



2025

**Qualifizierter Mietspiegel
für nicht preisgebundenen Wohnraum**

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

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

Datenanalyse und Auswertung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter in der Stadt Troisdorf.

Gültig ab 1. Oktober 2025.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Einführung	6
Anwendung	6
Nettokaltmiete	7
Das Mieterhöhungsverfahren	8
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße	10
Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete	12
Spannbreite	16
Berechnungshilfen	17
Anwendungsbeispiel	18
Die Ermittlung der Wohnfläche	19
Straßenverzeichnis	21
Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	34



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen den qualifizierten Mietspiegel 2025 für die Stadt Troisdorf vorlegen zu können. Er gilt ab Oktober 2025 und gibt Auskunft über ortsübliche Vergleichsmieten. Auch Wohnwertmerkmale wie die Ausstattung sind damit vergleichbar. Im Straßenverzeichnis lässt sich nachschlagen, welche Wohnlage konkret wie eingestuft ist. Und auch über Mieterhöhungsverfahren gibt diese Broschüre Auskunft.

Die Nachfrage nach Wohnungen in Troisdorf ist unvermindert hoch. Der Druck, der auf dem Wohnungsmarkt in Köln und Bonn lastet, ist längst bei uns in Troisdorf angekommen. Als Stadtverwaltung reagieren wir darauf mit der Ausweisung neuer Baugebiete, um Wohnraum für Familien zu ermöglichen. Auch Projekte mit kleineren Wohneinheiten, auch mit sozial gebundenen Mieten, unterstützen wir.

Dank der hervorragenden verkehrlichen Anbindung, vieler attraktiver Arbeitgeber und einer sehr familienfreundlichen Infrastruktur ist Troisdorf mit zwölf unterschiedlich geprägten Stadtteilen ein sehr beliebter Zuzugsort, mit hohem Natur- und Freizeitwert.

Als Stadtverwaltung werden wir uns weiterhin für die Schaffung von neuem Wohnraum stark machen.



Der Deutsche Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg-/Ahr e.V. sowie der Haus & Grundbesitzerverein für Troisdorf & Umgebung e.V. haben den Mietspiegel anerkannt, sodass der neue Mietspiegel gemäß § 558d BGB qualifiziert und ab dem 01.10.2025 gültig ist.

Mein Dank gilt allen, die an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt haben. Mein Dank gilt zudem dem Wohnungsamt der Stadt für die kompetente fachliche Koordination bei der Erstellung des Mietspiegels.

Wenn Sie Fragen zum Mietspiegel haben, helfen Ihnen die auf Seite 33 genannten zuständigen Ansprechpartner.

Ihr

Alexander Biber
Bürgermeister

Der Mietspiegel von Troisdorf 2025 wurde auf Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Troisdorf erstellt. Er gilt für freifinanzierte (nicht preisgebundene) Wohnungen im Bereich der Stadt Troisdorf und basiert auf Daten, die zum Stichtag 1. März 2025 bei Mietern und Vermietern eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet und erfüllt damit methodisch die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels. Details zur Methodik sind der Dokumentation zum Mietspiegel Troisdorf 2025 zu entnehmen. Die Dokumentation wird auf der Homepage der Stadt Troisdorf veröffentlicht.

Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete 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. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und Häuser (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt, im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 150 m² im Gebiet der Stadt Troisdorf. Er ist nicht anwendbar für Wohnungen, welche kein WC oder kein Badezimmer in der Wohnung haben. Ebenso ist er nicht anwendbar für Wohnungen, welche keine vom Vermieter gestellte Heizung haben. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der 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 (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);

- 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, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen) (z.B. einzeln vermietete WG-Zimmer);
- Wohnungen in weiteren Wohnheimen (z.B. Pflegeheim).

Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hausmeisters/der Hausmeisterin sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege und sonstige laufende Betriebskosten.

Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Wenn die Mietzahlung die Anmietung eines Kfz-Stellplatzes umfasst, muss diese Teilinklusivmiete ebenfalls bereinigt werden. In der Mietspiegel-Erhebung wurde ein eventueller Garagen- oder Stellplatzzuschlag erfragt. Die Werte der durchschnittlichen und gerundeten Stellplatzmieten werden nachfolgend als Hilfe zur Berechnung der Nettokaltmiete im Falle einer Teilinklusivmiete angegeben. Die Werte sind nicht bindend.

- Stellplatz in einer Tiefgarage: 53,68 € pro Monat
- Stellplatz in einer Einzel-/Doppelgarage: 50,73 € pro Monat
- Stellplatz in einem Carport: 40,27 € pro Monat
- Offener Stellplatz im Freien: 31,60 € pro Monat

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) können Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform 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 sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretungen von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann ein 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 dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hingewiesen werden.

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 ab Beginn des dritten Monats 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 die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

¹ Siehe Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereiches bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (Mieterschutzverordnung NRW – MietSchVO NRW) vom 28. Januar 2025.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen (Mietpreisbremse). Nach der Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) für Nordrhein-Westfalen gilt dies auch für die Stadt Troisdorf.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Troisdorf nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung in § 556d BGB sind gemäß §§ 556e und 556f BGB ausgenommen:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit den vorherigen Mietern innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, Wohnlage, Art und Ausstattung werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf die Basismiete aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für die individuelle Wohnung zu berechnen.

Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 25 und 150 m² in €/m² und Monat wieder. Sie ist Ausgangspunkt der Berechnung, entspricht aber nicht der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete: Diese ergibt sich erst nach Anwendung aller zutreffenden Zu- und Abschläge, die in den folgenden Tabellen bestimmt werden.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die ab S.19 aufgeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. Es gilt die kaufmännische Rundung.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe im Abschnitt 0.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto kaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto kaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto kaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto kaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto kaltmiete in €/m ²
	9,50 €	52	8,11 €	79	7,60 €	106	7,50 €	133	7,36 €
26	9,43 €	53	8,08 €		7,59 €	107	7,50 €	134	7,35 €
27	9,36 €	54	8,05 €	81	7,58 €	108	7,50 €	135	7,33 €
28	9,29 €		8,02 €	82	7,58 €	109	7,50 €	136	7,32 €
29	9,22 €	56	7,99 €	83	7,57 €	110	7,50 €	137	7,31 €
	9,16 €	57	7,96 €	84	7,56 €	111	7,49 €	138	7,29 €
31	9,09 €	58	7,94 €		7,56 €	112	7,49 €	139	7,27 €
32	9,03 €	59	7,91 €	86	7,55 €	113	7,49 €	140	7,26 €
33	8,97 €		7,89 €	87	7,55 €	114	7,49 €	141	7,24 €
34	8,91 €	61	7,87 €	88	7,54 €	115	7,48 €	142	7,22 €
	8,86 €	62	7,84 €	89	7,54 €	116	7,48 €	143	7,20 €
36	8,80 €	63	7,82 €		7,54 €	117	7,48 €	144	7,18 €
37	8,75 €	64	7,80 €	91	7,53 €	118	7,47 €	145	7,16 €
38	8,69 €		7,78 €	92	7,53 €	119	7,47 €	146	7,14 €
39	8,64 €	66	7,77 €	93	7,53 €	120	7,46 €	147	7,11 €
	8,59 €	67	7,75 €	94	7,52 €	121	7,46 €	148	7,09 €
41	8,55 €	68	7,73 €		7,52 €	122	7,45 €	149	7,06 €
42	8,50 €	69	7,72 €	96	7,52 €	123	7,45 €	150	7,04 €
43	8,45 €		7,70 €	97	7,52 €	124	7,44 €		
44	8,41 €	71	7,69 €	98	7,52 €	125	7,43 €		
	8,37 €	72	7,67 €	99	7,51 €	126	7,43 €		
46	8,33 €	73	7,66 €		7,51 €	127	7,42 €		
47	8,29 €	74	7,65 €	101	7,51 €	128	7,41 €		
48	8,25 €		7,64 €	102	7,51 €	129	7,40 €		
49	8,21 €	76	7,63 €	103	7,51 €	130	7,39 €		
	8,18 €	77	7,62 €	104	7,51 €	131	7,38 €		
51	8,14 €	78	7,61 €		7,50 €	132	7,37 €		

Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch die Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage den Mietpreis einer Wohnung. Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale die Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 hinzugerechnet.

Um die **Wohnlage** im Mietspiegel zu berücksichtigen, wurde das Troisdorfer Stadtgebiet in zwei Wohnlagen eingestuft. Die Einstufung kann dem Straßenverzeichnis ab S. 22 dieser Broschüre entnommen werden.

Für die Beurteilung der **Sanitärausstattung** müssen zunächst die einzelnen Ausstattungsmerkmale des am besten ausgestatteten Badezimmers der Wohnung ermittelt werden. Dabei werden nur Merkmale gezählt, die vom Vermieter gestellt werden.

Jedes der nachfolgend aufgelisteten Merkmale entspricht einem Plus-Punkt:

- Badewanne und Dusche vorhanden
- Handtuchheizkörper
- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)
- Mindestens zwei Waschbecken

Jedes der nachfolgend aufgelisteten Merkmale entspricht einem Minus-Punkt:

- Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (*Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette*) nicht geschützt durch z.B. Fliesen
- Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag
- Weder Fenster noch Lüftungsanlage (*mindestens Abluft*) vorhanden

Bitte addieren Sie die Punkte für die Wohnung. Das Ergebnis (die Punktsumme) benötigen Sie zur Berechnung der Zu-/Abschläge in Tabelle 2.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Haben Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden – so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um absolute Zu-/Abschläge in Euro auf die monatliche Basis-Miete pro m².

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Zu- oder Abschläge in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der Zu- und Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Baujahr ^a			
Baujahr bis 1918	+ 0,72 €		
Baujahr 1919 bis 1983	± 0,00 €		
Baujahr 1984 bis 2001	+ 0,22 €		
Baujahr 2002 bis 2009	+ 0,67 €		
Baujahr 2010 bis 2015	+ 1,47 €		
Baujahr 2016 bis 2020	+ 1,87 €		
Baujahr 2021 bis 2024	+ 2,93 €		
Wohnlage			
Bitte entnehmen Sie den Zu- oder Abschlag für die genaue Adresse dem Straßenverzeichnis am Ende der Broschüre.			
Wohnlage „gut“	+ 0,19 €		
Wohnlage „normal“	± 0,00 €		
Art der Wohnung/des Gebäudes			
Freistehendes Einfamilienhaus ^b	+ 0,93 €		
Gebäude mit 6 und mehr Geschossen ^c		- 0,40 €	
Aufzug vorhanden bei 4 oder weniger Geschossen ^c	+ 0,99 €		
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

^a Jahr der ersten Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

^b Nicht gemeint sind vermietete Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern (Einliegerwohnungen sind Wohnungen, die nachrangig zur Hauptwohnung sind, d. h. in der Regel kleiner).

