



qualifizierter Mietspiegel 2022 für **Siegburg**

# Agenda

1. Datenerhebung/Rücklaufstatistik
2. Durchschnittliche Mietwerte
3. Basistabelle
4. Zu-/Abschlagstabelle
5. Spannenregelung

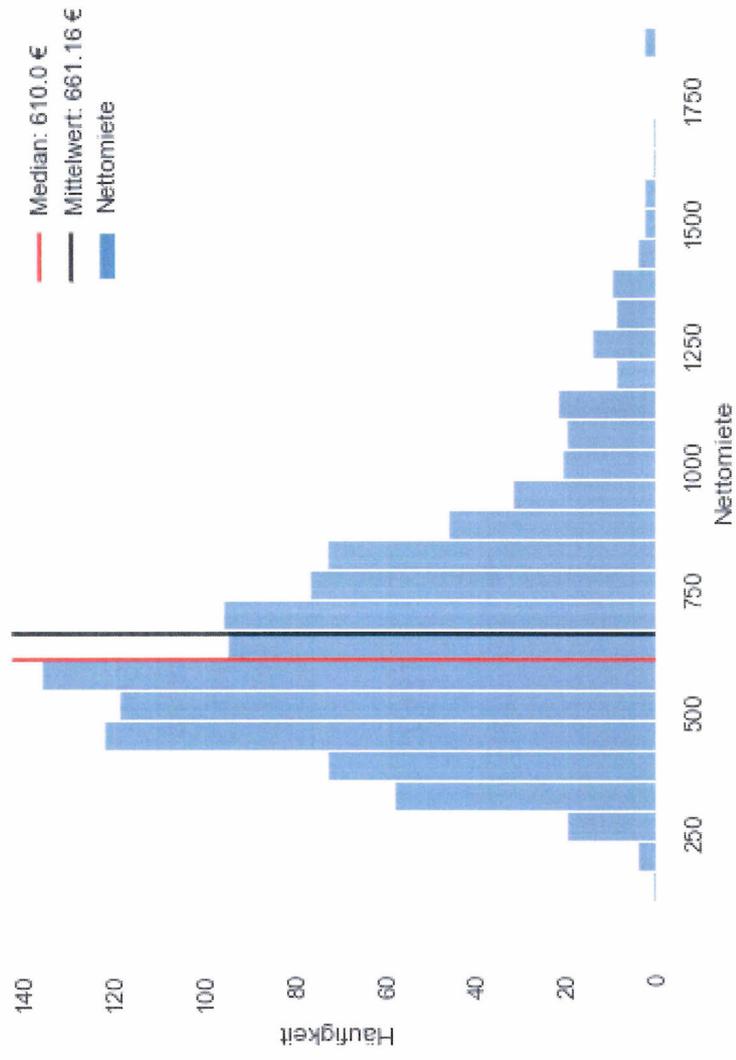
# Rücklaufstatistik und Häufigkeiten

Kommune	Einwohner	# Wohnungen	#Eigentum	# Mietwohnung	Quote Mietanteil
Siegburg	38.780	18.904	7.471	11.433	60%

