

2014

MIETSPIEGEL





# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort zum Mietspiegel der Stadt Troisdorf</b>	<b>5</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>Gesetzliche Grundlagen bei Mieterhöhungsverlangen</b>	<b>6</b>
<b>Begriffsbestimmungen</b>	<b>8</b>
Vergleichsmiete (Nettokaltmiete)	8
Wohnfläche	8
Baujahr	9
Wohnungsausstattung	10
Ausstattungsmodell	11
Wohnlage	12
<b>Anwendung der Mietspiegeltabelle</b>	<b>13</b>
<b>Beispielrechnung</b>	<b>13</b>
<b>Mietspiegeltabelle</b>	<b>15</b>
<b>Wohnlagenverzeichnis</b>	<b>17</b>





## Vorwort zum Mietspiegel der Stadt Troisdorf

Der vorliegende aktuelle Mietspiegel ist die mittlerweile sechste Auflage des Troisdorfer Mietspiegels. Er bietet für Mieter und Vermieter eine verlässliche Auskunft über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten und ist eine gute Orientierungshilfe zur Einstufung der jeweiligen Wohnung.

Datengrundlage und Basis für die diesjährige Indexfortschreibung des Mietspiegels 2014 waren die Daten aus dem Mietspiegel der Stadt Troisdorf aus dem Jahre 2012.

Die Tabellenwerte sind ortsüblich vereinbarte Vergleichsmieten, die eine repräsentative Übersicht über die in Troisdorf üblichen Entgelte im Sinne des § 558d BGB abbilden. Diese wurden entsprechend §558 d (Abs. 2) BGB als „qualifizierter Mietspiegel“ an die Marktentwicklung angepasst. Dabei wird die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex-VPI) zugrunde gelegt.

VPI zum Erhebungsende : November 2011 : 102,7

VPI zum aktuellen Stichtag : November 2013 : 106,1

Die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex wird nach folgender Formel ermittelt:  $[(\text{neuer Indexwert} : \text{alter Indexwert}) \times 100] - 100 = \text{prozentuale \u00c4nderung}$ .

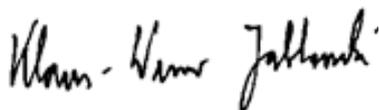
Dies ergibt eine prozentuale Steigerung von 3,31% gegen\u00fcber dem Stichtag der Erhebung aus November 2011.

Das Wohnlagenverzeichnis wurde vom st\u00e4dtischen Planungsamt unter sachverst\u00e4ndiger Beratung durch das B\u00fcro Ullrich und Wei\u00df aus Bonn umfassend \u00fcberarbeitet und neu erstellt.

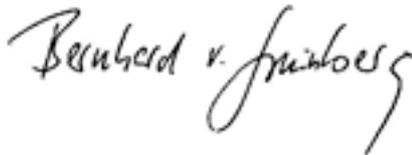
Die Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Absenkung der Kappungsgrenze (Kappungsgrenzenverordnung) wurde von der Landesregierung beschlossen. F\u00fcr die Stadt Troisdorf bedeutet dies eine Begrenzung der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB auf 15 Prozent.

Im Jahre 2012 wurde der Modellansatz einer „Standardwohnung“ f\u00fcr den neuen Mietspiegel eingef\u00fchrt. Dies wurde im neuen Mietspiegel 2014 so beibehalten.

Die Beteiligten hoffen, dass auch dieser Mietspiegel eine hohe Akzeptanz erfahren wird und dazu beitr\u00e4gt, das Mietpreisgef\u00fcge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand m\u00f6glichst transparent zu machen, um Rechtsstreitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten zur Beschaffung und Beurteilung von Informationen \u00fcber Vergleichsmieten im Einzelfall einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitf\u00e4llen zu erleichtern.



Klaus-Werner Jablonski  
B\u00fcrgermeister



Bernhard von Gr\u00fcnberg,  
MdL, Vorsitzender Mieterbund  
Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.



Bernd Arnold, 1. Vorsitzender  
Haus- & Grundbesitzerverein  
f\u00fcr Troisdorf und Umgebung e.V.

Mietspiegel stellen für Mieter, Vermieter, Gericht, Verwaltung und andere Betroffene einen Orientierungsrahmen für die ortsübliche Miete dar, die je nach Größe, Ausstattung, Art und Beschaffenheit sowie Wohnlage einer Wohnung gezahlt wird.

Ein Mietspiegel soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen sowie dazu beitragen, Mietstreitigkeiten zu vermeiden.

Nach § 558 c Abs. 3 BGB sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

Seit der Mietrechtsreform im Jahre 2001 kennt das BGB zwei grundlegende Arten von Mietspiegeln:

- einfacher Mietspiegel
- qualifizierter Mietspiegel

An den qualifizierten Mietspiegel stellt der Gesetzgeber bestimmte Anforderungen, die im vorliegenden Mietspiegel erfüllt wurden, so dass er als „qualifiziert“ gemäß § 558d BGB anerkannt wurde.

Der wesentliche Vorteil des qualifizierten Mietspiegels gegenüber dem einfachen Mietspiegel liegt in der sogenannten Vermutungswirkung, d.h. im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

## **Geltungsbereich**

Der Mietspiegel gilt für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet von Troisdorf.

Vermietete Einfamilien- und Zweifamilienhäuser werden durch den Mietspiegel **nicht** erfasst.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen wurden bereits bei der Stichprobenbestimmung folgende Wohnungen von der **Befragung** ausgeschlossen:

- Wohnungen mit Mietverträgen, die schon länger als vier Jahre bestehen
- Wohnungen bei denen in den letzten vier Jahren keine Änderung der Miete stattfand
- öffentlich geförderte Wohnungen (sozialer Wohnungsbau)
- gewerblich genutzte, untervermietete und möbliert vermietete Wohnungen
- Dienstwohnungen (z.B. von Hausmeistern)
- verbilligte oder kostenlos überlassene Wohnungen

## **Gesetzliche Grundlagen bei Mieterhöhungsverlangen**

Der gebräuchlichste Mieterhöhungstatbestand, die Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, findet sich in § 558 ff BGB wieder.

Hiernach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn

- die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert ist
- der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind



- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöht. Dieser Prozentsatz beträgt in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt worden sind, 15 vom Hundert.

### **Wichtiger Hinweis:**

Mit der Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Absenkung der Kappungsgrenze (Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzVO NRW) vom 20. Mai 2014 (GV.NRW.S.298) hat die Landesregierung auch für die Stadt Troisdorf bestimmt, dass die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB für die Zeit vom 01. Juni 2014 bis zum 31. Mai 2019 auf 15 Prozent begrenzt ist.

Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559 a BGB abzuziehen, im Falle des § 559 a Abs. 1 BGB mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

Das Verlangen der Erhöhung des Mietzinses bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und kann anhand des Mietspiegels für die Stadt Troisdorf, durch ein Mietwertgutachten oder durch Benennung von drei Vergleichswohnungen begründet werden. Begründet der Vermieter die Mieterhöhung mit einem Mietwertgutachten oder durch Benennung von Vergleichswohnungen, so hat er jedoch in seinem Mieterhöhungsverlangen auch die Angaben des Troisdorfer Mietspiegels mitzuteilen (§ 558 a Abs. 3 BGB).



## **Begriffsbestimmungen**

### **Vergleichsmiete (Nettokaltmiete)**

In den ortsüblichen Vergleichsmieten (Mietspiegeltable) sind die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV), die Miete der Kfz- Stellplätze und die Kosten für Schönheitsreparaturen nicht enthalten (Nettokaltmiete). Die Betriebskosten sind umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart wurde.