^c Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Übertrag von der vorigen Seite			
Ausstattung der Wohnung			
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Arbeitsplatte und Schränke) ^a	+ 0,30 €		
Hochwertige Küchengeräte (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank) ^{a,b}	+ 0,29 €		
Keine Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden		- 0,20 €	
Fußbodenheizung (in mind. der Hälfte der Räume)	+ 0,43 €		
Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt		- 0,36 €	
Keine zeitgemäße Absicherung der Elektroinstallation ^c		- 0,30 €	
Bodenbelag (überwiegender Bodenbelag der Wohnräume; überwiegend heißt mehr als 50 %)			
Kein Belag (z.B. Rohboden) Linoleumboden PVC-Boden		-0,45 €	
Teppichboden Vinyl-/Designboden Laminat kein Fußbodenbelag überwiegt ^d		± 0,00 €	
Keramische Bodenfliesen Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden sonstiger Holzboden Stein-/Marmorboden	+ 0,22 €		
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

^a ohne zusätzliche Mietzahlung.

^b Gilt nur, wenn komplette Einbauküche vorliegt.

^c Eine zeitgemäße Absicherung der Elektroinstallation umfasst: Elektrounterverteilung (Sicherungskasten) mit zeitgemäßer Absicherung; einzelne Zimmer / Stromkreise mit Automatenicherungen abgesichert; mindestens ein Fehlerstromschutzschalter (FI) vorhanden.

^d Kein Bodenbelag in den Wohnräumen nimmt mehr als 50 % der Fläche ein.

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Übertrag von der vorigen Seite			
Sanitärausstattung (hierzu Erläuterungen auf S.11 beachten)			
Einfache Ausstattung (weniger als 0 Punkte)		- 0,19 €	
Mittlere Ausstattung (0 Punkte)	± 0,00 €		
Gute Ausstattung (1 oder 2 Punkte)	+ 0,19 €		
Sehr gute Ausstattung (mehr als 2 Punkte)	+ 0,37 €		
Modernisierungen (Nach dem 1.1.2002 vom Vermieter durchgeführt. Führen zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung. Gilt nur für Baujahre vor 2016.)			
Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/ Duschtasse, Waschbecken)	+ 0,34 €		
Energetische Maßnahmen Nachträglich vom Vermieter am Gebäude durchgeführt. Nur bei Gebäuden mit Baujahr vor 2010. Zu den Maßnahmen zählen:			
• Außenwanddämmung • Kellerdeckendämmung • Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke • Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung) • Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z.B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)			
1 durchgeführte Maßnahme seit 2010	+ 0,20 €		
2 durchgeführte Maßnahmen seit 2010	+ 0,39 €		
3 durchgeführte Maßnahmen seit 2010	+ 0,59 €		
4 durchgeführte Maßnahmen seit 2010	+ 0,79 €		
5 durchgeführte Maßnahmen seit 2010	+ 0,98 €		
Summe der Zu- und Abschläge =			

Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete kann daher durch Spannen berücksichtigt werden. Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten befinden. Diese 2/3-Spanne liegt für die Stadt Troisdorf bei **- 15 %** und **+ 14 %**.

Um von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich vom ortsüblichen Standard ab.

Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH – VIII ZR 227/10 – zu begründen. 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 entnehmen¹:

- Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus
- Wohnung liegt im Erdgeschoss, Dachgeschosswohnung, Maisonette-Wohnung
- Warmwasserversorgung in der Küche
- Zweites WC (Gäste-WC)
- Einbauschränke außerhalb der Küche
- Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Keller-, Speicher- oder Bühnenraum)
- Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschrank, mindestens 1 m²)
- Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar
- Wohnung stufenfrei erreichbar
- Alle Türen mindestens 90 cm breit
- Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden
- Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)
- Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)
- Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)
- Garten (zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter zugänglich) oder zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen)
- Einbruchhemmende Wohnungstür
- Einbruchhemmende Haustür
- Schallschutzfenster
- 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster
- Energieträger / Versorgungsarten zum Heizen (Öl, Gas, Wärmepumpe, Strom)
- Erneuerung der Fußbodenbeläge in den Wohnräumen

¹ Von den erhobenen Merkmalen wurden nur solche ausgewertet, die mindestens in 15 Fällen vorlagen.

Berechnungshilfen

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Summe der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile C: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m², indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit dem Zu- bzw. Abschlagsbetrag (Ergebnis Zeile B) summieren.
- Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in €, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis Zeile C) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.
- Zeile E: Berechnen Sie den unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in €, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € (Ergebnis Zeile D) mit 0,85 multiplizieren.
- Zeile F: Berechnen Sie den oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in €, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € (Ergebnis Zeile D) mit 1,14 multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu-/Abschläge in €/m ²	
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m ²	
D	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €	
E	D x 0,85	Unterer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	
F	D x 1,14	Oberer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert. Diese Wohnung ist 70 m² groß, Baujahr 2005 (+ 0,67 €), verfügt über keine Gegensprechanlage (- 0,20 €) und eine Einbauküche ohne hochwertige Küchengeräte (+ 0,30 €). Das Bad hat eine gute Ausstattung (+ 0,19 €) und der überwiegende Bodenbelag ist Vinyl ($\pm 0,00$). Die Wohnung liegt in einer „guten“ Wohnlage (+ 0,19 €).

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	7,70 €/m ²
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu-/Abschläge in €/m ²	+ 0,67 €/m ² - 0,20 €/m ² + 0,30 €/m ² + 0,19 €/m ² + 0,19 €/m ² = 1,15 €/m ²
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m ²	8,85 €/m ²
D	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €	619,50 €
E	D x 0,85	Unterer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	526,58 €
F	D x 1,14	Oberer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	706,23 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also zwischen 526,58 € und 706,23 € im Monat, mit einem Mittelwert von 619,50 €.

Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden, soweit nichts anderes vereinbart.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Straßenverzeichnis

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Adam-Riese-Str.	gut	Am Fahr	gut
Adenauerstr. 2-62 (g)	gut	Am Feldgarten	gut
Adenauerstr. 3-39 (ug)	gut	Am Feldrain	normal
Adenauerstr. 41-79 (ug)	normal	Am Flachtenstiegel	gut
Adenauerstr. 66-68 (g)	normal	Am Friedhof	gut
Adolf-Friedrich-Str.	gut	Am Fuhrtpfädchen	normal
Aggerdamm	gut	Am Gerstenkamp	normal
Aggerstr.	normal	Am Golfplatz	normal
Agnesstr.	gut	Am Hang	normal
Ahornweg	normal	Am Hirschpark	normal
Ahrstr.	normal	Am Hofweiher	normal
Akazienweg	normal	Am Johannesufer	gut
Albrecht-Dürer-Str.	normal	Am Kaninberg	normal
Alemannenstr.	normal	Am Kollberg	normal
Alfred-Delp-Str.	normal	Am Krausacker	normal
Alfred-Meier-Str.	gut	Am Landgraben	normal
Alfred-Nobel-Str.	gut	Am Lehmhof	normal
Allensteiner Str.	normal	Am Mittelpfad	gut
Alte Poststr.	normal	Am Mühlenbach	normal
Alte Str.	normal	Am Mühlentor	normal
Alte Uckendorfer Str.	normal	Am Mühlenweg	normal
Altenrather Str.	normal	Am Oberlarer Park	normal
Am Annonisbach	normal	Am Pfuhl	normal
Am Bahnhof	normal	Am Prinzenwäldchen	gut
Am Bergeracker	normal	Am Sanderhof	gut
Am Bergerhof	normal	Am Scheibelsberg	gut
Am Blaustein	gut	Am Schildchen	gut
Am Burghof	gut	Am Schlagbaum	normal
Am Bürgerhaus	normal	Am Schultheißkreuz	normal
Am Driesch	normal	Am Seerosenteich	gut
Am Eichenkamp	normal	Am Senkelsgraben	normal

Adresse	Wohnlage
Am Sportplatz	normal
Am Stein	gut
Am Strandbad	gut
Am Südhang	gut
Am Turmhof	gut
Am Ufer	normal
Am Waldpark	gut
Am Waldstadion	normal
Am Wassergraben	normal
Am Wasserwerk	normal
Am Wehrwasser	normal
Am Weißdorn	normal
Am Wildzaun	normal
Am Zerresgarten	gut
Am Ziegelfeld	normal
Amandus-Hagen-Str.	normal
Ammerweg	normal
Amperestr.	normal
Amselweg	normal
An der Alaunhütte	normal
An der Brombeerheide	gut
An der Feuerwache	gut
An der Kirche	normal
An der Pohlstatt	normal
An der Schindskaule	normal
An der Stadthalle	normal
Andreas-Nockher-Str.	gut
Anemonenweg	normal
Anna-Schell-Str.	normal
Anne-Frank-Str.	normal
Annonisweg	gut
Antoniusstr.	normal

Adresse	Wohnlage
Antwerpener Str.	normal
Apfelgarten	gut
Arndtstr.	gut
Asselbachstr.	gut
Astrid-Lindgren-Str.	normal
Auelblick	gut
Auelsgasse	gut
Auenplatz	normal
Auf dem Axberg	gut
Auf dem Dahl	normal
Auf dem Grend	normal
Auf dem Junker	normal
Auf dem Kirvelberg	gut
Auf dem Lohmerich	normal
Auf dem Oligswerth	gut
Auf dem Schellerod	normal
Auf dem Sieferod	normal
Auf dem Vogelsang	normal
Auf dem Zechenacker	normal
Auf dem alten Graben	normal
Auf der Bitz	gut
Auf der Bleiche	gut
Auf der Fuchskaul	normal
Auf der Heide	normal
Auf der Ripp	gut
Auf der Sanderwiese	normal
Auf der Sauerweide	normal
Augustastr.	normal
Augustinusstr.	gut
Aurikelweg	normal
Azaleenplatz	normal
Bachstr.	gut

Adresse	Wohnlage
Bahnstr.	normal
Baldeneyseestr.	normal
Bebelstr.	normal
Beethovenstr.	normal
Begonienstr.	normal
Belgische Allee	normal
Bensberger Str.	normal
Benzweg	normal
Bergerbitze	gut
Bergheimer Str.	gut
Bergischer Ring	normal
Bergstr.	gut
Berliner Str.	gut
Bertha-von-Suttner-Str.	gut
Bertramstr.	normal
Bessemerstr.	normal
Beumerstr.	normal
Beuthener Str.	normal
Biberweg	normal
Biggeseestr.	normal
Birkenweg	normal
Birklestr.	normal
Birnengarten	gut
Bismarckplatz	normal
Bismarckstr.	normal
Bitburger Str.	normal
Blumenhof	gut
Blücherstr.	normal
Bodelschwinghstr.	normal
Bonhoefferstr.	normal
Bonner Str.	normal
Borsigstr.	normal
Brahmsstr.	normal

Adresse	Wohnlage
Brandstr.	normal
Braschosweg	gut
Breitestr.	gut
Bremer Str.	normal
Breslauer Str.	gut
Broicher Weg	gut
Brombeergarten	gut
Brucknerstr.	normal
Bruderschaftsgasse	gut
Brunnenstr.	normal
Brückenstr.	normal
Brügger Str.	normal
Brüsseler Str.	normal
Buchenweg	gut
Bueckstr.	normal
Bunzlauer Str.	normal
Burgallee	normal
Burgstr.	normal
Bussardweg	normal
Camp-Spich-Str.	normal
Canisiusstr.	normal
Carl-Diem-Str.	gut
Cecilienstr.	normal
Christian-Esch-Str.	normal
Christine-Siegberg-Str.	normal
Clara-Immerwahr-Str.	normal
Clarenstr.	normal
Cranachstr.	normal
Curieweg	normal
Dachsweg	normal
Dahlienweg	normal
Daimlerstr.	normal
Danziger Str.	gut