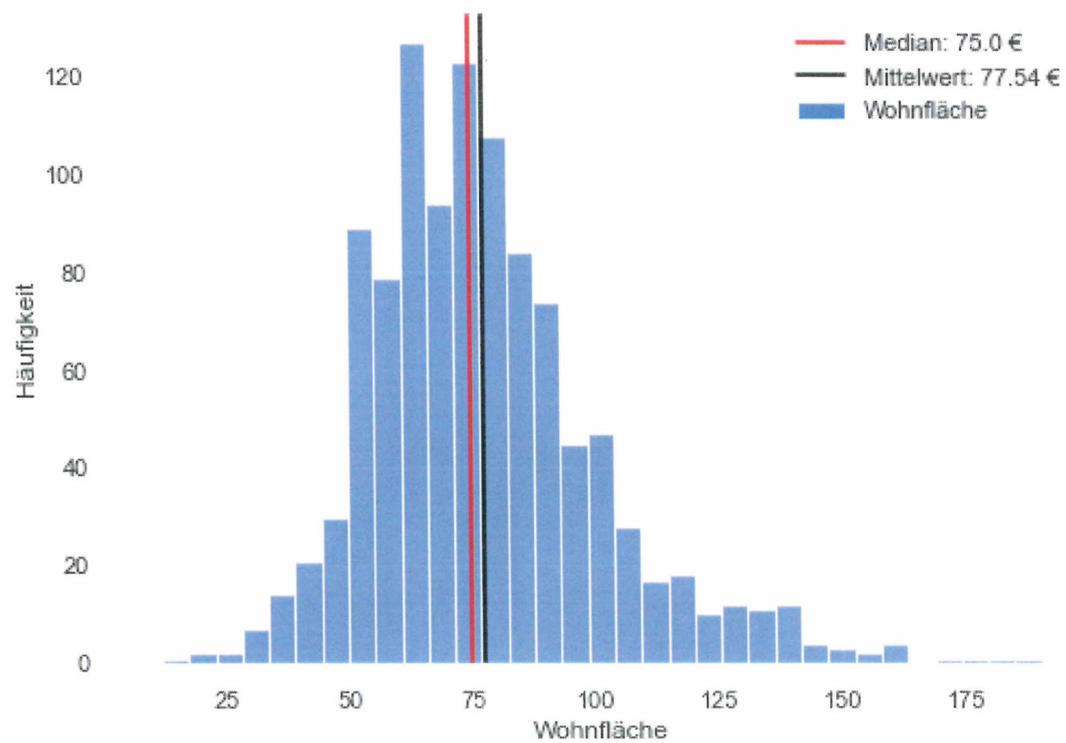
# Befragungen	Quote Ausschöpfung	Rücklauf gesamt	Rücklauf auswertbar	Quote Ausschöpfung
7.500	27%	1992	1072	14,29%

durchschnittliche Miete in **Siegburg**: 8.33/8.51 (€/qm; Median/arithm. Mittel); n=1072 Beobachtungen