In § 2 BetrKV sind folgende Betriebskosten aufgeführt:

- Grundsteuer
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Heizung und Warmwasserversorgung
- Fahrstuhlbetrieb
- Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege
- Hausbeleuchtung (z.B. Zugänge, Flure, Treppen, Keller)
- Schornsteinreinigung
- Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Wäschepflege
- Wartungskosten für haustechnische Anlagen  
(z.B. Heizung, Warmwasser, Kabelanschluss, Gemeinschaftsantenne)

Bei der Ermittlung von Vergleichsmieten dürfen die o.g. Betriebskosten nicht mit einbezogen werden.

### **Wohnfläche**

Die Berechnung ergibt sich aus den §§ 1–5 Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

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.

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.



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 Meter 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.

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in diesen Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen wurden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machten, sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung anzuwenden.

## **Baujahr**

Art und Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Baujahr einer Wohnung berücksichtigt, da die grundsätzliche Beschaffenheit einer Wohnung wesentlich durch den Baustil der entsprechenden Epoche geprägt wird. Als Baujahr einer Wohnung gilt das Jahr der Bezugsfertigkeit.

In den Fällen in denen eine grundlegende Modernisierung (Sanierung) einer Wohnung stattgefunden hat, wird das angegebene Baujahr unter Berücksichtigung des Jahres der zuletzt durchgeführten Modernisierungsmaßnahme zu einem sogenannten Modernisierungsbaujahr ‚verjüngt‘.

Voraussetzung für eine solche Baujahrsverjüngung aufgrund einer grundlegenden Modernisierung sind folgende Mindestanforderungen:

- Erneuerung der gesamten Heizungsanlage
- Erneuerung aller Fenster
- Wärmedämmung der Außenwände
- Wärmedämmung des Dachs (bei Wohnungen im obersten Geschoss)
- Wärmedämmung des Kellers (bei Wohnungen im Erdgeschoss)

Diese müssen innerhalb eines zusammenhängenden Zeitraumes von 5 Jahren durchgeführt worden sein.

Das Modernisierungsbaujahr ergibt sich als gewichtetes Mittel aus dem Jahr der Bezugsfertigkeit (25%) und dem Jahr der letzten Modernisierungsmaßnahme (75%).

Bei der Darstellung des Baujahres in der Mietspiegeltabelle wurde von folgenden Rechenwerten, die in der jeweiligen Baualtersklasse liegen, ausgegangen:

Rechenwerte:

1922	für Gruppe bis 1945
1957	für Gruppe 1946 – 1969
1978	für Gruppe 1970 – 1985
1994	für Gruppe 1986 – 1999
2004	für Gruppe 2000 – 2014



Basierend auf dem Rechenwert der jeweiligen Baualtersklasse können durch Interpolation zwischen den Baualtersklassen entsprechende Zwischenwerte ermittelt werden.

## **Wohnungsausstattung**

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale dürfen - sofern der Vermieter hierfür die Kosten nicht erstattet hat - in der Betrachtung der Wohnungsausstattung nicht berücksichtigt werden.

Die Standardausstattung definiert eine ‚Normausstattung‘ nach den festgestellten Eigenschaften der Wohnungen aus der Mietspiegelbefragung.

Die jeweils tatsächliche Wohnungsausstattung wird daher anhand weiterer Ausstattungsmerkmale, die als Indikatoren für Abweichungen gegenüber der Standardwohnung herangezogen werden, ermittelt.

Dabei werden gehobene Ausstattungen mittels eines Punktwertzuschlages, einfache Ausstattungen mittels eines Punktwertabschlages berücksichtigt.

Die Ausstattung wird durch Eingruppierung in eine der drei Ausstattungsgruppen (einfach / -40 Punkte), (mittel / 0 Punkte) oder (gut / +40 Punkte) berücksichtigt. Die Eingruppierung erfolgt mit Hilfe des nachfolgend aufgeführten Ausstattungsmodells



Ausstattung						
	Standardausstattung	Aufwertung		Abwertung		
<b>Sanitär</b>	Badezimmer innenliegend, abgeschlossen					
	Fußbodenbelag Bad gefliest			Fußboden Kunststoffbelag	-14	
	Wanne oder Dusche	Wanne und Dusche	+4			
	Handwaschbecken			kein Handwaschbecken	-15	
	WC in Standbecken-Ausführung	WC in Hängebecken-Ausführung	+4			
		moderne Sanitärobjekte (fester Dusch-/Wannenspritzschutz, Einhandhebelarmatur, Toilettenspülkasten mit Zweimengenspülung)	+3			
	Wände im Nassbereich umfänglich gefliest			nicht gefliest	-6	
	ein WC in der Wohnung	zweites WC in Whg. mit weniger als 4 Räumen	+1			
		2. Bad in der Wohnung	+5			
<b>Küche</b>	Fliesenspiegel			kein Fliesenspiegel	-3	
	Fußboden Fliesen			Fußboden Kunststoffbelag	-9	
<b>Abstellfläche</b>	Keller/Speicher/Abstellraum					
<b>Fenster</b>	Isolierverglasung mindestens 2-fach			einfache Verglasung	-4	
<b>Wohnungseingangstür</b>	einfache Ausführung	einbruchhemmende Ausführung (Massivholz oder Stahl, mindestens 4 cm stark, Metallzapfen, geschützter Profilzylinder oder Sperrbügel)	+10			
	keine Schließanlage	Schließanlage vorhanden	+1			
<b>Heizung/Warmwasser</b>	Zentral-/Etagenheizung mit Rippen- oder Flächenheizkörpern	Fußbodenheizung mit Thermostatregelung	+14	keine Zentralheizung	-20	
	Warmwasserversorgung lokal (Boiler, etc.)	Warmwasserversorgung zentral	+2			
<b>Fußboden Wohn-, Schlaf-räume</b>	Kunststoffbelag (z.B. PVC), einfacher Teppich- oder Holzboden, Laminat	Natur-, Kunststeinfliesen, Parkett, hochwertiger Teppichboden	+2			
<b>Gegensprechanlage</b>	vorhanden			nicht vorhanden	-7	
<b>Versorgungsleitungen</b>	unter Putz			über Putz	-5	
<b>Decken</b>	Massivdecken (z.B. Betondecken)	Decken und Fußböden in schalldämmender Ausführung	+4	keine Massivdecken	-2	
<b>Wohnungstyp</b>	Etagenwohnung	Apartment	+7			
		Maisonette-Wohnung	+13			
<b>sonstige Merkmale</b>	Kabel- oder Satellitenanschluss			Kein Kabel- oder Satellitenanschluss vorhanden	-5	
	Balkon, Terrasse			Kein Balkon vorhanden	-7	
	kein separater Fahrradraum	separater, abschließbarer Fahrrad-raum vorhanden	+4			
	Nur bei Wohnungen mit Baujahr vor 1962					
	<i>oder bei Neubauten mit weniger als vier Vollgeschossen:</i>					
	kein Aufzug vorhanden	Aufzug vorhanden	+10			

## **Wohnlage**

Die Wohnlage wird - wie in den vorhergehenden Untersuchungen - nach einfacher, mittlerer und guter Wohnlage unterschieden. Die Bewertung erfolgt nach qualitativen Gesichtspunkten und orientiert sich an den jeweiligen verkehrs-, bau- und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der betreffenden Wohngebiete.

Sofern sich in den vergangenen Jahren durch straßen- oder andere bauliche Maßnahmen Veränderungen gegenüber der Klassifikation von 2012 ergeben haben, findet dies in der Überarbeitung der Straßentabelle durch die Stadt Troisdorf Beachtung. Neu hinzugekommene Straßen wurden ebenfalls aufgenommen.