Adresse	Wohnlage
Dauner Str.	normal
Dechant-Hoven-Str.	gut
Dechant-Wirtz-Str.	normal
Deichweg	normal
Die große Heerstr.	normal
Dieselstr.	normal
Dohlenweg	gut
Don-Bosco-Str.	normal
Donatusstr.	normal
Donawitzstr.	normal
Dorfstr.	gut
Dornröschenweg	gut
Dorotheenstr.	normal
Dr. Eckener-Str.	normal
Dr. Schmitz-Str.	gut
Drachenfelsstr.	gut
Drosselweg	gut
Ebereschenweg	normal
Echternacher Str.	normal
Edisonplatz	normal
Edith-Stein-Str.	normal
Egerländer Str.	normal
Eibenweg	normal
Eichendorffstr.	normal
Eichenweg	gut
Eifelstr.	normal
Einsteinstr.	normal
Eintrachtstr.	normal
Eisenbahnweg	normal
Elbinger Str.	normal
Elisabeth-Selbert-Str.	gut
Elisabethstr.	normal

Adresse	Wohnlage
Elly-Heuss-Knapp-Platz	normal
Elsa-Brandström-Str.	gut
Elsenplatz	normal
Elsternweg	gut
Emil-Müller-Str.	gut
Eremitenstr.	normal
Erich-Gärtner-Weg	normal
Erich-Klausener-Str.	normal
Erlenweg	gut
Erzbergerstr.	normal
Eschmarer Mühle	normal
Eschmarer Str.	gut
Essener Str.	normal
Eulenweg	gut
Evrystr.	normal
Falkenhofweg	normal
Falkenweg	gut
Farnweg	normal
Fasanenweg	gut
Fehmarnweg	normal
Felix-Krakamp-Str.	gut
Fichtenweg	normal
Finkenweg	gut
Flachtenstr.	gut
Flandrische Str.	normal
Fliegenbergstr.	normal
Fliersbachstr.	gut
Flintweg	normal
Floraplatz	normal
Florianstr.	normal
Flotowstr.	normal
Flughafenstr.	normal

Adresse	Wohnlage
Frankenstr.	normal
Frankfurter Str.	normal
Franz-Bergen-Str.	gut
Franz-von-Assisi-Str.	normal
Franziskastr.	normal
Fraunhoferweg	normal
Freiburger Weg	normal
Freiheitsstr. 1-21 (ug)	normal
Freiheitsstr. 2-28 (g)	normal
Freiheitsstr. 27-89 (ug)	gut
Freiheitsstr. 30-98 (g)	gut
Friedensstr.	gut
Friederike-Nadig-Str.	normal
Friedhofstr.	gut
Friedlandstr.	normal
Friedrich-Ebert-Str.	normal
Friedrichstr.	normal
Friesenstr.	normal
Frieslandring	normal
Fritz-Erler-Str.	normal
Fronstr.	gut
Fröbelstr.	gut
Frühlingstr.	normal
Furtwänglerstr.	normal
Gartenstr.	normal
Gebrüder-Reifenhäuser-Platz	normal
Genker Str.	normal
Gerhardstr.	normal
Germanenstr.	normal
Gersbeckstr.	normal
Gertrud-Bäumer-Str.	normal
Gertrudenweg	normal
Geschwister-Scholl-Str.	gut

Adresse	Wohnlage
Gewürzgarten	gut
Gierlichsstr.	normal
Gilchriststr.	normal
Gilmerich	gut
Ginsterweg	normal
Gladiolenstr.	normal
Glockenheide	normal
Glockenstr. 1-79 (ug)	gut
Glockenstr. 2-72 (g)	gut
Glockenstr. 78-92 (g)	normal
Glockenstr. 81-91 (ug)	normal
Gneisenastr.	normal
Godesberger Str.	normal
Goerdelerstr.	normal
Goethestr.	gut
Gotenstr.	normal
Grabenstr. 1-11 (ug)	gut
Grabenstr. 2-10 (g)	gut
Grabenstr. 12-14 (g)	normal
Grabenstr. 13-59 (ug)	normal
Grabenstr. 63-103 (ug)	gut
Graf-Galen-Str.	normal
Gronastr.	gut
Gronewaldstr.	gut
Großstr.	normal
Gräfenhardt	normal
Grüner Weg 1-27 (ug)	normal
Grüner Weg 4-36 (g)	normal
Grüner Weg 29-41 (ug)	gut
Grüner Weg 38-64 (g)	gut
Görresplatz	normal
Güldenbergsstr.	normal
Haberstr.	normal

Adresse	Wohnlage
Hammerhof	gut
Hannoversche Str.	gut
Hans-Böckler-Str.	normal
Hans-Sachs-Str.	gut
Hans-Völlmecke-Str.	normal
Hans-Willy-Mertens-Str.	gut
Hasbacher Str.	normal
Haselnußweg	normal
Hauptstr.	normal
Haydnstr.	normal
Heckenweg	gut
Heerstr.	gut
Heidegraben	normal
Heidelbeergarten	gut
Heidenastr.	normal
Heidestr.	gut
Heimbachstr. 1-3 (ug)	normal
Heimbachstr. 5-17 (ug)	gut
Heimbachstr. 10	normal
Heinkelstr.	normal
Heinrich-Heine-Str.	gut
Heinrichstr.	normal
Heisenbergstr.	normal
Helene-Weber-Str.	normal
Helene-Wessel-Str.	gut
Helmholtzstr.	normal
Henschelweg	normal
Hermann-Ehlers-Str.	normal
Hermann-Löns-Str.	gut
Hertzstr.	normal
Hessenweg	gut
Heuserweg	normal