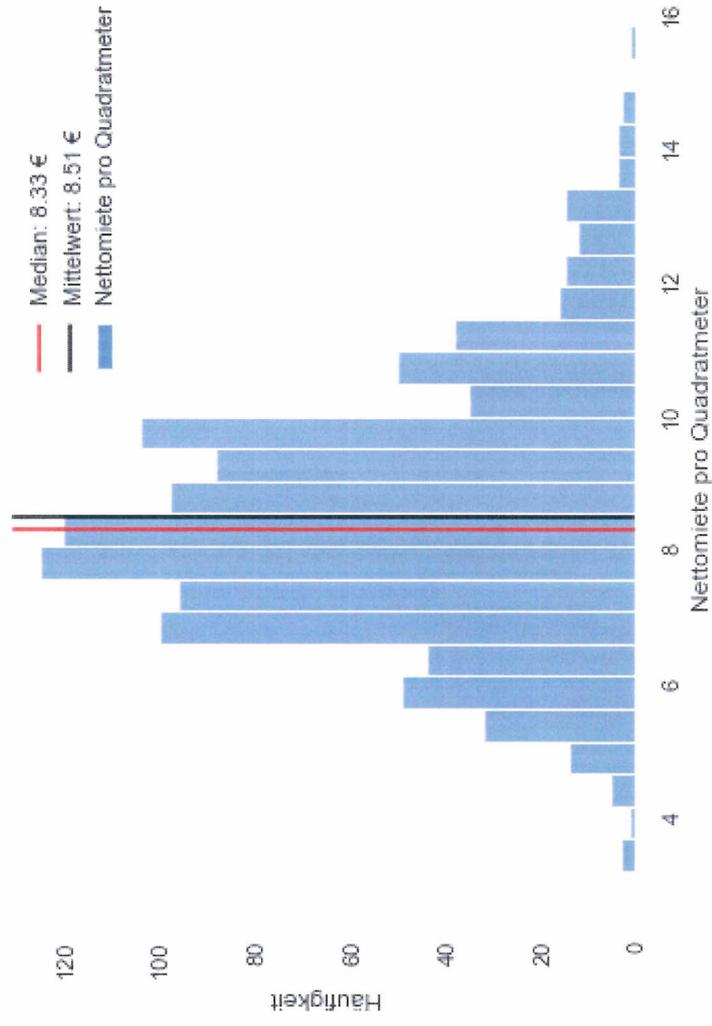
# Nettomiete



# Wohnfläche



# Nettomiete pro Quadratmeter



# Nettomiete gegen Wohnfläche

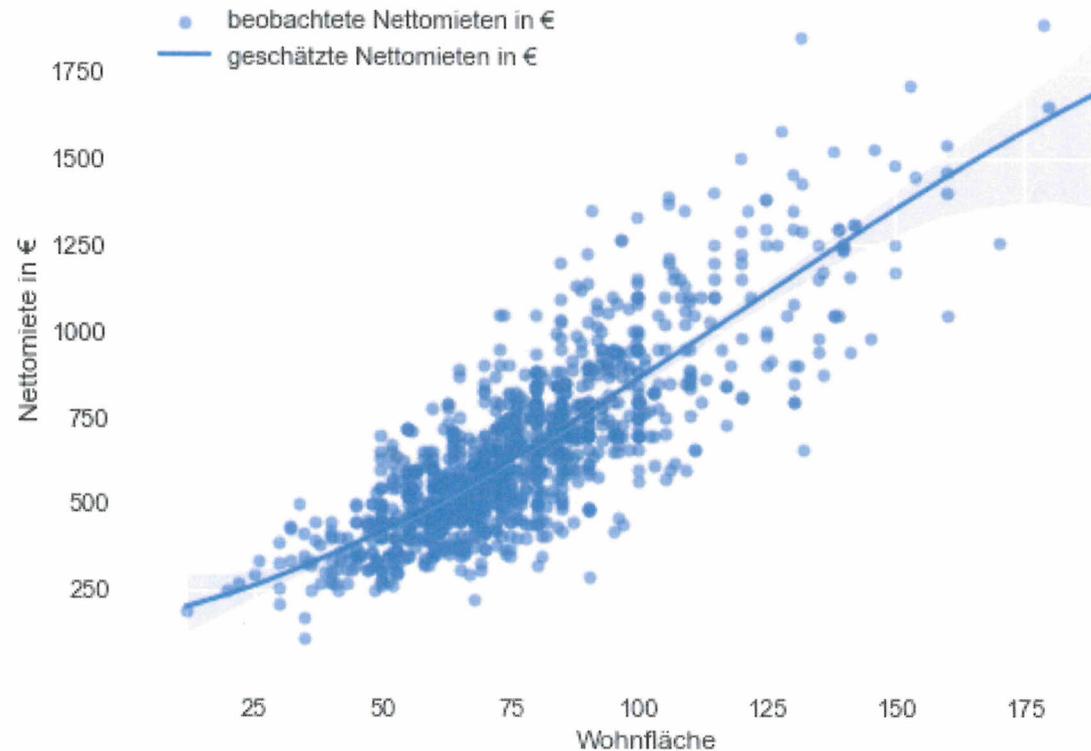


Abbildung: Regressionskurve der durchschnittlichen Nettomiete in Euro in Abhängigkeit der Wohnfläche durch die Punktwolke aller tatsächlich erhobenen Nettomieten.