Die Lagezuordnung wird dabei wie folgt definiert:

### **Einfache Wohnlage**

Bei einfacher Wohnlage liegen Einschränkungen des Wohnwertes vor, die die Attraktivität des Wohngebietes herabsetzen. Einfache Wohnlagen sind häufig durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet. Hauptverkehrsachsen wie stark befahrene Straßen des überörtlichen Verkehrs oder Eisenbahnlinien bewirken eine kontinuierlich hohe Lärm- und Luftbelastung. Eine geringe Durchgrünung bei überwiegend geschlossener bis stark verdichteter (Block-)Bebauung, ungepflegtes Wohnumfeld in benachbarter Lage zu Gewerbe- oder Industriegebieten führen zu einer allgemein geringen Wertschätzung des Wohngebietes, so dass hier auch bei guter Infrastruktur eine einfache Wohnlage vorliegt. Mangelnder Besatz mit Geschäften und/oder öffentlicher Einrichtungen, erhöhter Zeitaufwand für die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen oder zentralen Einrichtungen, mangelhafte Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind ebenfalls als wohnwertminderndes Merkmal anzusehen.

### **Mittlere Wohnlage**

Mittlere Wohnlagen weisen weder besondere Vor- noch Nachteile auf. Die Belastung aufgrund des Verkehrs ist mäßig und nicht kontinuierlich. Benachbarte Lage zu nicht belastenden Gewerbegebieten ist möglich. Art und Dichte der Bebauung mit befriedigendem Wohnumfeld und der Anteil an Freiflächen vermitteln einen ausreichenden Wohnwert. Ein ausreichender Besatz mit Geschäften für den täglichen Bedarf, die

Nähe zu öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Post, Schule, Kindergarten) sowie eine ausreichend bis gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel stellen im Allgemeinen für breite Bevölkerungsschichten und für verschiedenen Haushaltstypen eine ausreichende und zufriedenstellende Wohnsituation dar.

### **Gute Wohnlage**

Gute Wohnlagen verfügen über gute bis hervorragende Wohnwertmerkmale. Eine ruhige verkehrliche Situation (überwiegend Anliegerverkehr), eine gute bis sehr gute Durchgrünung oder die Nähe zu landschaftlich attraktiven Bereichen, eine aufgelockerte oder architektonisch besonders gestaltete Bebauung sind Hauptmerkmale einer guten Wohnlage. Die Infrastrukturausstattung, die Erreichbarkeit des Zentrums und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind gut oder fallen aufgrund anderer besonderer Merkmale weniger ins Gewicht.



## Anwendung der Mietspiegeltabelle

**Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach dem Mietspiegel zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:**

Ermitteln Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Tabellenfeld, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen.

Die Größe Ihrer Wohnung ist Ihnen i.d.R. bekannt (z.B. aus dem Mietvertrag); das Baujahr ist Ihnen als Vermieter ebenfalls bekannt, als Mieter können Sie es nach Augenschein oder durch Befragung Ihres Vermieters feststellen. Ermitteln Sie die Wohnungsausstattung, indem Sie die Punktwerte der als Vertragsbestandteil der Wohnung anzusehenden Ausstattungsmerkmale gemäß der auf den Seiten 6 und 7 aufgeführten Tabelle der Ausstattungspunkte zusammenzählen.

Die Wohnlagenkategorie können Sie der als Anlage beigefügten Wohnlagentabelle entnehmen.

Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich das Tabellenfeld, aus dem Sie die in Frage kommende ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltemiete in EURO pro Quadratmeter) entnehmen können.

In der Mietspiegeltabelle sind die Vergleichswerte von Wohnungen der entsprechenden Merkmalkombinationen aufgeführt.

Die Ausstattung orientiert sich an einem Punktwert für die jeweilige Gruppe (einfach / - 40 Punkte, mittel / 0 Punkte, gut / + 40 Punkte); hinsichtlich der Wohnungsgrößen ist die Wohnfläche in Abständen von zehn Quadratmetern aufgeführt.

Durch entsprechende Interpolation können beliebige Zwischenwerte ermittelt werden.

### Beispiel:

Wohnung mit 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bezugsfertig 1990, gute Lage.

Ausstattung:

**Standardausstattung = 0 Punkte**

#### Aufwertung

WC in Hängebeckenausführung (+ 4)

Moderne Sanitärobjekte (+ 3)

Zentrale Warmwasserversorgung (+ 2)

Maisonette-Wohnung (+ 13)

= **Gesamtpunktzahl: 15**

Aus der Mietspiegeltabelle ergibt sich zunächst ein Wert von 7,04 €/m<sup>2</sup> (Baualtersgruppe 1986 bis 1999, angenähert 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gute Lage, 40 Ausstattungspunkte).

### Berechnung des vorgenannten Beispiels (Interpolation)

#### a) Größe der Wohnung: 82 m<sup>2</sup>

(Aufgrund der angenommenen Wohnungsgröße ist eine Interpolation bezüglich der Wohnfläche zwischen 75 und 85 m<sup>2</sup> vorzunehmen.)

75 m<sup>2</sup> = 7,11 €/m<sup>2</sup> laut Tabelle

85 m<sup>2</sup> = 7,04 €/m<sup>2</sup> laut Tabelle

Differenz 10 m<sup>2</sup> = 0,07 €/m<sup>2</sup>

1 m<sup>2</sup> = 0,70 ct./m<sup>2</sup>

Daraus ergibt sich ein Korrekturbetrag wegen der Abweichung von 85 m<sup>2</sup> auf 82 m<sup>2</sup> (weil kleinere Wohnungsgröße teurer) in Höhe von 3 x 0,70 ct. = + **0,02 €**.



### b) Ausstattung der Wohnung: 15 Punkte

(Aufgrund der ermittelten Ausstattungspunkte ist eine Interpolation bezüglich der Punktwerte zwischen den Gruppen „mittel“ und „gut“ notwendig.)

In der Gruppe „gut“ bei 40 Punkten sind 7,04 €/m<sup>2</sup> zu zahlen.

In der Gruppe „mittel“ bei 0 Punkten sind 6,01 €/m<sup>2</sup> zu zahlen.

Differenz 40 Punkte = 1,03 €/m<sup>2</sup>

1 Punkt = 2,58 ct./m<sup>2</sup>

15 Punkte liegen 25 Punkte unter dem Punktwert der Gruppe „gut“. Somit ergibt sich ein Ausstattungskorrekturbetrag in Höhe von 25 x 2,58 ct. = - 0,65 €.

### c) Baujahr der Wohnung: 1990

(Aufgrund des Baujahrs ist eine Interpolation zwischen den Baujahrsgruppen „1986 bis 1999“ und „1970 bis 1985“ notwendig.)

In der Gruppe „1986 bis 1999“ (Rechenwert 1994) sind 7,04 €/m<sup>2</sup> zu zahlen.

In der Gruppe „1970 bis 1985“ (Rechenwert 1978) sind 6,97 €/m<sup>2</sup> zu zahlen.

Differenz 16 Jahre = 0,07 €/m<sup>2</sup>

1 Jahr = 0,44 ct./m<sup>2</sup>

Daraus ergibt sich ein Korrekturbetrag wegen der Abweichung von Rechenwert 1994 zum Baujahr 1990 in Höhe von 4 x 0,44 ct. = - 0,02 €.

