
- 12.500 Anschreiben mit einem Fragebogen
- Kostenlose Teilnahme (Rückkuvert)

Die Materialien wurden unter Einhaltung des Datenschutzes in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel erstellt.

Nutzung von Adressdaten der Stadtwerke Troisdorf.

# STICHPROBE

- Zufallsstichprobe
- Repräsentativ
- Streut über das Stadtgebiet

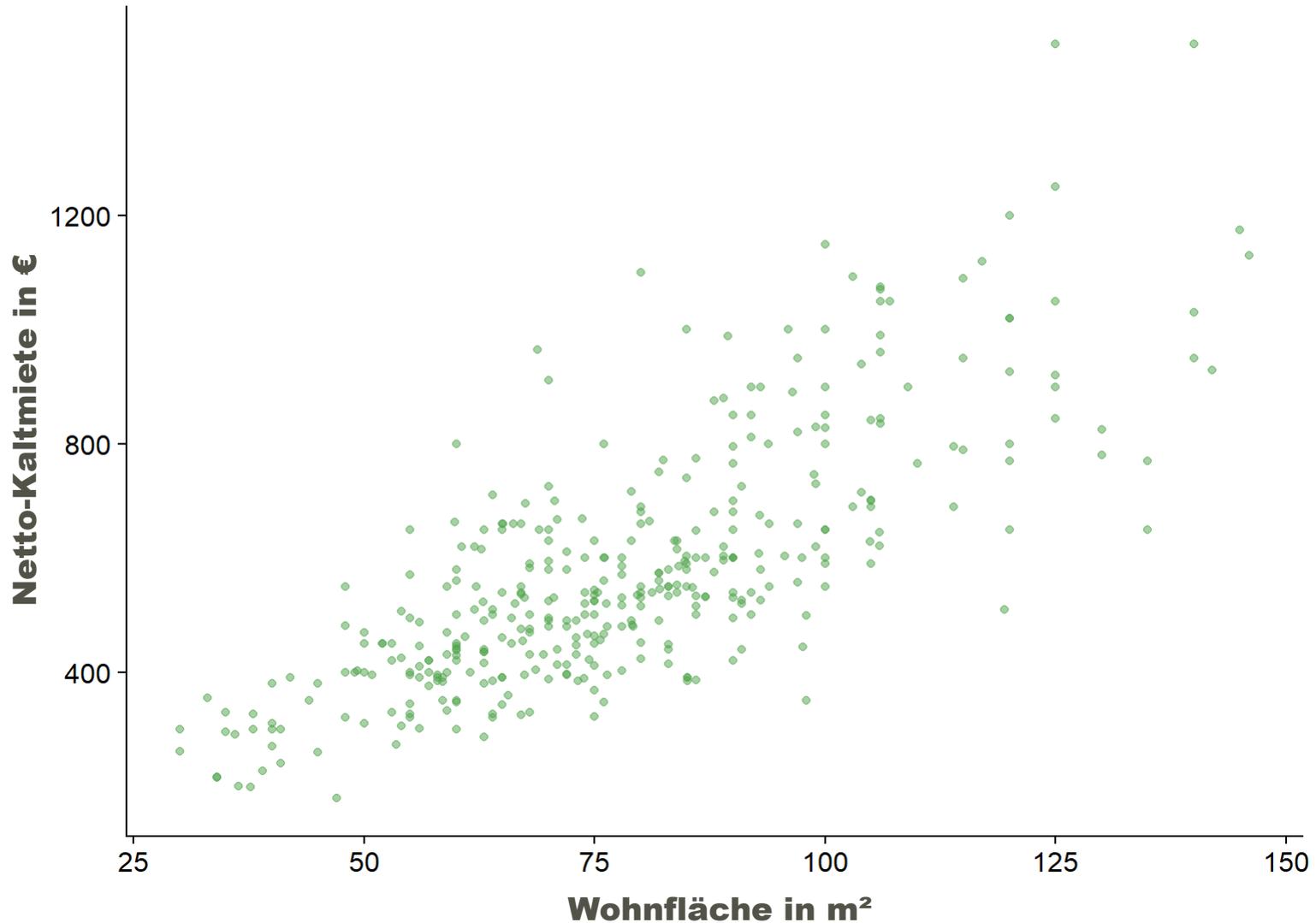


# REGRESSIONSMIETSPIEGEL

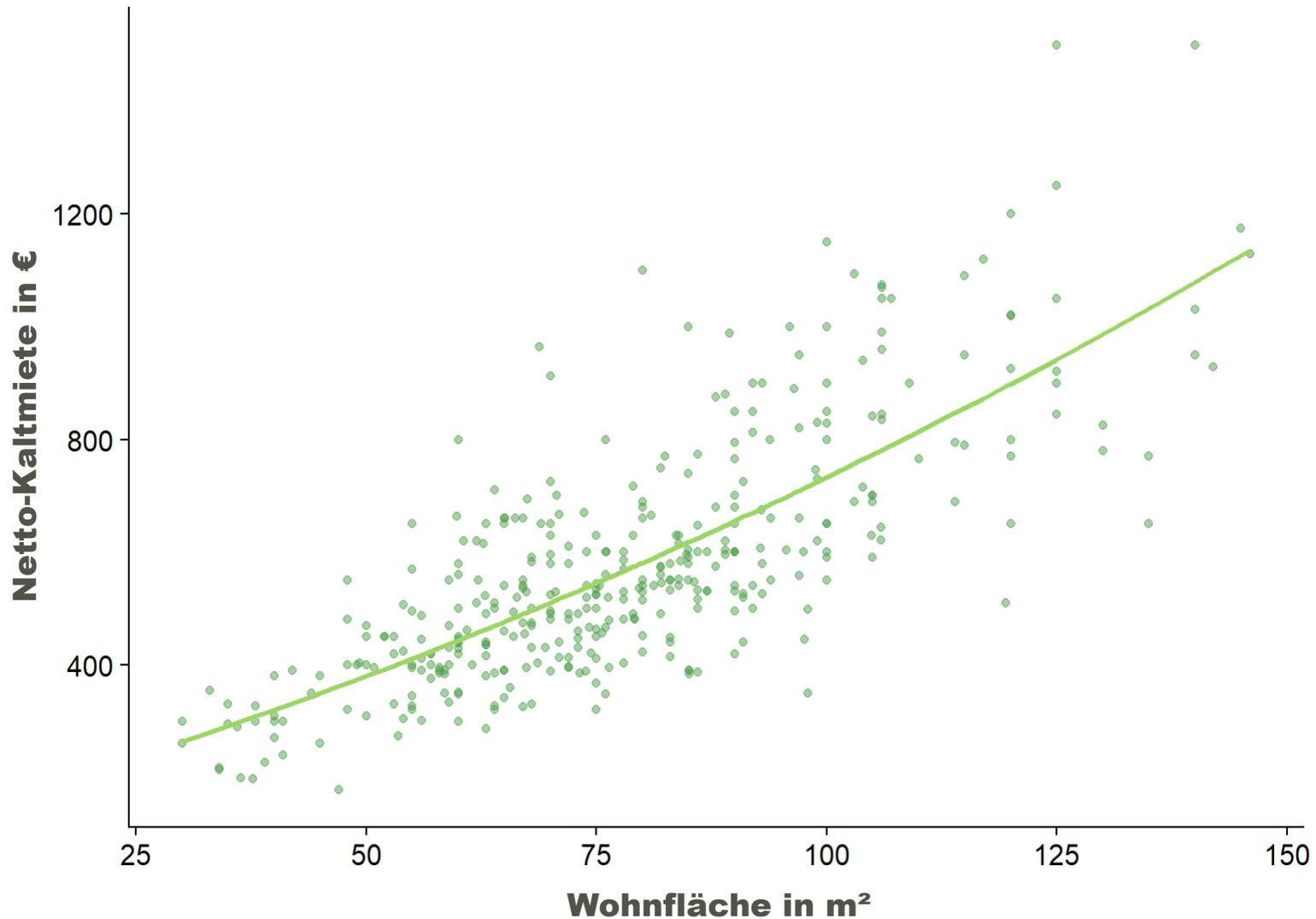
- Mietpreis ergibt sich durch Wohnwertmerkmale nach § 558 BGB:
- Die Regression **schätzt** Beziehungen zwischen Variablen mit einem statistischen Verfahren
  - Welchen Einfluss hat die Wohnfläche auf den Mietpreis?
  - Welchen Einfluss hat das Baujahr auf den Mietpreis?
  - Welchen Einfluss hat die Ausstattung auf den Mietpreis?
  - Welchen Einfluss hat die Lage auf den Mietpreis?
  - Welchen Einfluss hat die Beschaffenheit auf den Mietpreis?
  - Etc.
- Die **Beziehung** wird in mathematischen Gleichungen modelliert.