# Nettomiete pro Quadratmeter gegen Wohnfläche

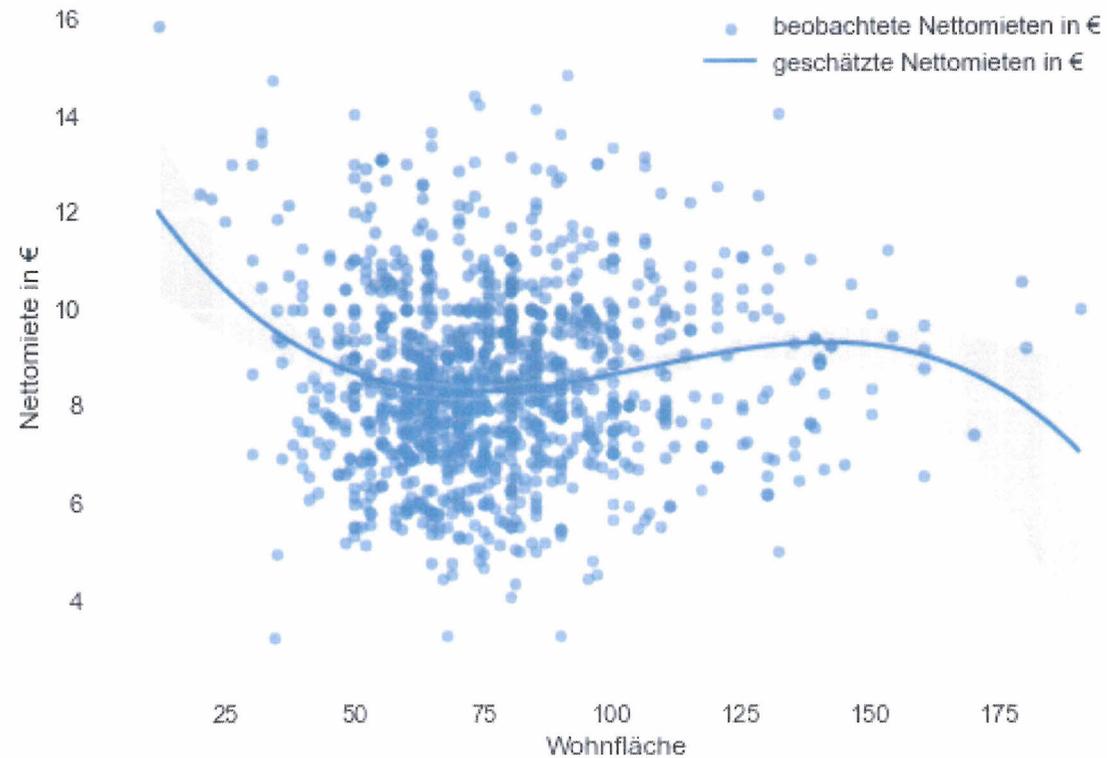
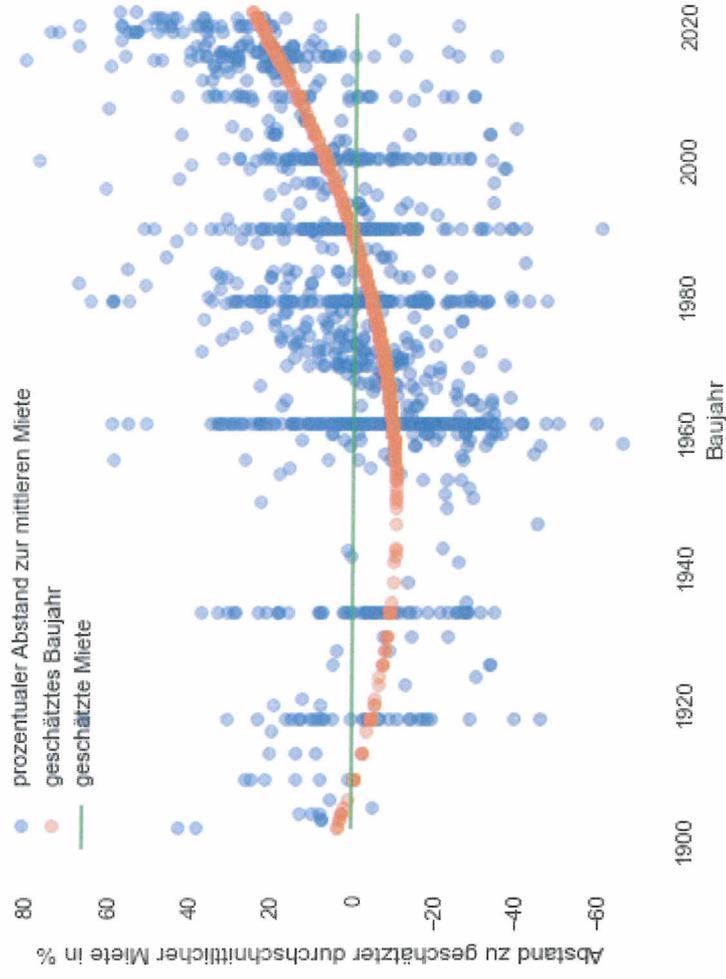


Abbildung: Regressionskurve der durchschnittlichen Nettomiete in Euro pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche durch die Punktwolke aller tatsächlich erhobenen Nettomieten.