### Zusammenfassung:

a) Korrektur wegen Wohnungsgröße + 0,02 €

b) Korrektur wegen Ausstattung - 0,65 €

c) Korrektur wegen Baujahr - 0,02 €

Gesamt - 0,65 €

Ausgangswert = 7,04 €/m<sup>2</sup>

ermittelter Korrekturbetrag = - 0,65 €/m<sup>2</sup>

ergibt somit einen

**Vergleichsmietwert in Höhe von 6,39 €/m<sup>2</sup>**



## Mietspiegeltabelle

Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	Lage								
		einfach			Mittel			Gut		
		Ausstattung			Ausstattung			Ausstattung		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
		-40	0	40	-40	0	40	-40	0	40
35	bis 1945	4,77	5,92	7,06	5,02	6,17	7,30	5,27	6,42	7,55
	1946 bis 1969	4,93	6,06	7,21	5,17	6,31	7,46	5,41	6,56	7,70
	1970 bis 1985	5,01	6,16	7,29	5,26	6,41	7,54	5,51	6,64	7,79
	1986 bis 1999	5,08	6,22	7,37	5,32	6,47	7,61	5,57	6,72	7,85
	2000 bis 2014	5,12	6,26	7,41	5,37	6,51	7,66	5,61	6,76	7,90
45	bis 1945	4,59	5,68	6,78	4,82	5,92	7,01	5,06	6,16	7,25
	1946 bis 1969	4,73	5,83	6,92	4,97	6,06	7,16	5,21	6,30	7,40
	1970 bis 1985	4,81	5,91	7,00	5,05	6,15	7,24	5,29	6,38	7,48
	1986 bis 1999	4,88	5,97	7,07	5,11	6,21	7,30	5,35	6,45	7,54
	2000 bis 2014	4,92	6,01	7,11	5,16	6,25	7,35	5,39	6,49	7,58
55	bis 1945	4,46	5,54	6,60	4,70	5,76	6,84	4,93	6,00	7,07
	1946 bis 1969	4,61	5,67	6,74	4,83	5,90	6,97	5,06	6,14	7,20
	1970 bis 1985	4,69	5,75	6,82	4,92	5,98	7,06	5,14	6,22	7,28
	1986 bis 1999	4,75	5,82	6,88	4,98	6,04	7,12	5,21	6,28	7,35
	2000 bis 2014	4,79	5,86	6,92	5,02	6,08	7,16	5,25	6,32	7,39
65	bis 1945	4,38	5,43	6,48	4,61	5,66	6,70	4,83	5,89	6,93
	1946 bis 1969	4,51	5,57	6,61	4,74	5,80	6,84	4,97	6,02	7,07
	1970 bis 1985	4,60	5,65	6,69	4,82	5,88	6,92	5,05	6,11	7,15
	1986 bis 1999	4,66	5,71	6,76	4,89	5,94	6,98	5,11	6,16	7,21
	2000 bis 2014	4,70	5,74	6,80	4,93	5,97	7,03	5,16	6,20	7,25
75	bis 1945	4,32	5,35	6,39	4,55	5,58	6,61	4,77	5,81	6,84
	1946 bis 1969	4,45	5,49	6,52	4,68	5,71	6,75	4,91	5,94	6,97
	1970 bis 1985	4,54	5,57	6,60	4,76	5,80	6,83	4,98	6,01	7,05
	1986 bis 1999	4,60	5,63	6,66	4,82	5,86	6,89	5,04	6,07	7,11
	2000 bis 2014	4,64	5,67	6,70	4,86	5,89	6,92	5,08	6,12	7,15
85	bis 1945	4,28	5,30	6,32	4,49	5,52	6,54	4,72	5,74	6,77
	1946 bis 1969	4,41	5,43	6,46	4,63	5,65	6,67	4,85	5,87	6,89
	1970 bis 1985	4,48	5,51	6,53	4,71	5,73	6,76	4,93	5,95	6,97
	1986 bis 1999	4,55	5,57	6,59	4,76	5,79	6,81	4,99	6,01	7,04
	2000 bis 2014	4,59	5,61	6,63	4,80	5,83	6,85	5,03	6,04	7,07
95	bis 1945	4,24	5,25	6,27	4,46	5,48	6,49	4,68	5,69	6,70
	1946 bis 1969	4,37	5,38	6,39	4,59	5,60	6,61	4,80	5,82	6,84
	1970 bis 1985	4,45	5,47	6,48	4,67	5,68	6,69	4,89	5,90	6,91
	1986 bis 1999	4,50	5,52	6,53	4,73	5,74	6,76	4,95	5,96	6,97
	2000 bis 2014	4,55	5,56	6,57	4,76	5,78	6,79	4,98	5,99	7,00

Tabelle geht umseitig weiter →

105	bis 1945	4,20	5,22	6,22	4,43	5,43	6,44	4,65	5,65	6,65
	1946 bis 1969	4,34	5,34	6,35	4,56	5,56	6,57	4,77	5,79	6,79
	1970 bis 1985	4,41	5,42	6,43	4,64	5,64	6,64	4,86	5,86	6,86
	1986 bis 1999	4,47	5,49	6,49	4,69	5,70	6,70	4,91	5,92	6,92
	2000 bis 2014	4,51	5,52	6,53	4,73	5,73	6,75	4,95	5,95	6,96
115	bis 1945	4,18	5,19	6,19	4,40	5,40	6,41	4,62	5,62	6,62
	1946 bis 1969	4,32	5,31	6,31	4,52	5,53	6,53	4,74	5,74	6,75
	1970 bis 1985	4,39	5,39	6,39	4,61	5,61	6,61	4,82	5,83	6,83
	1986 bis 1999	4,45	5,45	6,45	4,67	5,66	6,66	4,89	5,88	6,88
	2000 bis 2014	4,48	5,49	6,49	4,70	5,70	6,70	4,92	5,92	6,92
125	bis 1945	4,16	5,16	6,16	4,38	5,37	6,37	4,60	5,59	6,58
	1946 bis 1969	4,29	5,29	6,28	4,50	5,51	6,50	4,72	5,71	6,72
	1970 bis 1985	4,37	5,36	6,36	4,59	5,58	6,57	4,80	5,80	6,79
	1986 bis 1999	4,43	5,42	6,42	4,64	5,64	6,63	4,86	5,86	6,85
	2000 bis 2014	4,46	5,45	6,46	4,68	5,67	6,67	4,90	5,89	6,88



## Wohnlagenverzeichnis 2014

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie das Wohnlagenverzeichnis für die Stadt Troisdorf. Die Straßen, in denen sich Wohnbebauung befindet bzw. allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden kann, sind in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt. Jede Straße ist insgesamt einer typisierenden Bewertung nach den auf der Seite 8 aufgeführten Kriterien unterzogen worden. Bei der Bewertung wurden Straßen ähnlichen Charakters im räumlichen Zusammenhang zu Bewertungsgebieten zusammengefasst. Die Abgrenzung der Bewertungsgebiete ergibt sich aus den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten in unterschiedlicher Schärfe. Zum Teil sind die Übergänge fließend, sodass klare Abgrenzungsmerkmale fehlen. Die methodisch notwendige Generalisierung und begrenzte Differenzierungsmöglichkeit in wenige Bewertungsstufen führten zwangsläufig zu einer Mindestgröße der Bewertungsgebiete und zu relativ großen Unterschieden in der Bandbreite in einer Bewertungsstufe. Nur wo sich der Charakter der Lage in diesem groben Differenzierungsmaßstab erkennbar ändert, z.B. bei Änderung der Nutzung oder im Bereich besonderer Lärmeinwirkungen, wurde eine abschnittsweise Bewertung nach Hausnummern vorgenommen. Ansonsten konnten Lageunterschiede in einer Straße im Rahmen des vorliegenden Differenzierungsmaßstabs nicht abgebildet werden, da eine Einzelbeurteilung jedes Wohngebäudes nicht möglich war. Auch die Lageunterschiede einzelner Straßenseiten konnten nicht berücksichtigt werden. Bei Eckgrundstücken ist ggf. die Lage der angrenzenden, anders beurteilten Straße heranzuziehen. Übergeordnete Straßen mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) wochentags von mindestens 5.000 Fahrzeugen/24h wurden in der Regel keinem Bewertungsgebiet zugeordnet, sondern wegen ihrer Länge und abweichenden Bewertung gesondert beurteilt.