MIETE = FUNKTION ( Wohnfläche, Baujahr, Lage, Ausstattung, etc.)

# REGRESSIONSGERADE (WOHNFLÄCHE)



# REGRESSIONSGERADE (WOHNFLÄCHE)



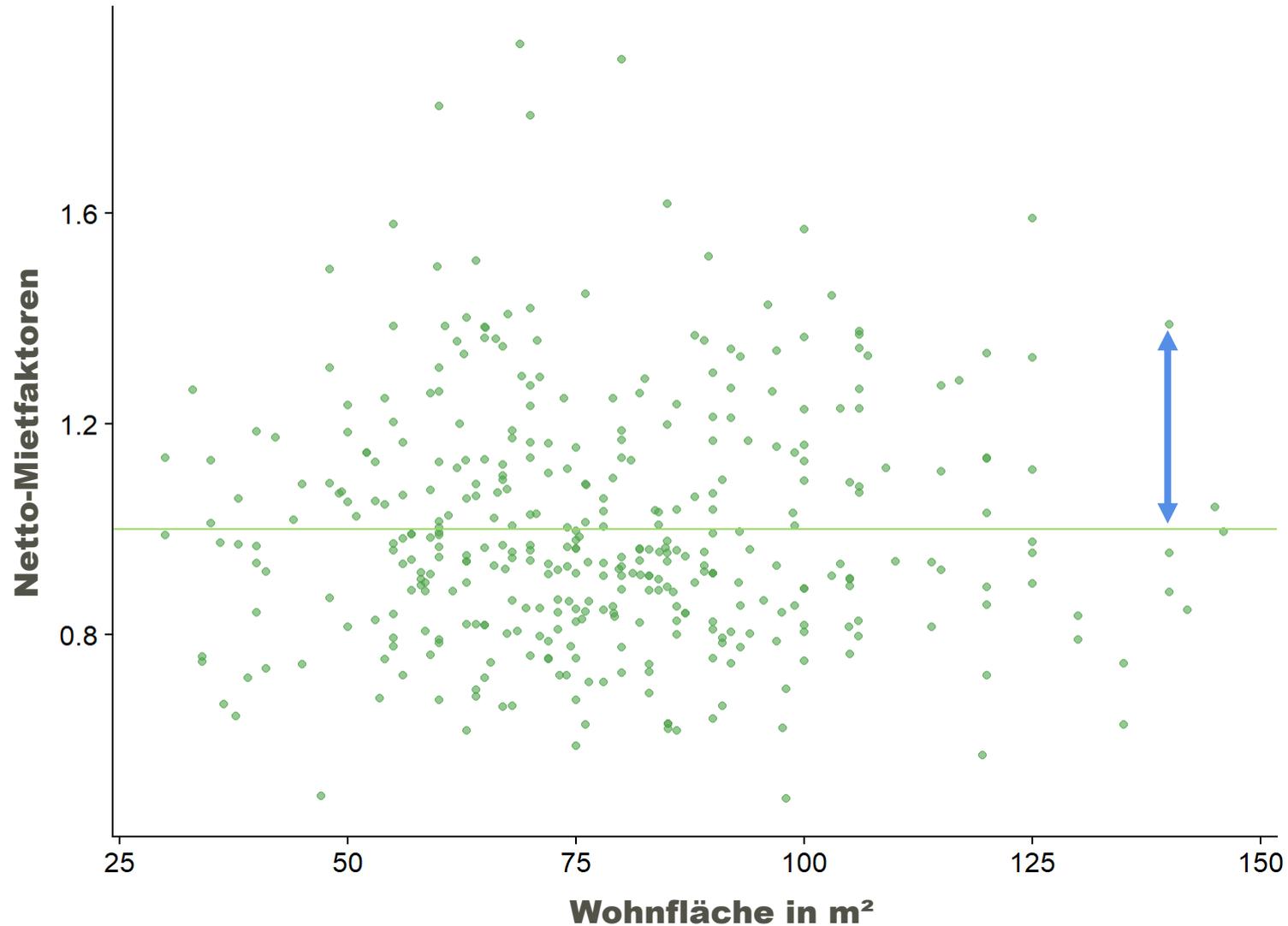
# MIETSPIEGEL - BASISMIETEN

<b>Wohnfläche</b> m <sup>2</sup>	<b>Basis-Miete</b> Euro/m <sup>2</sup>
<b>25</b>	8,81
<b>26</b>	8,66
<b>27</b>	8,52
<b>28</b>	8,40
<b>29</b>	8,28
<b>30</b>	8,17
<b>31-32</b>	8,03
<b>33-34</b>	7,85
<b>35-36</b>	7,70
<b>37-38</b>	7,58

<b>Wohnfläche</b> m <sup>2</sup>	<b>Basis-Miete</b> Euro/m <sup>2</sup>
<b>39-40</b>	7,46
<b>41-42</b>	7,36
<b>43-44</b>	7,28
<b>45-46</b>	7,20
<b>47-48</b>	7,13
<b>49-50</b>	7,07
<b>51-53</b>	7,01
<b>54-56</b>	6,95
<b>57-59</b>	6,89
<b>60-62</b>	6,85

<b>Wohnfläche</b> m <sup>2</sup>	<b>Basis-Miete</b> Euro/m <sup>2</sup>
<b>63-66</b>	6,81
<b>67-70</b>	6,78
<b>71-80</b>	6,75
<b>81-90</b>	6,75
<b>91-100</b>	6,78
<b>101-110</b>	6,84
<b>111-120</b>	6,91
<b>121-130</b>	7,01
<b>131-140</b>	7,11
<b>141-150</b>	7,22

# WAS DIE WOHNFLÄCHE NICHT ERKLÄRT



# AUSSTATTUNGSKATALOG

Wohnungsausstattung	Punkte	Übertrag
<b>Küche</b>		
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	
<b>Bad</b>		
Separate Dusche zur vorhandenen Badewanne	+ 1	
Barrierearmes Bad (z. B. Haltegriffe, bodengleiche Dusche)	+ 2	
Fußbodenheizung	+ 3	
