

Stadt Troisdorf

**Fortschreibung 2023 des
qualifizierten Mietspiegels der
Stadt Troisdorf 2021**

Bericht 19.01.2023



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Troisdorf 2023	2
2	Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex	2
3	Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex	3
4	Fortschreibungsergebnis	4
4.1	Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale	4
4.2	Mietpreisspanne.....	6

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100)	3
Tab. 2	Stadt Troisdorf: Mietspiegel 2023 - Netto-Kaltmiete in €/m ²	4
Tab. 3	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	5

1 Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Troisdorf 2023

Im Jahr 2021 wurde ein Mietspiegel, für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand der Stadt Troisdorf erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB, der Erhebungs-Stichtag war der 01.10.2020.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.10.2022 fortgeschrieben.

Nach der Mietrechtsreform 2001 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die rechtliche Grundlage einen existierenden Mietspiegel fortzuschreiben ist im §558d Abs. 2 BGB begründet.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber zwei Methoden vor. Das ist zum einen die Möglichkeit, auf Basis einer erneuten Stichprobe die Werte zu aktualisieren, zum anderen die Fortschreibung auf der Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“.

2 Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".¹ Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

¹ siehe § 558 d BGB.

3 Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für die Zeitpunkte Oktober 2020 und Oktober 2022 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100)				
	Index im Oktober 2020	Index im Oktober 2022	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Verbraucherpreisindex insgesamt	105,90	122,20	15,39	1,1539

Quelle: Statistisches Bundesamt: Stand Oktober 2020 und Oktober 2022



Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf den Verbraucherpreisindex. Gemessen wird, inwiefern sich der Index im Zeitraum zwischen Oktober 2020 und Oktober 2022 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{122,2 * 100}{105,9} - 100 \approx 15,39 \%$$

4 Fortschreibungsergebnis

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindex auf die Netto-Kaltmieten in den jeweiligen Basismieten des Mietspiegels übertragen wird (siehe Tabelle 2).

Tab. 2 Stadt Troisdorf: Mietspiegel 2023 - Netto-Kaltmiete in €/m²					
Wohnfläche in m²	Netto- Kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Netto- Kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Netto- Kaltmiete in €/m²
25	10,17	39-40	8,61	63-66	7,86
26	9,99	41-42	8,49	67-70	7,82
27	9,83	43-44	8,40	71-80	7,79
28	9,69	45-46	8,31	81-90	7,79
29	9,55	47-48	8,23	91-100	7,82
30	9,43	49-50	8,16	101-110	7,89
31-32	9,27	51-53	8,09	111-120	7,97
33-34	9,06	54-56	8,02	121-130	8,09
35-36	8,89	57-59	7,95	131-140	8,20
37-38	8,75	60-62	7,90	141-150	8,33

Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Troisdorf 2023



4.1 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und komplexen Wohnwertmerkmale aus dem Mietspiegel 2021 werden im Rahmen dieser Fortschreibung unverändert übernommen. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle 3 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen. Diese Zu- und Abschläge müssen auf die in Tabelle 2 ausgewiesene Basismiete angewendet werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

Tab. 3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
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 %
Ausstattung	
Einfache Ausstattung	- 6,1 %
Mittlere Ausstattung	+ 0,0 %
Gehobene Ausstattung	+ 13,4 %
Modernisierung ab Jahr 2009	
Erneuerung der Fußböden	+ 2,0 %
Erneuerung aller Fenster	+ 2,0 %
Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen)	+ 2,0 %
Treppenhaus mit Hauseingangstür	+ 2,0 %
Innen- und Wohnungstüren	+ 2,0 %
Dämmung (z. B. Außenwand- oder Dachdämmung)	+ 2,0 %
Wärmeerzeuger (z. B. Gastherme, Heizkessel)	+ 2,0 %
Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Troisdorf 2023	

4.2 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den Mietspiegel der Stadt Troisdorf werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

Diese Spanne reicht in der Stadt Troisdorf von – 15,5 % bis + 15,1 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannweite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).