



STADT HENNEF
FRANKFURTER STRASSE
537733 HENNEF

Der qualifizierte Mietspiegel für Hennef 2025

GÜLTIG VON 01.07.2025 BIS 30.06.2027



HENNEF
deine Stadt

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort des Bürgermeisters	3
2	Allgemeine Informationen	4
2.1	Mietspiegelerstellung	4
2.2	Funktion des Mietspiegels	4
2.3	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.4	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	6
3	Anwendung des Mietspiegels	7
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	7
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	9
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
3.4	Mietpreisspannen	13
4	Anwendungsbeispiel	15
5	Information und Beratung	16
6	Impressum	17

1 Vorwort des Bürgermeisters



Liebe Henneferinnen und Hennefer,

bezahlbares Wohnen ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit – gerade in unserer beliebten Region und auch in Hennef. Rund 9.700 Haushalte wohnen in Hennef „zur Miete“. Über den angemessenen Mietpreis kommt es so schnell zu Streitigkeiten. Der qualifizierte Mietspiegel, den wir Ihnen hiermit vorlegen, schafft nun Transparenz auf dem Wohnungsmarkt. Er gibt Mieterinnen und Mietern ebenso wie Vermieterinnen und Vermietern eine verlässliche Orientierung zum aktuellen Mietniveau. So können Mietpreise fair festgesetzt und die Regelungen der „Mietpreisbremse“ bei Mieterhöhungen und Neuvermietungen eingehalten werden.

Der erste qualifizierte Mietspiegel der Stadt Hennef ist in Zusammenarbeit mit Interessenvertreter*innen und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen entstanden. Die Daten von 1.244 Mietwohnungen sind dabei analysiert worden und in den Mietspiegel eingeflossen. Er basiert somit auf wissenschaftlichen Erhebungen und bildet die ortsübliche Vergleichsmiete für Hennef realitätsnah ab.

Der Mietspiegel ist dabei kein Selbstzweck, sondern eine unverzichtbare rechtssichere Informationsquelle und Orientierungshilfe für alle Beteiligten am Wohnungsmarkt. Nutzen Sie gerne den Online-Mietspiegelrechner, um die Vergleichsmiete für Ihre konkrete Wohnung je nach Baujahr, Wohnungsgröße, Ausstattung oder Lage zu ermitteln.

Ich danke allen, die an der Erstellung dieses Mietspiegels mitgewirkt haben, und lade Sie, liebe Leserinnen und Leser, ein, dieses Instrument zu nutzen – für mehr Transparenz, mehr Gerechtigkeit und ein gutes Zusammenleben in unserer Stadt.

Ihr



Bürgermeister Mario Dahm

2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2025 wurde im Auftrag der Stadt Hennef auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und institutionellen Vermieterumfrage erstellt. Er basiert auf insgesamt 4.137 Antworten der eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführten Primärdatenerhebung. Insgesamt konnten hiervon 1.244 Datensätze für die Mietspiegelerstellung verwendet werden. Die Daten wurden im Zeitraum von November 2024 bis Februar 2025 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Stadtgebiet schriftlich erhoben.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Hennef gesammelten Nettomieten pro m², **unabhängig** von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,53 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten mitgewirkt:

- Vertretende der Stadt Hennef
- Haus,- Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bonn/Rhein-Sieg e. V.
- Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e. V.
- EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Der Mietspiegel wurde von den Mietervertretern am 12. Juni 2025 und den Vermietervertretern am 10. Juni 2025 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 01.07.2025 in Kraft und gilt bis zum 30.06.2027.

2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Hennef 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

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

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 30 m² und 150 m².

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

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

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 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

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 3.**

Tabelle 1 – siehe nächste Seite

Tabelle 1: Basistabelle in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Wohnfläche	Baujahr											
	Bis 1918	1919-1948	1949-1959	1960-1969	1970-1978	1979-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2021	2022-2024
	Euro pro m ²											
30-<35	10,21	8,72	7,83	7,84	8,13	8,54	9,21	10,32	11,52	12,46	13,14	13,77
35-<40	9,75	8,46	7,69	7,70	7,95	8,31	8,88	9,84	10,89	11,69	12,28	12,83
40-<45	9,41	8,28	7,60	7,61	7,83	8,14	8,65	9,49	10,41	11,12	11,64	12,13
45-<50	9,16	8,14	7,53	7,54	7,74	8,02	8,47	9,23	10,05	10,69	11,15	11,58
50-<60	8,87	8,00	7,48	7,48	7,65	7,90	8,29	8,94	9,65	10,19	10,59	10,97
60-<70	8,63	7,89	7,45	7,45	7,60	7,80	8,13	8,68	9,28	9,74	10,08	10,40
70-<80	8,47	7,84	7,45	7,46	7,58	7,76	8,04	8,52	9,04	9,44	9,73	10,01
80-<90	8,38	7,82	7,48	7,48	7,59	7,75	8,00	8,42	8,88	9,23	9,49	9,73
90-<100	8,33	7,82	7,52	7,52	7,62	7,76	7,99	8,36	8,77	9,09	9,32	9,53
100-<110	8,30	7,84	7,57	7,57	7,66	7,79	7,99	8,33	8,70	8,99	9,20	9,39
110-<120	8,30	7,88	7,63	7,63	7,71	7,83	8,02	8,33	8,66	8,92	9,11	9,29
120-<130	8,31	7,93	7,70	7,70	7,77	7,88	8,05	8,34	8,65	8,89	9,06	9,22
130-<140	8,33	7,98	7,77	7,77	7,84	7,94	8,09	8,36	8,65	8,87	9,03	9,18
140-<=150	8,37	8,04	7,85	7,85	7,91	8,00	8,15	8,39	8,66	8,87	9,02	9,16