# Baujahr



# Basistabelle (Tabelle 1)

Tabelle: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche (und des Baujahres)

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2022
25-<30	10,55	10,13	10,11	10,59	11,06	11,66	12,28	12,75	13,13
30-<35	9,60	9,22	9,20	9,64	10,07	10,61	11,18	11,61	11,96
35-<40	8,99	8,63	8,61	9,03	9,42	9,93	10,46	10,86	11,19
40-<45	8,58	8,24	8,22	8,62	8,99	9,48	9,99	10,37	10,68
45-<50	8,31	7,98	7,96	8,34	8,71	9,18	9,67	10,04	10,34
50-<60	8,07	7,75	7,73	8,10	8,46	8,92	9,39	9,75	10,04
60-<70	7,93	7,62	7,60	7,96	8,31	8,76	9,23	9,59	9,87
70-<80	7,90	7,59	7,57	7,93	8,28	8,73	9,20	9,55	9,84
80-<90	7,92	7,61	7,59	7,96	8,31	8,76	9,22	9,58	9,86
90-<100	7,96	7,65	7,63	7,99	8,34	8,80	9,27	9,62	9,91
100-<110	7,99	7,68	7,66	8,03	8,38	8,83	9,30	9,66	9,95
110-<120	8,00	7,69	7,67	8,04	8,39	8,84	9,32	9,67	9,96
120-<130	7,98	7,67	7,65	8,02	8,37	8,82	9,30	9,65	9,94
130- <=140	7,93	7,61	7,60	7,96	8,31	8,76	9,23	9,58	9,87

# Zu-/Abschlagstabelle (Tabelle 2)

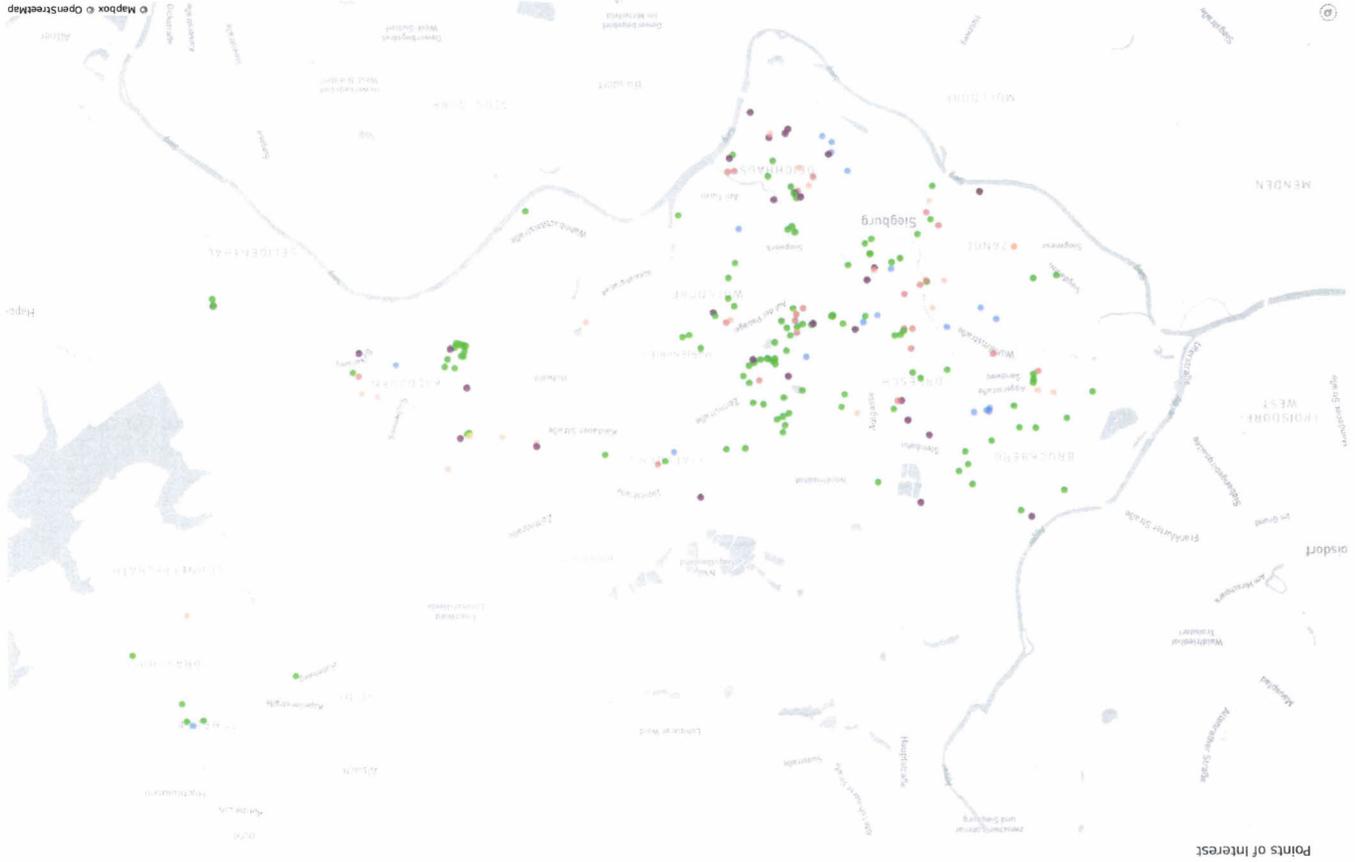
Modernisierungsmaßnahmen	Zuschlag	Abschlag
Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt) durchgeführt seit 2012 bei Wohnungen mit Baujahr vor 1991	14	
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1980 <b>ohne</b> jegliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt seit 2012 (Als Modernisierungsmaßnahmen sind die Merkmale aus Tabelle 3 anzusetzen)		6