<b>Wohnung allgemein</b>		
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	
<b>Summe aller zutreffenden Punkte</b>		
<b>Einfache Ausstattung (0 bis 4 Punkte) = - 6,1 %</b>		
<b>Mittlere Ausstattung (5 bis 8 Punkte) = + 0,0 %</b>		
<b>Gehobene Ausstattung (9 bis 16 Punkte) = + 13,4 %</b>		

# BAUJAHR

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 %	
<b>Übertrag</b>		

# MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

Modernisierungsmaßnahmen	Zuschlag	Übertrag
<b>Gilt für Modernisierungen, die ab 2009 durchgeführt wurden</b>		
Erneuerung der Fußböden	+ 2 %	
Erneuerung aller Fenster	+ 2 %	
Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen)	+ 2 %	
Treppenhaus mit Hauseingangstür	+ 2 %	
Innen- und Wohnungstüren	+ 2 %	
Dämmung (z. B. Außenwand- oder Dachdämmung)	+ 2 %	
Wärmeerzeuger (z. B. Gastherme, Heizkessel)	+ 2 %	
<b>Summe Übertrag</b>		

# WOHNLAGE

- Wohnlagenverzeichnis der Stadt Troisdorf:
  - Einfache Wohnlage
  - Mittlere Wohnlage
  - Gute Wohnlage
- Kriterienkatalog:
  - Bodenrichtwertzonen
  - Verkehr
  - Gewerbe und Industrie
  - Bauweise
  - Durchgrünung
  - Wohnumfeld
  - Öffentliche Einrichtungen
  - ÖPNV
  - Einkaufsmöglichkeiten
- Keine signifikanten Effekte auf das Mietpreisniveau messbar.