Die Bewertung „**einfach**“ wurde nur vergeben, wenn abweichend vom üblichen Durchschnitt „**mittel**“ durch gewerbliche Prägung, Verkehrsbeeinträchtigungen oder sonstige besondere Umstände, ggf. auch in der Kumulation negativer Faktoren, eine unterdurchschnittliche Lagequalität vorliegt. Soweit größere Gebiete betroffen sind, liegt der Bodenrichtwert hier in der Regel mindestens 30 % unter dem durchschnittlichen Bodenrichtwert von Wohnlagen in Troisdorf und gibt einen Anhaltspunkt für eine möglicherweise eingeschränkte Nachfrage auch auf dem Mietermarkt. Wohnlagen unmittelbar an übergeordneten Straßen und Schienenwegen und in deren Nahbereich wurden in dem Bewertungskriterium „Verkehr“ jeweils abgewertet. In diesen Fällen ist davon auszugehen, dass eine nicht unerhebliche Lärmbeeinträchtigung vorliegt. Die Bewertung „**gut**“ umfasst auch die sehr guten Wohnlagen, die nicht gesondert ausgewiesen sind.



<b>A</b>			
Adam-Riese-Straße	mittel	Am Mühlentor	gut
Adenauerstraße 1-39 / 2-62a	mittel	Am Mühlenweg	mittel
Adenauerstraße 41-79	einfach	Am Oberlarer Park	mittel
Adolf-Friedrich-Straße	mittel	Am Pfuhl	mittel
Aggerdamm	mittel	Am Prinzenwäldchen	gut
Aggerstraße	gut	Am Sanderhof	mittel
Agnesstraße	mittel	Am Scheibelsberg	gut
Ahornweg	gut	Am Schildchen	gut
Ahrstraße	einfach	Am Schlagbaum	gut
Akazienweg 15	mittel	Am Schultheißkreuz	einfach
Akazienweg 1-11 / 2-18	gut	Am Seerosenteich	gut
Albrecht-Dürer-Straße	einfach	Am Senkelsgraben 1-15 / 2-14b	mittel
Alemannenstraße 1-7 / 17-21 / 2-36 / 48-56	einfach	Am Senkelsgraben 16-25	einfach
Alemannenstraße 23-39 / 38-44b	mittel	Am Sportplatz	mittel
Alfred-Delp-Straße	mittel	Am Stein	gut
Alfred-Meier-Straße	gut	Am Strandbad	mittel
Alfred-Nobel-Straße	gut	Am Südhang	gut
Allensteiner Straße	gut	Am Turmhof	gut
Alte Poststraße	mittel	Am Ufer	mittel
Alte Straße	gut	Am Waldpark	gut
Alte Uckendorfer Straße	gut	Am Waldstadion	mittel
Altenrather Straße	mittel	Am Wassergraben	mittel
Am Annonisbach	mittel	Am Wasserwerk	mittel
Am Bahndamm	einfach	Am Wehrwasser	gut
Am Bahnhof	einfach	Am Weißdorn	gut
Am Bergeracker	mittel	Am Wildzaun	mittel
Am Bergerhof	einfach	Am Zerresgarten	gut
Am Blaustein	gut	Am Ziegelfeld	mittel
Am Bürgerhaus	mittel	Amandus-Hagen-Straße	einfach
Am Burghof	mittel	Ambiorixstraße	gut
Am Driesch	gut	Ammerweg	mittel
Am Eichenkamp	gut	Amperestraße	einfach
Am Fahr	mittel	Amselweg	gut
Am Feldgarten	gut	An der Alaunhütte	gut
Am Feldrain	mittel	An der Feuerwache	gut
Am Flachtenstiegel	gut	An der Kirche	mittel
Am Friedhof	mittel	An der Pohlstatt	mittel
Am Gerstenkamp	mittel	An der Schindskaule	mittel
Am Hang	mittel	An der Stadthalle	mittel
Am Hirschpark	gut	Andreas-Nockher-Straße	gut
Am Hofweiher	gut	Anemonenweg	einfach
Am Johannesufer	gut	Anna-Schell-Straße	gut
Am Kaninberg	mittel	Anne-Frank-Straße	gut
Am Kollberg	mittel	Annonisweg	mittel
Am Landgraben	mittel	Antoniusstraße	mittel
Am Lehmhof	mittel	Antwerpener Straße	einfach
Am Mittelpfad	gut	Apfelgarten	gut
Am Mühlenbach	gut	Arndtstraße	gut
		Asselbachstraße	mittel



Auelblick	mittel	Birklestraße	einfach
Auelsgasse	mittel	Birnengarten	gut
Auf dem Axberg	gut	Bismarckplatz	mittel
Auf dem Dahl	mittel	Bismarckstraße	mittel
Auf dem Grend	gut	Bitburger Straße	gut
Auf dem Junker	einfach	Blücherstraße	mittel
Auf dem Kirvelberg	gut	Blumenhof	mittel
Auf dem Lohmerich	gut	Bodelschwingstraße	mittel
Auf dem Oligswerth	gut	Bonhoefferstraße	mittel
Auf dem Schellerod	einfach	Bonner Straße	einfach
Auf dem Sieferod	mittel	Borsigstraße	mittel
Auf dem Vogelsang	einfach	Boschstraße	mittel
Auf dem Zechenacker	gut	Brahmsstraße	gut
Auf der Bitz	mittel	Brandstraße	mittel
Auf der Bleiche	gut	Braschosweg	mittel
Auf der Fuchskaul	gut	Breitestraße	gut
Auf der Heide	mittel	Bremerstraße	mittel
Auf der Ripp	gut	Breslauer Straße	gut
Auf der Sanderwiese	gut	Broicher Weg	mittel
Auf der Sauerweide	gut	Brombeergarten	gut
AugustasträÙe	mittel	Brückenstraße 1-35 / 2-42a	mittel
Augustinusstraße	gut	Brückenstraße 37-51 / 44-72	gut
Aurikelweg	mittel	Brucknerstraße	gut
Azaleenplatz	einfach	Bruderschaftsgasse 2-4 / 7a-11 / 19-25 / 35-37	mittel
<b>B</b>			
Bachstraße	mittel	Bruderschaftsgasse 1-5 / 15-17 / 27-31	gut
Bahnstraße	mittel	Brügger Straße	einfach
Baldeneyseestraße	gut	Brunnenstraße	mittel
Bayernweg	mittel	Brüsseler Straße	einfach
Bebelstraße	mittel	Buchenweg	gut
Beethovenstraße	gut	Bueckstraße	mittel
Begonienstraße	mittel	Bunzlauer Straße	mittel
Belgische Allee	einfach	Burgallee	gut
Bensberger Straße	mittel	Burgstraße	gut
Benzweg	mittel	Bussardweg	gut
Bergerbitze	mittel	<b>C</b>	
Bergheimer Straße	einfach	Camp-Spich-StraÙe	einfach
Bergischer Ring	mittel	Canisiusstraße	mittel
Bergstraße	mittel	Carl-Diem-StraÙe	mittel
Berliner Straße	gut	Cecilienstraße	mittel
Bertha-v-Suttner-StraÙe	mittel	Christian-Esch-StraÙe	mittel
Bertramstraße	mittel	Christine-Siegberg-StraÙe	gut
Bessemersstraße	mittel	Clarenstraße	gut
Beumerstraße	mittel	Cranachstraße	gut
Beuthener Straße	mittel	Curieweg	mittel
Biberweg	einfach	<b>D</b>	
BiggeseestraÙe	gut	Dachsweg	einfach
Birkenweg	gut	Dahlienweg	mittel
		Daimlerstraße	mittel