[U](#) Hinweis: Wurde eine der Modernisierungsmaßnahmen aus Tabelle 3 vor 1980 durchgeführt trifft das Merkmal nicht zu. Für durchgeführte Teilmodernisierungen, abhängig oder unabhängig vom Baujahr, kann die Spannenregelung aus Kapitel 3.4 Anwendung finden.

Merkmal
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken) erneuert
Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert
Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Pellets, Wärmepumpe)
Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers durch Solar
Wohnungsböden ganz erneuert
Innen- und Wohnungstüren erneuert
Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert
Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster)
Dämmung Dach/oberste Decke
Dämmung der ganzen Außenwand
Dämmung Kellerdecke
(Tritt-)Schallschutz eingebaut
sonstige Modernisierungsmaßnahme

# Graphische Darstellung der POI's

- Freizeitanrichtung
- Supermarkt
- Kindertagesstätte
- Schule
- Spielplatz



# Spanne ( $\pm 19\%$ )

1. Ausnutzung der Spanne **außergerichtlich** ohne Begründung,
2. im Prozessfall mit Begründung
3. Liste nicht ansetzbarer Merkmale

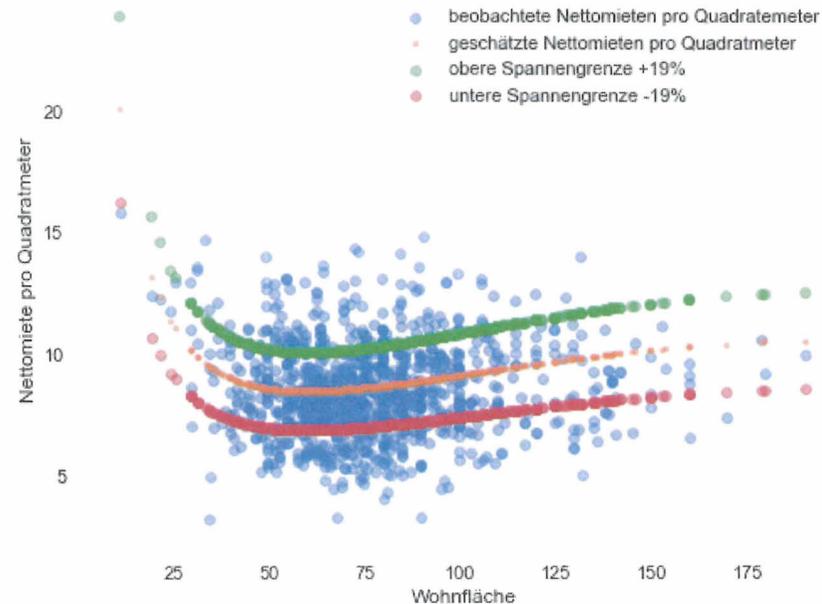


Abbildung: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne für Siegburg