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:

1. 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.
 2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
- Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Wohnwertmerkmale mit signifikantem Einfluss auf die Nettokaltmiete

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Hinweise zur Voll- und Teilsanierung bzw. -modernisierung				
1. Hinweis: seit 2014 längstens aber vor 10 Jahren durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswertenerhöhung oder Steigerung der Energieeffizienz im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten				
2. Hinweis: Definition „Vollsanierung“: Vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt.				
3. Hinweis: Die hier verwendete Definition der Vollsanierung ist nicht gleich der Definition einer Kernsanierung. Kernsanierungen wurden aufgrund baurechtlicher Vorgaben in diesem Mietspiegel nicht berücksichtigt.				
4. Hinweis: Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten				

Vollmodernisierung/-sanierung der Wohnung oder des Gebäudes mit Baujahr vor 2000	19			
Teilmodernisierung bzw. -sanierung der Wohnung oder des Gebäudes mit Baujahr vor 2000				
Mindestens 3 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen müssen vorliegen:	5			
Mindestens 5 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen müssen vorliegen:	8			
Mindestens 7 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen müssen vorliegen:	11			
Folgende Merkmale können berücksichtigt werden:				
<ul style="list-style-type: none"> • Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert • Sanitärbereich erneuert (mind. Sanitärkeramik, Armaturen, Wand-/Bodenbeläge) • Erneuerung des Hauptwärmeerzeugers (z. B. Brennwertheizung, Pellets, Wärmepumpe) • Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers durch Solar • Innen- und Wohnungstüren erneuert • Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert • Wohnungsböden ganz erneuert • Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster) • Dämmung Dach/oberste Decke • Dämmung der ganzen Außenwand • Dämmung Kellerdecke • (Tritt-)Schallschutz eingebaut 				
Keine Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen seit 2014 bei Wohnung oder Gebäude durchgeführt, mit Baujahr vor 1990		4		
Ausstattung und Beschaffenheit				
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Wohnungstyp: Dachgeschoss mit Schrägen (Zimmer liegt im obersten Geschoss)		5		
Wohnungstyp: Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische)		5		
Wohnungstyp: Einliegerwohnung		3		
Betriebsmittel der Heizung ist Öl		5		
Sanitärausstattung: mindestens 3 der nachfolgenden Merkmale müssen vorhanden sein:	2			
<ul style="list-style-type: none"> • zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden • Badewanne • separate Dusche • Fußbodenheizung • Fenster im Bad • separater WC-Raum vorhanden • Waschmaschinenanschluss 				
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenarm, d. h. Schwellen bis max. 4 cm Höhe, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	4			
Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit mind. zwei Einbauelektrogeräten	4			

(Dach-)Terrasse vorhanden (durchschnittliche Fläche: 15 m ²)	4			
Mietvertrag schließt Sondernutzungsrecht eines Gartens bzw. eines Gartenanteils mit ein	4			
Parkett, Laminat, Vinyl (kein PVC), Naturstein, Fliesen, Kacheln als Fußboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad verlegt/verbaut	4			
Klimaanlage vorhanden	2			
Wallbox bzw. Ladestation für Fahrzeuge (nicht-öffentliche E-Ladestation, privater Anschluss)	2			
Aufzug im Gebäude vorhanden	2			
Gasetagenheizung (keine Zentralheizung)		2		
seit 2014 nicht modernisierter Teppich-/PVC-/Linoleumboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs oder kein Belag oder Rohboden abgesehen von Flur/Bad verlegt/verbaut		2		
Warmwasserversorgung erfolgt durch Boiler		2		
Lage²				
Hinweis: Eine Berechnung der Lage kann direkt über den Onlinerechner unter www.online-mietspiegel.de/hennef vorgenommen werden. Ein Lageverzeichnis kann alternativ unter www.hennef.de/lageverzeichnis eingesehen werden.				
Wohnlage 1	3			
Wohnlage 2	0			
Wohnlage 3		4		
Wohnlage 4		9		
		Punktsumme der Zuschläge:		
		Punktsumme der Abschläge:		