Danziger Straße	gut	Eulenweg	gut
Dauner Straße	gut	Europaplatz	mittel
Dechant-Hoven-Straße	gut	Evrystraße	mittel
Dechant-Wirtz-Straße	mittel		
Deichweg	einfach	<b>F</b>	
Die große Heerstraße	einfach	Falkenhofweg	mittel
Dieselstraße	mittel	Falkenweg	gut
Dohlenweg	gut	Farnweg	mittel
Donatusstraße	gut	Fasanenweg	gut
Donawitzstraße	mittel	Fehmarnweg	mittel
Don-Bosco-Straße	gut	Felix-Krakamp-Straße	mittel
Dorfstraße	mittel	Fichtenweg	gut
Dornröschenweg	gut	Finkenweg	gut
Dorotheenstraße	gut	Flachtenstraße	einfach
Dr.-Eckener Straße	einfach	Flandrische Straße	mittel
Dr.-Schmitz-Straße	gut	Fliegenbergstraße	gut
Drachenfelsstraße	mittel	Fliersbachstraße	mittel
Drosselweg	gut	Flintweg	mittel
		Floraplatz	einfach
<b>E</b>		Florianstraße	mittel
Ebereschenweg	gut	Flotowstraße	gut
Echternacher Straße	einfach	Flughafenstraße 2-43	mittel
Edisonplatz	mittel	Flughafenstraße 45-135 / 44a-120	einfach
Edith-Stein-Straße	mittel	Frankenstraße	einfach
Egerländer Straße	gut	Frankfurter Straße	einfach
Eibenweg	gut	Franz-Bergen-Straße	gut
Eichendorffstraße	gut	Franz-von-Assisi-Straße	gut
Eichenweg	gut	Franziskastraße	mittel
Eifelstraße	gut	Fraunhoferweg	mittel
Einsteinstraße	einfach	Freiburger Weg	gut
Eintrachtstraße	mittel	Freiheitsstraße 1-21 / 2-28	mittel
Eisenbahnweg	mittel	Freiheitsstraße 23-89 / 30-98	gut
Elbinger Straße	mittel	Friedensstraße	gut
Elisabeth-Selbert-Straße	gut	Friedhofstraße	gut
Elisabethstraße	mittel	Friedlandstraße	gut
Elly-Heuss-Knapp-Platz	gut	Friedrich-Ebert-Straße	mittel
Elsa-Brandström-Straße	gut	Friedrichstraße	einfach
Elsenplatz	einfach	Friesenstraße	mittel
Elsternweg	mittel	Frieslandring	mittel
Emil-Müller-Straße 2-7	mittel	Fritz-Erler-Straße	mittel
Emil-Müller-Straße 10-22	gut	Fröbelstraße	mittel
Eremitenstraße	gut	Fronstraße	gut
Erich-Gärtner-Weg	mittel	Frühlingstraße	gut
Erich-Klausener-Straße	einfach	Furtwänglerstraße	mittel
Erlenweg	gut		
Erzbergerstraße	mittel	<b>G</b>	
Eschmarer Mühle	gut	Gartenstraße	mittel
Eschmarer Straße	mittel	Genker Straße	einfach
Essener Straße	mittel	Gerhardstraße	mittel
		Germanenstraße	einfach



Gersbeckstraße	mittel	Heidegraben	einfach
Gertrud-Bäumer-Straße	gut	Heidelbeergarten	gut
Gertrudenweg	einfach	Heidenaustraße	mittel
Geschwister-Scholl-Straße	mittel	Heidestraße	mittel
Gewürzgarten	gut	Heimbachstraße 1-3	mittel
Gierlichsstraße	einfach	Heimbachstraße 5-17	gut
Gilchriststraße	mittel	Heinkelstraße	einfach
Gilmerich	gut	Heinrich-Heine-Straße	gut
Ginsterweg	mittel	Heinrichstraße	mittel
Gladiolenstraße 2a-18 / 23-37		Heisenbergstraße	mittel
Glockenheide	mittel	Helene-Weber-Straße	gut
Glockenstraße 1-38	gut	Helene-Wessel-Straße	gut
Glockenstraße 41-79 / 44-72	mittel	Helmholtzstraße	mittel
Glockenstraße 78-92	einfach	Henschelweg	mittel
Gneisenaustraße	mittel	Hermann-Ehlers-Straße	mittel
Godesberger Straße	einfach	Hermann-Löns-Straße	mittel
Goerdelerstraße	einfach	Hertzstraße	einfach
Goethestraße	gut	Hessenweg	mittel
Görresplatz	gut	Heuserweg	einfach
Gotenstraße	mittel	Hildegard-von-Bingen-Straße	gut
Grabenstraße 12a-14 / 13-59	einfach	Himbeergarten	gut
Grabenstraße 1-11 / 2-10	mittel	Hippolytusstraße	mittel
Grabenstraße 67-103	mittel	Hirschbergstraße	gut
Gräfenhardt	gut	Hitzbroicher Weg	gut
Graf-Galen-Straße	gut	Hochfeldstraße	mittel
Gronaustraße	gut	Höckergasse	mittel
Gronewaldstraße 1-11 / 10 / 25-39 / 20a-42	gut	Hofgartenstraße	mittel
Gronewaldstraße 14-21	mittel	Hohenzollernstraße	mittel
Großstraße	mittel	Hohlsteinstraße 1-27 / 2-30	mittel
Grüner Weg 1-27 / 4-36	gut	Hohlsteinstraße 31-71 / 32-62	gut
Grüner Weg 29-41 / 38-64	mittel	Holbeinstraße	gut
Güldenbergsstraße	gut	Holsteiner Ring	mittel
<b>H</b>			
Haberstraße	mittel	Holunderweg	mittel
Hammerhof	gut	Hornackerplatz	mittel
Händelstraße	gut	Hornackerstraße	mittel
Hannoversche Straße	mittel	Hospitalstraße	gut
Hans-Böckler-Straße	mittel	Hubertusstraße 1-12	mittel
Hans-Sachs-Straße	mittel	Hubertusstraße 13-17	gut
Hans-Völlmecke-Straße	mittel	Humperdinckstraße	gut
Hans-Willy-Mertens-Straße 1-27 / 14-20	mittel	Hunsrückstraße	einfach
Hans-Willy-Mertens-Straße 31-41 / 20a-38	gut	Hüttenstraße	gut
Hasbacher Straße	mittel	Hyazinthenfeld	einfach
Haselnußweg	gut	<b>I</b>	
Hauptstraße	einfach	Iltisweg	einfach
Haydnstraße	gut	Im Auel	mittel
Heckenweg	mittel	Im Bitzer Feld	gut
Heerstraße	gut	Im Eisenfeld	mittel
		Im Engelsgarten	gut



Im Feldbruch 1-57 / 2-18	mittel	Josefstraße	mittel
Im Feldbruch 24-34 / 61-79	gut	Julius-Leber-Straße	mittel
Im Gässchen	mittel	Junkershof	gut
Im Grandsgarten	mittel	Junkersring	einfach
Im Grotten	mittel	Jupiterstraße	mittel
Im Grund	mittel		
Im Grünen Anger	gut	<b>K</b>	
Im Hölzchen	mittel	Kaiserstraße	mittel
Im Hüttenfeld	mittel	Kaiserstuhlweg	mittel
Im Jägersgarten	gut	Kantstraße	mittel
Im Kaltsiefen	mittel	Kapellenstraße	gut
Im Kirchtal	einfach	Kardinal-Frings-Straße	gut
Im Kleefeld	gut	Karl-Jarres-Straße	mittel
Im Kreuzfeld	mittel	Karl-Kuhn-Platz	mittel
Im Krug	gut	Karl-Peters-Straße	einfach
Im Laach	gut	Karl-Schurz-Straße	einfach
Im Lettenfeld	gut	Karlstraße	mittel
Im Probstgarten	gut	Kasinostraße 1-20	mittel
Im Rosengarten	gut	Kasinostraße 22-39	einfach
Im Schonsfeld	gut	Kasseler Furt	einfach
Im Tiefental	mittel	Kastanienweg	gut
Im Tulpenfeld	gut	Katharinenstraße	gut
Im Türchen	gut	Käthe-Kollwitz-Straße	mittel
Im Wiesengrund	gut	Keplerstraße	mittel
Im Winkel	mittel	Kerkyrastraße	mittel
Im Zehntfeld	mittel	Kerpstraße	mittel
In den Gärten	gut	Kerschensteiner Straße	mittel
In den Hälsen	gut	Kettelerstraße	gut
In den Hecken	mittel	Kiefernstraße	gut
In den Höhen	mittel	Kieler Weg	mittel
In den Weingärten	gut	Kirchhofstraße	gut
In der Bindeflacht	gut	Kirchstraße 1-29	einfach
In der Gronau	einfach	Kirchstraße 31-68	mittel
In der kleinen Heide	mittel	Kirchweg	einfach
In der Kraus	gut	Kirschgarten	gut
In der Maikammer	gut	Kleiststraße	gut
Industriestraße	einfach	Klevstraße	mittel
Innenhof	mittel	Klostergasse	gut
		Kneippweg	gut
<b>J</b>		Kochenholzstraße	mittel
Jägerstraße	gut	Kofferstraße	mittel
Jahnplatz	mittel	Kölner Platz	mittel
Jasminweg	mittel	Kölner Straße 1-168	mittel
Jean -Schmitz-Straße	mittel	Kölner Straße 161-167 / 176	einfach
Johannesstraße	gut	Kolpingstraße	gut
Johannisbergwerk	gut	Königsberger Straße	gut
Josef-Frank-Straße 1-9 / 2-4	mittel	Krähenweg	gut
Josef-Frank-Straße 13-35 / 10-42	gut	Kranichweg	gut
Josef-Kitz-Straße	einfach	Krapelsfelder Gässchen	gut