Adresse	Wohnlage
Hildegard-von-Bingen-Str.	normal
Himbeergarten	normal
Hippolytusstr.	normal
Hirschbergstr.	gut
Hitzbroicher Weg	normal
Hochfeldstr.	gut
Hofgartenstr.	normal
Hohenzollernstr.	gut
Hohlsteinstr.	normal
Holbeinstr.	normal
Holsteiner Ring	normal
Holunderweg	normal
Hornackerplatz	normal
Hornackerstr.	normal
Hospitalstr.	gut
Hubertusstr. 1-11 (ug)	gut
Hubertusstr. 4-12 (g)	gut
Hubertusstr. 13-21 (ug)	normal
Humperdinckstr.	normal
Hunsrückstr.	normal
Hyazinthenfeld	normal
Händelstr.	normal
Höckergasse	normal
Hüttenstr.	normal
Ittisweg	normal
Im Auel	gut
Im Bitzer Feld	normal
Im Eisenfeld	normal
Im Engelsgarten	gut
Im Feldbruch	normal
Im Grandsgarten	gut
Im Grotten	normal

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Im Grund	gut	In der Maikammer	normal
Im Grünen Anger	normal	Industriestr.	normal
Im Gässchen	normal	Innenhof	normal
Im Hölzchen	normal	Jahnplatz	gut
Im Hüttenfeld	normal	Jasminweg	normal
Im Jägersgarten	gut	Jean-Schmitz-Str.	gut
Im Kaltsiefen	normal	Johannesstr.	normal
Im Kirchtal	gut	Johannisbergwerk	normal
Im Kleefeld	gut	Josef-Frank-Str.	gut
Im Kreuzfeld	normal	Josef-Kitz-Str.	normal
Im Krug	normal	Josef-Schäfer-Str.	gut
Im Laach	normal	Josefstr.	gut
Im Lettenfeld	normal	Julius-Leber-Str.	gut
Im Probstgarten	gut	Junkershof	gut
Im Rosengarten	gut	Junkersring	normal
Im Schonsfeld	normal	Jupiterstr.	gut
Im Tiefental	normal	Jägerstr.	gut
Im Tulpenfeld	gut	Kaiserstr.	normal
Im Türchen	gut	Kaiserstuhlweg	gut
Im Weidenfeld	normal	Kantstr.	gut
Im Wiesengrund	gut	Kapellenstr.	gut
Im Winkel	normal	Kardinal-Frings-Str.	gut
Im Zehntfeld	normal	Karl-Jarres-Str.	normal
Im kleinen Feldchen	normal	Karl-Kuhn-Platz	normal
In den Gärten	gut	Karl-Peters-Str.	normal
In den Hecken	normal	Karl-Schurz-Str.	normal
In den Hälsen	normal	Karlstr.	normal
In den Höhen	gut	Kasinostr.	normal
In den Weingärten	gut	Kastanienweg	gut
In der Bindeflacht	gut	Katharinenstr.	gut
In der Gronau	normal	Keplerstr.	gut
In der Kleinen Heide	gut	Kerkyrastr.	normal
In der Kraus	gut	Kerpstr.	normal

Adresse	Wohnlage
Kerschensteinerstr.	normal
Kettelerstr.	normal
Kiefernstr.	normal
Kieler Weg	normal
Kirchhofstr.	normal
Kirchstr.	normal
Kirchweg	normal
Kirschgarten	normal
Klara-Engels-Str.	normal
Kleiststr.	gut
Klevstr.	normal
Klostergasse	gut
Kneippweg	normal
Kochenholzstr.	normal
Kofferstr.	normal
Kolpingstr.	gut
Kranichweg	normal
Krausgasse	gut
Kreuzbergstr.	gut
Kriegsdorfer Str.	normal
Kronenstr. 1-31 (ug)	gut
Kronenstr. 2-32 (g)	gut
Kronenstr. 36-58 (g)	normal
Kronenstr. 51-59 (ug)	normal
Kronprinzenstr.	normal
Kruppstr.	normal
Krähenweg	gut
Kupferstr.	normal
Kurgasse	normal
Kurt-Schumacher-Str.	normal
Kuttgasse	normal
Käthe-Kollwitz-Str.	gut

Adresse	Wohnlage
Kölner Platz	normal
Kölner Str. 1-157 (ug)	gut
Kölner Str. 2-168 (g)	gut
Kölner Str. 161-167 (ug)	normal
Kölner Str. 176 (g)	normal
Königsberger Str.	gut
Laacher See Str.	normal
Lahnstr.	normal
Lambertusstr.	gut
Landgrafenstr.	normal
Langbaughstr.	normal
Langeler Ring	normal
Langemarckstr.	normal
Langenstr.	normal
Larstr.	normal
Laubweg	gut
Lavendelweg	normal
Lechfeld	normal
Lehmannstr.	normal
Lehmkuhler Str.	gut
Lenastr.	normal
Leostr.	gut
Lessingstr.	gut
Leyenweiherstr.	normal
Liegnitzer Str.	normal
Lilienweg	normal
Lindenallee	gut
Lindenstr.	normal
Linder Str.	normal
Lindlastr.	normal
Lochnerstr.	normal
Lohmarer Str.	gut

