

DER QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL 2025

für Siegburg



©Mario Schauster



KREISSTADT SIEGBURG
siegburg.de

Kreisstadt Siegburg, Friedensplatz 10, 53721 Siegburg
Tel.: 0 2241/102-0, E-Mail: rathaus@siegburg.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Vorwort des Bürgermeisters | 04 |
| 2. Allgemeine Informationen | |
| ‣ 2.1 Erstellung des Mietspiegels im Jahre 2022/2023 und Fortschreibung 2025 | 05 |
| ‣ 2.2 Funktion des Mietspiegels | |
| ‣ 2.3 Nettomiete und Nebenkosten | 06 |
| ‣ 2.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten | |
| 3. Anwendung des Mietspiegels | |
| ‣ 3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr | 07 |
| ‣ 3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage | 08 |
| ‣ 3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete | 12 |
| ‣ 3.4 Mietpreisspannen | 13 |
| 4. Anwendungsbeispiel | 14 |
| 5. Information und Beratung | 15 |

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

 www.ema-institut.de

Oliver Trinkaus (M.Sc.)

Geschäftsleitung



1. VORWORT DES BÜRGERMEISTERS



Kernstück ist die Mietpreistabelle, in der die ortsüblichen Mieten als Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aufgeführt sind. Hinzu kommen Zu- und Abschläge für Besonderheiten der Wohnung, so dass auch Mietpreisspannen ausgewiesen werden.

Mit dem aktualisierten Mietspiegel möchte ich Ihnen weiterhin eine verlässliche Orientierungshilfe an die Hand geben und damit zur Transparenz und zu einem fairen Interessenausgleich auf dem Siegburger Mietwohnungsmarkt beitragen.

Den Mitgliedern des „Arbeitskreises Mietspiegel“ möchte ich an dieser Stelle für ihre Unterstützung, Begleitung und Anerkennung danken.

Wohnen ist ein zentraler Aspekt der Lebenszufriedenheit.

Ihr

Stefan Rosemann,
Bürgermeister

Sehr geehrte Siegburgerinnen und Siegburger,

im Januar 2023 trat erstmals ein „qualifizierter“ Mietspiegel für Siegburg in Kraft.

Damit er seine Gültigkeit behält, wurde er nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden an die Marktentwicklung angepasst und fortgeschrieben.

Ein herzlicher Dank gilt den vielen Siegburger Mieterinnen und Mietern, die sich mit ihren Angaben an der Mietspiegelerhebung beteiligt haben. Die Auskunftsbereitschaft ist die Grundvoraussetzung für valide Daten und belastbare Grundlagen zum Mietpreisgefüge.

Der Mietspiegel soll Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über das Preisniveau in Siegburg bieten.

2. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

2.1 Erstellung des Mietspiegels im Jahre 2022/2023 und Fortschreibung 2025

Der qualifizierte Mietspiegel **2022/2023** wurde im Auftrag der Stadt Siegburg auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage erstellt. Er basiert auf insgesamt 1.992 Antworten der eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführten Primärdatenerhebung. Insgesamt konnten hiervon 1.072 Datensätze für die Mietspiegelerstellung verwendet werden. Die Daten wurden im Zeitraum Mai und Juni 2022 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben.

Der Mietspiegel wurde **2025** mit Hilfe einer Stichprobenerhebung an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Die Daten wurden im Zeitraum Mai und Juni 2024 bei 1.000 zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben. Der Mietspiegel 2023 sowie seine Fortschreibung 2025 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen mit Sitz Regensburg erarbeitet. An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkexperten mitgewirkt.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Siegburg gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Siegburg zum Zeitpunkt der Fortschreibung 8,80 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Der fortgeschriebene Mietspiegel wurde durch den Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. am 15.10.2024 und den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein für Siegburg und Umgebung e.V. am 15.10.2024 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Der Ausschuss Soziale Stadt nahm den qualifizierten Mietspiegel am 06.11.2024 zur Kenntnis. Mit der Anerkennung tritt der qualifizierte Mietspiegel am 01.01.2025 in Kraft und gilt bis zum 31.12.2026.

2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Siegburg gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **ortsübliche Vergleichsmiete**) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. 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 trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 140 m².



¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

2. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt.
- Die Wohnung ist Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe).
- Die Wohnung wird mietfrei oder verbilligt überlassen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten).
- Bei der Wohnung handelt es sich um Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnungen).

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

- Die Wohnung wird ganz oder überwiegend möbliert vermietet (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung).
- Die Wohnung wird ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).
- Bei der Wohnung handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist.

2.3 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.



Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3. ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

Für die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** stehen Ihnen zwei Möglichkeiten zur Verfügung. Im Internet finden Sie unter www.siegburg.de einen **Online-Mietenberechner**.

Alternativ können Sie den Wert für eine konkrete Wohnung in den folgenden drei Schritten ermitteln:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 7).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und dem Baujahr** in die zutreffende Zelle ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 7**.

Tabelle 1: Basistabelle

| Wohnfläche | Baujahr bis 1918 | 1919 - 1948 | 1949 - 1974 | 1975 - 1984 | 1985 - 1995 | 1996 - 2005 | 2006 - 2013 | 2014 - 2017 | 2018 - 2022 |
|------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 25-<30 | 10,91 | 10,48 | 10,46 | 10,95 | 11,44 | 12,06 | 12,70 | 13,19 | 13,58 |
| 30-<35 | 9,93 | 9,54 | 9,51 | 9,97 | 10,41 | 10,97 | 11,54 | 12,01 | 12,37 |
| 35-<40 | 9,30 | 8,92 | 8,90 | 9,34 | 9,74 | 10,27 | 10,82 | 11,23 | 11,57 |
| 40-<45 | 8,87 | 8,52 | 8,50 | 8,91 | 9,30 | 9,80 | 10,33 | 10,72 | 11,05 |
| 45-<50 | 8,59 | 8,25 | 8,23 | 8,63 | 9,01 | 9,49 | 10,00 | 10,38 | 10,69 |
| 50-<60 | 8,35 | 8,01 | 7,99 | 8,38 | 8,75 | 9,22 | 9,71 | 10,08 | 10,38 |
| 60-<70 | 8,20 | 7,88 | 7,86 | 8,23 | 8,59 | 9,06 | 9,55 | 9,92 | 10,21 |
| 70-<80 | 8,17 | 7,85 | 7,83 | 8,20 | 8,56 | 9,03 | 9,51 | 9,88 | 10,18 |
| 80-<90 | 8,19 | 7,87 | 7,85 | 8,23 | 8,59 | 9,06 | 9,54 | 9,91 | 10,20 |
| 90-<100 | 8,23 | 7,91 | 7,89 | 8,26 | 8,63 | 9,10 | 9,59 | 9,95 | 10,25 |
| 100-<110 | 8,26 | 7,94 | 7,92 | 8,30 | 8,67 | 9,13 | 9,62 | 9,99 | 10,29 |
| 110-<120 | 8,27 | 7,95 | 7,93 | 8,31 | 8,68 | 9,14 | 9,64 | 10,00 | 10,30 |
| 120-<130 | 8,25 | 7,93 | 7,91 | 8,29 | 8,66 | 9,12 | 9,62 | 9,98 | 10,28 |
| 130-<=140 | 8,20 | 7,87 | 7,86 | 8,23 | 8,59 | 9,06 | 9,55 | 9,91 | 10,21 |

3. ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS



3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben der Wohnfläche und dem Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein 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 durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

- Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
- Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsomme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.

Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 7.

3. ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

| Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale | (in %) | | Übertrag | |
|--|----------|----------|----------|----------|
| | Zuschlag | Abschlag | Zuschlag | Abschlag |
| Modernisierungsmaßnahmen | | | | |
| 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 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt seit 2012 (Als Modernisierungsmaßnahmen sind die Merkmale aus Tabelle 3 anzusetzen) ² | | 6 | | |
| Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung | | | | |
| einfache Wohnungsausstattung (Punktsomme < 2; siehe Tabelle 4) | | 4 | | |
| durchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsomme >=2 und <= 5; siehe Tabelle 4) | 0 | | | |
| Gehobene Wohnungsausstattung (Punktsomme > 5 Punkte; siehe Tabelle 4) | 4 | | | |
| Einbauküche vom Vermieter gestellt mit mindestens vier Kriterien aus Tabelle 5 | 7 | | | |
| einfache Fußböden (z.B. PVC, Teppich) | | 7 | | |
| Sanitäre Ausstattung | | | | |
| zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden | 1 | | | |
| Badewanne | 1 | | | |
| separate Dusche | 1 | | | |
| Fußbodenheizung | 1 | | | |
| Boden ist gefliest | 1 | | | |
| Wohnlage | | | | |
| Distanz Stadtmitte (Nogenter Platz 10) Luftlinie <= 250m siehe Straßenverzeichnis auf www.siegburg.de | 11 | | | |
| vorteilhafte Lage (Punktsomme Microlage >2, siehe Tabelle 6) | 3 | | | |
| neutrale Lage (Punktsomme Microlage >= -2 und <=2, siehe Tabelle 6) | 0 | | | |
| nachteilhafte Lage (Punktsomme Microlage < -2, siehe Tabelle 6) | | 3 | | |
| Punktsomme der Zuschläge: | | | | |
| Punktsomme der Abschläge: | | | | |

²Hinweis: 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.

3. ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

Tabelle 3: Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt seit 2012

| 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 |

Tabelle 4: Ausstattungsmerkmale

| Merkmal | Punktwert |
|---|-----------|
| Balkon oder Loggia | 1 |
| Terrasse oder Dachterrasse | 1 |
| mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung | -1 |
| Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden | 1 |
| Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz | -1 |
| (Video-)Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden | 1 |
| weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden | -1 |
| barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, d.h. Schwellen bis max. 4 cm Höhe, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche) | 1 |
| Aufzug im Gebäude | 1 |
| Mietvertrag schließt Sondernutzungsrecht eines Gartens bzw. eines Gartenanteils mit ein | 1 |
| Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...) | 1 |
| zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum) | 1 |
| Stuckverzierungen an den Decken (Stuck aus Gips und nicht z.B. aus Kunststoff, mindestens ein Raum ist mit solchen Verzierungen ausgestattet) | 1 |
| mindestens ein gefangener Wohnraum (der nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar ist) | -1 |
| einbruchshemmende Tür vorhanden | 1 |

3. ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS



Tabelle 5: Küchenausstattung

| Merkmal |
|---|
| Kühlschrank oder Kühlschrank mit Gefrierfach |
| separater Gefrierschrank |
| Herd |
| Backofen |
| Dunstabzug |
| Spülmaschine |
| Küchenschränke |

Tabelle 6: Mikrolage, Punktwert gesamt siehe Straßenverzeichnis auf www.siegburg.de

| Merkmal | Punktwert |
|---|-----------|
| Distanz zu der nächsten Kindertagesstätte in Metern ≤ 100 | 1 |
| Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung in Metern ≤ 100 | 1 |
| Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle in Metern ≤ 50 | 1 |
| aufgelockerte Bebauung (Anteil bebauter Fläche in der näheren Nachbarschaft (H3-Hexagon, ca. 15.000m ² Fläche) $\leq 15\%$) | 1 |
| Lärm durch Flugverkehr in Dezibel, tagsüber ≤ 45 | 1 |
| Distanz zu der nächsten Kindertagesstätte in Metern > 300 | -1 |
| Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung in Metern > 300 | -1 |
| Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle in Metern > 300 | -1 |
| dichte Bebauung (Anteil bebauter Fläche in der näheren Nachbarschaft (H3-Hexagon, ca. 15.000m ² Fläche) beträgt mehr $\geq 35\%$) | -1 |
| Distanz zum nächsten Supermarkt in Metern > 700 | -1 |
| Lärm durch Flugverkehr in Dezibel, tagsüber ≥ 60 | -1 |
| Lärm durch Flugverkehr in Dezibel, nachts > 45 | -1 |
| Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel, tagsüber > 50 | -1 |
| Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel, nachts > 50 | -1 |
| Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel, tagsüber > 70 | -1 |
| Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel, nachts > 60 | -1 |

3. ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 7: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | | | | Ergebnis |
|-------|--|--|---|----------------------|--------------|
| A | aus Tabelle 1 | Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ² | | | Ergebnis A |
| B | aus Tabelle 2 | Punktsumme Zuschläge | - | Punktsumme Abschläge | = Ergebnis B |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² | Ergebnis A | x | Ergebnis B | = Ergebnis C |
| D | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²) | Ergebnis C | : | 100 | = Ergebnis D |
| E | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro) | Ergebnis D | x | Wohnfläche | = Ergebnis E |

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 7.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 7. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen **Online-Mietenberechner** unter www.siegburg.de.

3. ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

3.4: Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 7 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

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 dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Siegburg im Schnitt auf **± 19 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 7 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.



Abbildung 1: Graphische Darstellung der 2/3-Spanne in Siegburg

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Tabelle 8: betrachtete Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete

| |
|--|
| • Gebäudetyp: Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser, Einliegerwohnung, Mehrfamilienhaus |
| • Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang |
| • Anzahl der Stockwerke |
| • Art der vom Vermieter gestellten Grundheizung: zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral-, Etagen-/Wohnungsheizung), Einzelöfen |
| • Heizmittel der vom Vermieter gestellten Grundheizung: Gas/Öl, Wärmepumpe |
| • zentrale oder dezentrale Warmwasserversorgung |
| • Fenstereigenschaften: Einfachverglasung, Mehrfachverglasung |
| • Roll-/Fensterläden |

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

4. ANWENDUNGSBEISPIEL

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

| Schritt | Wohnwertmerkmale | Konkrete Angaben | Tabellenwerte | |
|---|---------------------------------|---|--------------------------|-----------|
| Tabelle 1 | Wohnfläche | 84 m ² | | |
| | Baujahr | 1980 | 8,23 Euro/m ² | |
| | | | Zuschlag | Abschlag |
| Tabelle 2 | | | | |
| | Art und Ausstattung der Wohnung | komplette Einbauküche gestellt, PVC-Boden, separate Dusche im Badezimmer, Fußboden im Badezimmer gefliest | 7 2 | 7 |
| | Modernisierungsmaßnahmen | Vollsanierung 2018 | 14 | |
| | Lage | nachteilhafte Lage (Lärm nachts >70 Db, Distanz zur nächsten ÖPVN > 300 m, Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung > 300 m) | | 3 |
| Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge: | | | 23 | 10 |

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | | | | Ergebnis |
|-------|--|--|---|----------------------|-----------------------------|
| A | aus Tabelle 1 | Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Euro/m ² | | | Ergebnis A |
| | | | | | 8,23 |
| B | aus Tabelle 2 | Punktsumme Zuschläge | – | Punktsumme Abschläge | = Ergebnis B |
| | | 23 | – | 10 | = +13 |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- / Abschläge in Euro/m ² | Ergebnis A | x | Ergebnis B | Ergebnis C |
| | | 8,23 | x | +13 | : 100 = +1,07 |
| D | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²) | Ergebnis A | ± | Ergebnis C | Ergebnis D |
| | | 8,23 | ± | +1,07 | = 9,30 |
| E | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro) | Ergebnis D | x | Wohnfläche | Ergebnis E |
| | | 9,30 | x | 84 | = 781,20 |

5. INFORMATION UND BERATUNG

Haus- und Grund

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet für Siegburg und Umgebung e.V.

Kaiserstraße 2
53721 Siegburg

Tel.: 02241 / 62875
Fax: 02241 / 976989

Vertreten durch den 1. Vorsitzenden Rechtsanwalt Stefan Haller

Mieterbund

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

Noeggerathstraße 49
53111 Bonn

Geschäftstelle Siegburg
Wilhelmstraße 58
53721 Siegburg

Tel.: 0228 / 949309-0
Fax: 0228 / 949309-22

E-Mail: Info@mieterbund-bonn.de
Web: www.mieterbund-bonn

Kreisstadt Siegburg

Friedensplatz 2
53721 Siegburg

Tel.: 02241 / 1021500

E-Mail: mietspiegel@siegburg.de

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

Den kostenlosen **Online-Mietenberechner** finden Sie unter <https://online-mietspiegel.de/siegburg/>

Notizen:





KREISSTADT SIEGBURG
www.siegburg.de

Friedensplatz 2
53721 Siegburg

Tel.: 02241 / 102-0
Mail: rathaus@siegburg.de
Web: siegburg.de

Stand: 2024
Änderungen vorbehalten.

Gestaltung:
Mediendesign der Kreisstadt Siegburg

Titelfoto: ©Mario Schauster
Fotos: stock-adobe.com

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Siegburg. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.