Krausgasse	gut	Lucasstraße	gut
Kreuzbergstraße	gut	Luisenstraße	mittel
Kriegsdorfer Straße	mittel	Luise-Otto-Straße	mittel
Kronenstraße 1-32	mittel	Luise-Schröder-Straße	gut
Kronenstraße 33-57	einfach	Lülsdorfer Straße	einfach
Kronprinzenstraße	mittel	Lupinenweg	einfach
Kruppstraße	mittel	Lürmannstraße	mittel
Kupfergasse	mittel	Lütticher Straße	einfach
Kurgasse	mittel	Luxemburger Straße	einfach
Kurt-Schumacher-Straße	mittel		
Kuttgasse	einfach		
<b>L</b>		<b>M</b>	
Laacher See Straße	gut	Maarstraße 1-57 / 2-26	mittel
Lahnstraße	mittel	Maarstraße 63-65 / 70-72	einfach
Lambertusstraße	gut	Magdalenenstraße	mittel
Langbaurghstraße	einfach	Maienstraße	mittel
Landgrafenstraße	mittel	Marmorstraße	gut
Langeler Ring	einfach	Marmorstraße 1 / 8	mittel
Langemarckstraße	mittel	Maria-Juchacz-Straße	mittel
Langenstraße	mittel	Marienburgerstraße	gut
Längsbroich	mittel	Marienstraße	mittel
Lärchenweg	gut	Marktplatz	gut
Larstraße 1-49 / 2-52	einfach	Markusstraße	gut
Larstraße 51-229 / 66-212	mittel	Marsweg	einfach
Laubweg	mittel	Martin-Luther-Straße	gut
Lavendelweg	mittel	Martinstraße	mittel
Lechfeld	mittel	Matthias-Langen-Straße	mittel
Lehmannstraße	einfach	Mauspfad	mittel
Lehmkuhler Straße	gut	Max-Ernst-Straße	gut
Lenastraße	gut	Max-Hirsch-Straße	gut
Leostraße	mittel	Max-Planck-Straße	einfach
Lessingstraße	gut	Meindorfer Straße	gut
Leyenweiherstraße	gut	Meisenweg	gut
Liegnitzer Straße	mittel	Meitnerstraße	einfach
Lilienweg	mittel	Mendener Straße	einfach
Lindenallee	mittel	Merkurweg	mittel
Lindenstraße	einfach	Michelangeloplatz	gut
Linder Straße	gut	Mirabellengarten	gut
Lindlaustraße	mittel	Moltkestraße	mittel
Lochnerstraße	gut	Mondorfer Straße	mittel
Lohmarer Straße 1-21 / 2-26	gut	Moosbeerenweg	mittel
Lohmarer Straße 23a-81, 28-66	mittel	Mörikestraße	gut
Lohrbergstraße	gut	Moselstraße	mittel
Louis-Mannstaedt-Straße 1-19g / 2-76	einfach	Mottmannstraße	einfach
Louis-Mannstaedt-Straße 21-37 / 78-90	mittel	Mozartstraße	mittel
Lortzingstraße	gut	Mühlenstraße	gut
Löwenburgstraße	gut	Mülheimer Straße	einfach
Lübecker Weg	mittel	Müllekovener Straße	mittel
		Münchener Weg	mittel
		Mutter-Theresa-Straße	gut



<b>N</b>	
Nachtigallenweg	mittel
Nahestraße	mittel
Narzissenhof	mittel
Nelkenstraße	mittel
Neue Straße	mittel
Niederkasseler Straße	mittel
Niedersachsenweg	mittel
Noldestraße	gut
Nordstraße	gut
Nürburgstraße	gut

<b>O</b>	
Oberlarer Platz	mittel
Oberlarer Straße	mittel
Oberstraße	mittel
Orchideenplatz	mittel
Offenbachstraße 14-22	mittel
Offenbachstraße 1a-11 / 2a-12 / 19-41 / 36-40	einfach
Ohmstraße	mittel
Ölbergstraße	einfach
Oleanderweg	einfach
Orchideenplatz	mittel
Otto-Hahn-Straße	einfach
Otto-Wels-Straße	mittel

<b>P</b>	
Pacellistraße	gut
Pänzelsgarten	gut
Parkstraße	gut
Parsevalstraße	mittel
Pascalstraße	mittel
Pastorsbitze	mittel
Pastor-Böhm-Straße	einfach
Pastor-Hellen-Straße	mittel
Pastorserlen	gut
Pastor-Willems-Straße	mittel
Paul-Keller-Straße	gut
Paul-Müller-Straße 1-25 / 2-14	gut
Paul-Müller-Straße 28-40	mittel
Paul-Schmetkamp-Straße	mittel
Paul-Schürmann-Platz	mittel
Paulstraße	mittel
Pestalozzistraße	mittel
Peter-Klöckner-Straße	mittel
Petersbergstraße	mittel
Pf.-Kennemich-Platz	mittel
Pf.-Wünnenberg-Straße	mittel
Pfälzer Weg	gut

Pfarrer-Theiß-Straße	gut
Pfarrer-Werr-Straße	einfach
Pirolweg	gut
Piusstraße	mittel
Pohlgasse	gut
Porzer Straße 1-15 / 2-10a	gut
Porzer Straße 17-49 / 12-24	mittel
Porzer Straße 30-40 / 55-67	einfach
Posener Straße	mittel
Poststraße 81-113 / 65 / 64-70	einfach
Poststraße 67 / 71-79	mittel
Pützchensweg	gut

<b>R</b>	
Rademacherweg	mittel
Raffaelplatz	gut
Raiffeisenstraße	gut
Rambusch	einfach
Ranzeler Straße	einfach
Rathausstraße 15-75 / 22-106	einfach
Rathausstraße 1-13 / 2-18	mittel
Ravensberger Weg	mittel
Redcarstraße	einfach
Reichensteinstraße 1a-81 / 2-108	mittel
Reichensteinstraße 83-112	gut
Reickstraße	mittel
Rembrandtstraße	gut
Rheidter Straße	gut
Rheindorfer Straße	gut
Rheinischer Ring	mittel
Rheinstraße	einfach
Ricarda-Huch-Straße	mittel
Richard-Wagner-Platz	gut
Richthofenstraße	einfach
Riemenschneiderstraße	einfach
Ringstraße	mittel
Robert-Koch-Straße	gut
Robert-Müller-Platz	einfach
Rodderstraße 1-43 / 2-56	mittel
Rodderstraße 45-67 / 58-88	gut
Römerplatz	mittel
Römerstraße	mittel
Roncallistraße	einfach
Röntgenstraße	gut
Roonstraße	mittel
Rosmarinheide	mittel
Rossinistraße	gut
Rotter Viehtrift	einfach
Rubensstraße	gut