Adresse	Wohnlage
Lohrbergstr.	gut
Lortzingstr.	normal
Louis-Mannstaedt-Str.	normal
Lucasstr.	gut
Luise-Otto-Str.	normal
Luise-Schröder-Str.	normal
Luisenstr.	normal
Lupinenweg	normal
Luxemburger Str.	normal
Längsbroich	normal
Lärchenweg	normal
Löwenburgstr.	gut
Lübecker Weg	normal
Lülsdorfer Str.	normal
Lürmannstr.	gut
Lütticher Str.	normal
Maarstr.	normal
Magdalenenstr.	normal
Maienstr.	normal
Margareta-Stelten-Str.	normal
Maria-Juchacz-Str.	normal
Marie-Lene-Rödder-Str.	normal
Marienburgstr.	normal
Marienstr.	normal
Marktplatz	normal
Markusstr.	gut
Marmorstr.	normal
Marsweg	normal
Martin-Luther-Str.	gut
Martinstr.	normal
Matthias-Langen-Str.	gut
Mauspfad	normal
Max-Ernst-Str.	normal

Adresse	Wohnlage
Max-Hirsch-Str.	gut
Max-Planck-Str.	normal
Meindorfer Str.	normal
Meisenweg	normal
Meitnerstr.	normal
Mendener Str.	normal
Merkurweg	gut
Michelangeloplatz	normal
Mirabellengarten	normal
Moltkestr.	gut
Mondorfer Str.	gut
Monsignore-Bollenbach-Str.	gut
Moosbeerenweg	normal
Moselstr.	normal
Mottmannstr.	normal
Mozartstr.	normal
Mutter-Theresa-Str.	normal
Mörikestr.	gut
Mühlenstr.	normal
Mülheimer Str.	normal
Müllekovener Str.	gut
Münchner Weg	normal
Nachtigallenweg	normal
Nahestr.	normal
Narzissenhof	normal
Nelkenstr.	normal
Neue Str.	gut
Niederkasseler Str.	normal
Niedersachsenweg	normal
Noldestr.	normal
Nordstr.	gut
Nürnbergstr.	normal
Oberlarer Platz	gut

Adresse	Wohnlage
Oberlarer Str.	normal
Oberstr.	normal
Offenbachstr.	normal
Ohmstr.	normal
Ölbergstr.	normal
Oleanderweg	normal
Orchideenplatz	normal
Otto-Hahn-Str.	normal
Otto-Wels-Str.	normal
Pacellistr.	gut
Parkstr.	gut
Parsevalstr.	normal
Pascalstr.	normal
Pastor-Böhm-Str.	normal
Pastor-Hellen-Str.	gut
Pastor-Willems-Str.	gut
Pastorsbitze	normal
Pastorserlen	gut
Paul-Keller-Str.	gut
Paul-Müller-Str. 1-25 (ug)	gut
Paul-Müller-Str. 2-14 (g)	gut
Paul-Müller-Str. 28-40 (g)	normal
Paul-Schmetkamp-Str.	normal
Paul-Schürmann-Platz	gut
Peggy-Guggenheim-Platz	normal
Pestalozzistr.	normal
Peter-Klößner-Str.	normal
Petersbergstr.	normal
Pfarrer-Kenntemich-Platz	normal
Pfarrer-Theiß-Str.	normal
Pfarrer-Werr-Str.	normal
Pfarrer-Wünnenberg-Str.	normal

Adresse	Wohnlage
Pfälzer Weg	normal
Pirolweg	normal
Piusstr.	normal
Pohlgasse	gut
Porzer Str.	normal
Posener Str.	normal
Poststr.	normal
Pänzelsgarten	gut
Pützchensweg	gut
Rademacherweg	normal
Raffaelplatz	normal
Raiffeisenstr.	gut
Rambusch	normal
Rathausstr.	gut
Ravensberger Weg	normal
Redcarstr.	normal
Reichensteinstr.	normal
Reickstr.	normal
Rembrandtstr.	normal
Rheidter Str.	gut
Rheindorfer Str.	gut
Rheinischer Ring	normal
Rheinstr.	normal
Ricarda-Huch-Str.	normal
Richard-Wagner-Platz	normal
Richthofenstr.	normal
Riemenschneiderstr.	normal
Ringstr.	normal
Robert-Koch-Str.	gut
Robert-Müller-Platz	normal
Rodderstr.	normal
Roncallistr.	normal

Adresse	Wohnlage
Roonstr.	normal
Rosmarinheide	normal
Rossinistr.	normal
Rotter Viehtrift	normal
Rubensstr.	normal
Rudolfstr.	normal
Rurseestr.	normal
Römerplatz	gut
Römerstr.	gut
Röntgenstr.	gut
Rübkamp	normal
Salamanderkaule	normal
Saturnstr.	gut
Sauerbruchstr.	gut
Scharnhorststr.	normal
Schauenbergweg	normal
Scheidemannstr.	gut
Schengbüchel	normal
Schickergasse	normal
Schillerstr.	gut
Schlehdornweg	normal
Schleidener Str.	normal
Schlesierstr.	gut
Schloßstr.	normal
Schmelzer Weg	normal
Schmittgasse	gut
Schmitz-Mertens-Str.	normal
Schneewittchenweg	gut
Schopenhauerstr.	normal
Schreberstr.	gut
Schubertstr.	normal
Schumannstr.	normal
Schwabenweg	gut