# BERECHNUNG

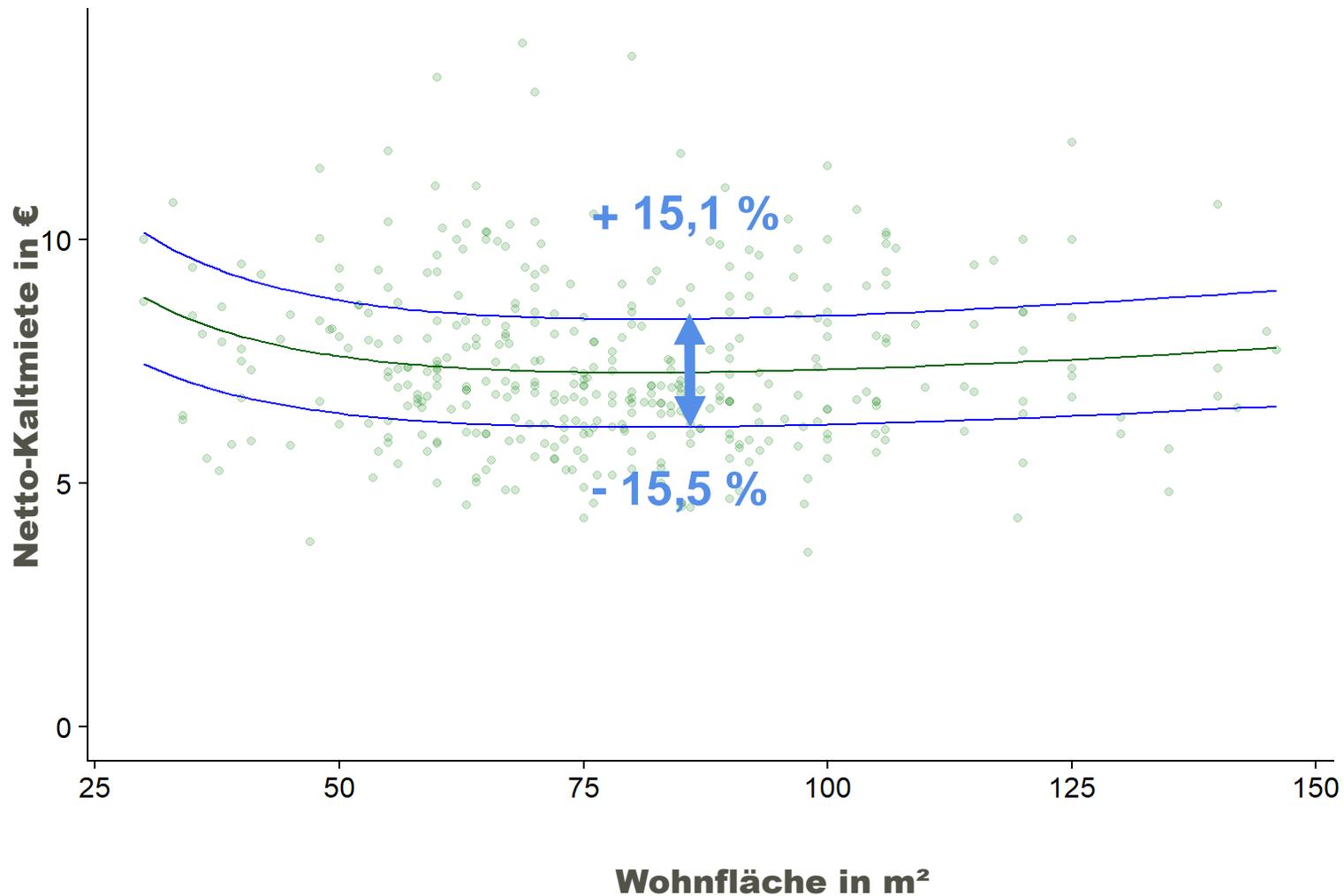
- Wohnung mit 55 m<sup>2</sup>, 1999 errichtet
- Ausstattung: Einbauküche, Bodenfliesen und Gegensprechanlage
- Zwei Modernisierungsmaßnahmen (Fenster, Elektroinstallationen)