Rübkamp	mittel	Spicher Platz	mittel
Rudolfstraße	mittel	Spicher Straße 1-7	mittel
Rurseestraße	gut	Spicher Straße 9-99	einfach
<b>S</b>			
Salamanderkaule	mittel	Spillbahnstraße	gut
Saturnstraße	mittel	Spitzwegstraße	gut
Sauerbruchstraße	gut	St.-Adelheid-Straße	gut
Scharnhorststraße	mittel	Stahlstraße	mittel
Schauenbergweg	mittel	Stationsweg	mittel
Scheidemannstraße	mittel	Steinackerstraße 11-33a / 14-34	mittel
Schengbüchel	mittel	Steinackerstraße 35-51	einfach
Schickergasse	mittel	Steinhof	einfach
Schillerstraße	gut	Steinmannweg	einfach
Schlehdornweg	gut	Steinstraße	mittel
Schleidener Straße	mittel	Sternenstraße	mittel
Schlesierstraße	gut	Stettiner Straße	gut
Schloßstraße	mittel	Stifterstraße	gut
Schmelzer Weg	einfach	Stockemer Weg	mittel
Schmittgasse	gut	Stormstraße	mittel
Schneewittchenweg	mittel	Stralsunder Straße	mittel
Schopenhauerstraße	mittel	Straße zur Mühle	gut
Schreberstraße	gut	Stresemannstraße	gut
Schubertstraße	mittel	Südstraße	mittel
Schumannstraße	gut	Sülzbachstraße	einfach
Schützenstraße	einfach	<b>T</b>	
Schwabenweg	mittel	Talweg 24-50	einfach
Schwalbenweg	gut	Talweg 1-43 / 2-22	mittel
Schwanenweg	mittel	Tannenweg	gut
Schwarzstraße	gut	Taubengasse 5-87a / 14-100	mittel
Schwarzwaldweg	gut	Taubengasse 89-199	gut
Schweitzerstraße	einfach	Taunusweg	mittel
Schwester-Florida-Weg	gut	Telegrafstraße 1-3 / 2-6	mittel
Schwester-Godelinde-Weg	mittel	Telegrafstraße 11-35 / 8-78	gut
Siebengebirgsallee	einfach	Teutonenstraße	einfach
Siebengebirgsblick	gut	Theodor-Heuss-Ring	einfach
Sieglarer Straße	einfach	Theodor-Körner-Straße	gut
Siegstraße	mittel	Thomas-Mann-Straße	gut
Siemens-Martin-Straße	mittel	Thomasstraße	mittel
Siemensstraße	mittel	Tilsiter Straße	gut
Silbergasse	mittel	Tizianstraße	gut
Silberberger Straße	mittel	Troisdorfer Straße	mittel
Sonnenscheinstraße	mittel	<b>U</b>	
Sonnenstraße	mittel	Ubierstraße	gut
Spatzenweg	gut	Uckendorfer Straße	einfach
Speestraße 1-21 / 2a-18b	mittel	Uferstraße	einfach
Speestraße 20-28 / 23-25	einfach	Uhlandstraße	gut
Sperberweg	gut	Ulmenweg	gut
Spichbuschstraße	mittel	Ulrather Blick	mittel
		Urbacher Straße	einfach



Ursulaplatz	mittel	Zeppelinplatz	mittel
<b>V</b>		Ziegenbergweg	mittel
Van-Gogh-Platz	mittel	Ziethenstraße	mittel
Veilchenweg	einfach	Zobelweg	einfach
Verdiallee	einfach	Zum Alten Tor	mittel
Viktoriastraße	gut	Zum Altenforst	mittel
Vom-Stein-Straße	mittel	Zum Antoniuskreuz	gut
Von-Hassel-Straße	gut	Zum Discholls	gut
Von-Loe-Straße	gut	Zum Duffenbroich	mittel
Von-Stauffenberg-Straße	gut	Zum Hühnerberg	gut
Von-Werth-Straße	mittel	Zum Kalkofen	mittel
Vorgebirgsblick	mittel	Zum Kirchsiefen	mittel
Vulkanstraße	mittel	Zum Krötenpfuhl	mittel
<b>W</b>		Zum Mühlenberg	gut
Wacholderweg	gut	Zum Röhrichtsiefen	mittel
Wachtelweg	gut	Zum Scharfenberg	mittel
Wahner Straße	gut	Zum Siegblick	gut
Waldsiedlung	einfach	Zum Sonnenhang	gut
Waldstraße 1-46	mittel	Zum Stocksiefen	mittel
Waldstraße 33-54a	gut	Zündorfer Weg	einfach
Walter-Rathenau-Straße	mittel	Zur Eremitage	gut
Wattstraße	mittel	Zur Grube Versöhnung	mittel
Weberstraße	gut	Zur Hardt	gut
Weidengasse	gut	Zur Hohen Schanze	mittel
Weierdorf	mittel	Zur Kleinbahn	mittel
Weilbergstraße	gut	Zur Siegaue	gut
Weingartenweg	mittel	Zur Siegfähre	mittel
Wernerstraße	mittel		
Westend	mittel		
Westfalenstraße	mittel		
Wiedtalstraße	mittel		
Wielandstraße	gut		
Wilhelm-Busch-Straße	mittel		
Wilhelm-Hamacher-Platz	mittel		
Wilhelm-Hamacher-Straße	mittel		
Wilhelmstraße	mittel		
Wim-Nöbel-Straße	mittel		
Windgassenplatz	mittel		
Windhorststraße	mittel		
Witschgasse	mittel		
Witzenbachstraße	einfach		
Wolkenburgstraße 17a-55 / 22-42	mittel		
Wolkenburgstraße 1a-15 / 2-20	gut		
<b>Z</b>			
Zedernweg	gut		
Zeisigweg	gut		
Zeißweg	mittel		



## Neue Straßen seit 2002:

An der Stadthalle  
Auf der Sauerweide  
Am Oberlarer Park  
Andreas-Nockher-Straße  
Baldeneyseestraße  
Biggeseestraße  
Camp-Spich-Straße  
Christian-Esch-Straße  
Felix-Krakamp-Straße  
Fichtenweg  
Flintweg  
Gierlichstraße  
Heinrichstraße  
Holunderweg  
Im Bitzer Feld  
Im Eisenfeld  
Im Schonsfeld  
Jean -Schmitz-Straße  
Krappelsfelder Gässchen  
Laacher See Straße  
Moosbeerenweg  
Paul-Schmetkamp-Straße  
Rurseestraße  
Schwester-Florida-Straße  
Schwester-Godelinde-Weg  
Wim-Nöbel-Straße  
Wiedtalstraße



## **Ansprechpartner:**



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

**Haus- & Grundbesitzerverein**  
für Troisdorf und Umgebung e.V.  
Herr Bernd Arnold  
Wilhelmstraße 7a  
53840 Troisdorf  
Telefon (02241) 74241  
Fax (02241) 53383



**DEUTSCHER MIETERBUND**

**Deutscher Mieterbund Bonn / Rhein-Sieg / Ahr e.V.**  
Geschäftsstelle Siegburg  
Kaiser-Wilhelm-Platz 9  
53721 Siegburg  
Telefon (02241) 63484 oder 68034  
Fax (02241) 67104  
**Bürozeiten:**  
montags bis donnerstags 9.00 Uhr - 13.00 Uhr  
14.00 Uhr - 17.00 Uhr



**STADT  
TROISDORF**

**Sozial- und Wohnungsamt**  
Kölner Straße 176  
53840 Troisdorf  
Telefon (02241) 900-675  
Fax (02241) 900-8675  
Mietspiegel@troisdorf.de