Adresse	Wohnlage
Schwalbenweg	gut
Schwanenweg	gut
Schwarzstr.	normal
Schwarzwaldweg	normal
Schweitzerstr.	normal
Schwester-Florida-Weg	gut
Schützenstr.	normal
Sebastianusweg	normal
Siebengebirgsallee	gut
Siebengebirgsblick	gut
Sieglarer Str.	normal
Siegstr.	gut
Siemens-Martin-Str.	normal
Siemensstr.	normal
Silberberger Str.	gut
Silbergasse	normal
Sonnenscheinstr.	normal
Sonnenstr.	normal
Spatzenweg	normal
Speestr.	normal
Sperberweg	normal
Spichbuschstr.	normal
Spicher Platz	normal
Spicher Str.	normal
Spillbahnstr.	normal
Spitzwegstr.	normal
St. Adelheid-Str.	gut
Stahlstr.	normal
Stationsweg	normal
Steinackerstr.	normal
Steinhof	normal
Steinmannweg	normal
Steinstr.	normal

Adresse	Wohnlage
Sternenstr.	gut
Stettiner Str.	gut
Stifterstr.	gut
Stockemer Weg	normal
Stormstr.	normal
Stralsunder Str.	normal
Straße Zur Mühle	gut
Stresemannstr.	gut
Südstr.	normal
Sülzbachstr.	normal
Talweg	normal
Tannenweg	normal
Taubengasse 5-91 (ug)	gut
Taubengasse 14-100 (g)	gut
Taubengasse 93-205 (ug)	normal
Taubengasse 102-130 (g)	normal
Taunusweg	normal
Telegrafstr.	gut
Teutonenstr.	normal
Theodor-Heuss-Ring	normal
Theodor-Körner-Str.	gut
Thomas-Mann-Str.	normal
Thomasstr.	normal
Tilsiter Str.	normal
Tizianstr.	normal
Troisdorfer Str.	normal
Ubierstr.	normal
Uckendorfer Str.	normal
Uferstr.	normal
Uhlandstr.	gut
Ulmenweg	gut
Ulrather Blick	gut

Adresse	Wohnlage
Urbacher Str.	normal
Ursulaplatz	gut
Van-Gogh-Platz	normal
Veilchenweg	normal
Verdiallee	normal
Viktoriastr.	gut
Vom-Stein-Str.	normal
Von-Hassell-Str.	normal
Von-Loe-Str.	normal
Von-Stauffenberg-Str.	normal
Von-Werth-Str.	gut
Vorgebirgsblick	gut
Vulkanstr.	gut
Wacholderweg	normal
Wachtelweg	normal
Wahner Str.	normal
Waldsiedlung	normal
Waldstr. 1-31 (ug)	gut
Waldstr. 2-46 (ug)	gut
Waldstr. 33-35 (ug)	normal
Waldstr. 50-56 (g)	normal
Walther-Rathenau-Str.	gut
Wattstr.	normal
Weberstr.	normal
Weidengasse	gut
Weierdorf	normal
Weilbergstr.	gut
Weingartenweg	normal
Wernerstr.	normal
Westend	normal
Westfalenstr.	normal
Wiedtalstr.	normal

Adresse	Wohnlage
Wielandstr.	normal
Wilhelm-Busch-Str.	gut
Wilhelm-Hamacher-Platz	normal
Wilhelm-Hamacher-Str.	normal
Wilhelmstr.	normal
Wim-Nöbel-Str.	normal
Windgassenplatz	normal
Windthorststr.	normal
Witschgasse	gut
Witzenbachstr.	normal
Wolkenburgstr.	gut
Zedernweg	normal
Zeisigweg	normal
Zeissweg	normal
Zeppelinplatz	normal
Ziegenbergweg	normal
Ziethenstr.	gut
Zobelweg	normal
Zum Altenforst	gut
Zum Antoniuskreuz	normal
Zum Discholls	gut

Adresse	Wohnlage
Zum Düffenbroich	normal
Zum Hühnerberg	gut
Zum Kalkofen	gut
Zum Kirchsiefen	normal
Zum Krötenpfuhl	normal
Zum Mühlenberg	gut
Zum Röhrichtsiefen	gut
Zum Scharfenberg	normal
Zum Siegblick	gut
Zum Sonnenberg	normal
Zum Sonnenhang	gut
Zum Stocksiefen	normal
Zum alten Tor	gut
Zur Eremitage	normal
Zur Grube Versöhnung	normal
Zur Hardt	gut
Zur Hohen Schanze	normal
Zur Kleinbahn	gut
Zur Siegaue	normal
Zur Siegfähre	normal
Zündorfer Weg	normal

Haus & Grundbesitzerverein für Troisdorf und Umgebung e.V.

Wilhelmstraße 7a

53840 Troisdorf

Telefon (02241) 74 24 1

E-Mail Info@hausundgrund-troisdorf.de

Internet <https://www.hausundgrund-troisdorf.de>

Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.

Noeggerathstraße 49

53111 Bonn

Telefon (0228) 94 93 09-0

E-Mail Info@mieterbund-bonn.de

Internet <https://www.mieterbund-bonn.de/>

Stadt Troisdorf

Amt für Soziales, Wohnen und Integration

Kölner Straße 176

53840 Troisdorf

Telefon (02241) 900-522

E-Mail Mietspiegel@troisdorf.de

Internet <https://www.troisdorf.de>

Bitte beachten Sie:

Die Stadt Troisdorf darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Notizen

[illegible]



**STADT
TROISDORF**

Sozial- und Wohnungsamt

Kölner Straße 176

53840 Troisdorf

Telefon (02241) 900-522

Telefax (02241) 900-8522

E-Mail Mietspiegel@troisdorf.de

Internet www.troisdorf.de



www.facebook.com/StadtTroisdorf