MIETSPIEGEL - BASISMIETEN

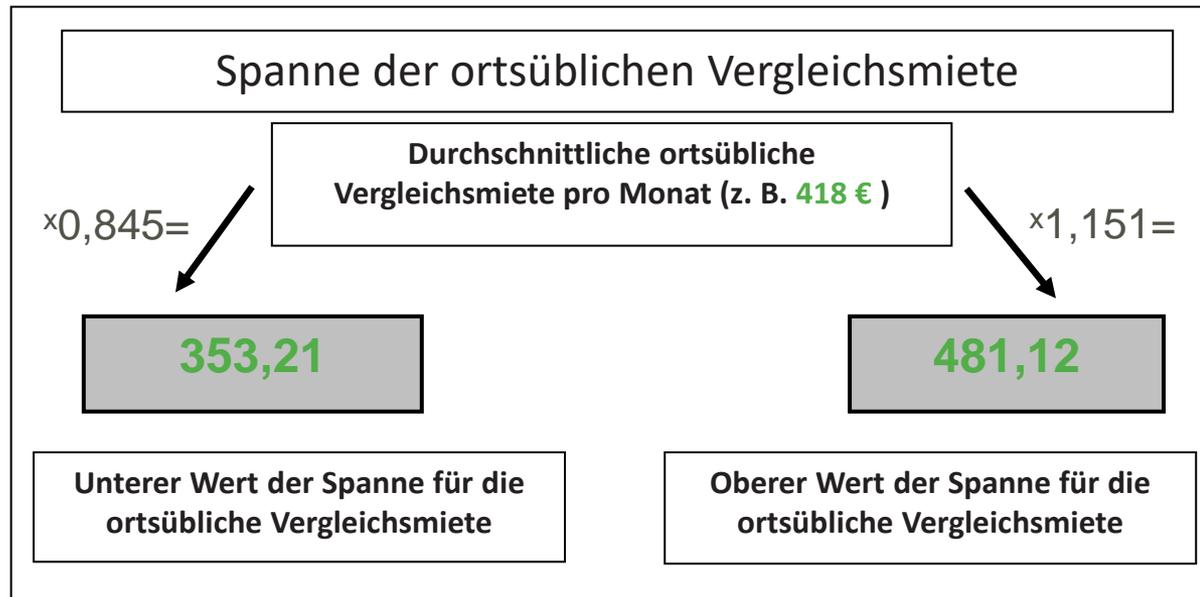
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/m <sup>2</sup>	FELD
<b>Schritt 1</b>	Tabelle 1: Wohnfläche			6,95	A1
<b>Schritt 2</b>	Tabelle 2: Baualtersklasse		+ 5,3 %		A2
<b>Schritt 3</b>	Tabelle 3: Wohnungsausstattung		+ 0,0 %		A3
<b>Schritt 4</b>	Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen		+ 4,0 %		A4
	<b>Summe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

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basis-Miete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basis-Miete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basis-Miete €/m <sup>2</sup>
25	8,01	39-40	7,65	63-66	6,81
26	8,06	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	7,89	54-56	6,95	121-130	7,01
35-38	7,75	57-59	6,89	131-140	7,11
37-38	7,68	60-62	6,85	141-150	7,22

# 2/3-SPANNE



# ANWENDUNG DER SPANNE



[Online-Mietspiegel](#)

# Vielen Dank



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon: +49 40 485 00 98-0

E-Mail: [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

Web: [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