² Die Lagebewertung wurde mittels georeferenzierter Daten der Stadt Hennef sowie open-source Datenmaterial verschiedener Anbieter betrachtet. Dabei wurden Luftlinienmessungen aller Adressen in der Stichprobe zu ÖPNV, Schulen, Kitas, Supermärkten, Freizeiteinrichtung, Spielplätzen, öffentlichen Grünanlagen oder Lärmwerte zu Straßen-, Schienen- und Fluglärm betrachtet. Zudem wurden die Bodenrichtwerte als Lageindikatoren herangezogen. Schlussendlich wurden diese Merkmale über die Luftliniendistanz sowie den Bodenrichtwerten als Wohnlagezonen zusammengefasst.

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 3: 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	:	100 = Ergebnis C
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C	=	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 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. 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.online-mietspiegel.de/hennef.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (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 Hennef im Schnitt auf \pm **20 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (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 signifikanten Einfluss hinsichtlich der **Nettokaltmiete** analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen. Sie können im Rahmen der Ausnutzung der Mietpreisspanne nicht verwendet werden.

Tabelle 4: betrachtete Merkmale **ohne** signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete

• Freistehendes Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus
• Einliegerwohnung; Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
• Wohnungstyp: Maisonette; Dachgeschoss-Wohnung ohne Schrägen (Zimmer liegen im obersten Geschoss)
• 3-Scheiben-Wärme-/Schallschutzfenster, 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard)
• Roll-/Fensterläden an allen Fenstern (außer WC- bzw. Badfenster), teilweise Roll-/Fensterläden an den Fenstern, keine Roll-/Fensterläden vorhanden, elektrisch bedienbar
• mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung
• Leitungen (z. B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz
• Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden, Videogegensprechanlage vorhanden
• weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden
• Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz; kein separater Vertrag)

- | |
|--|
| • zusätzliche Räume (z. B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum) |
| • Durchgangszimmer (Wohnraum, der nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar ist) |
| • Balkon/Loggia (durchschnittliche Fläche: 7 m ²) |

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nicht verwendet werden.

Merkmale mit weniger als 30 Häufigkeiten im Mietspiegeldatensatz, welche im Rahmen der Spannbreitenausfüllung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften herangezogen werden können:

Galeriewohnung, Penthouse, Einzelöfen, Holzkohle/Kohle, Fernwärme, Hackschnitzel/Pellets, regenerative Energien, Wärmepumpe, Bad/WC nur außerhalb der Wohnung, Linoleum-Boden, Sonstiger Boden (z. B. Kork), kein Belag oder Rohboden, Stuckverzierungen an den Decken (Stuck aus Gips und nicht z. B. aus Kunststoff, mindestens ein Raum ist mit solchen Verzierungen ausgestattet), Kochnische/Pantryküche.

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	7,75 Euro/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2				
	Art und Ausstattung der Wohnung	Dachterrasse vorhanden	4	5
		Dachgeschosswhg. mit Dachschrägen		
		Sanitärausstattung	2	
		Aufzug vorhanden	2	
		Parkettboden vorhanden	4	
		Einbauküche vorhanden	4	
	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	19	0
	Lage	Wohnlage 2	0	0
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			35	5

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
						7,75
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		35	–	5	=	+30
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²		Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
			7,75	x +30	: 100	= +2,325
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)		Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
			7,75	± +2,325	=	10,075
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
			10,075	x 84	=	846,30

5 Kosten für Stellplätze und Einbauküchen

Tabelle 4: Ortübliche Mietpreise für Garagen, Stellplätze und Einbauküchen in Hennef pro Monat:

Art der Garage bzw. des Stellplatzes	Preisspanne; Durchschnitt
(Tief-) Garage	25,- bis 120,- Euro; 50,- Euro
offener/überdachter PKW-Stellplatz	15,- bis 100,- Euro; 31,- Euro
Einbauküche	20,- bis 80,- Euro; 45,- Euro

6 Information und Beratung

Stadt Hennef (Sieg)
Fachbereich Wirtschaftsförderung / Liegenschaften
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef
E-Mail: mietspiegel@hennef.de

Für Ihre Mitglieder:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bonn/Rhein-Sieg e. V.
Oxfordstr. 2
53111 Bonn
Telefon: +49 228 9692670
E-Mail: bonn@hug-bonn.de

Deutscher Mieterbund Bonn/ Rhein-Sieg/Ahr e.V.
Noeggerathstraße 49
53111 Bonn
Geschäftsstelle Siegburg
Wilhelmstraße 58
53721 Siegburg
Tel.: 0228 9493090
E-Mail: Info@mieterbund-bonn.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 www.online-mietspiegel.de/hennef.

7 Impressum

Herausgeberin:

Stadt Hennef (Sieg)
Frankfurter Str. 97
53773 Hennef (Sieg)

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

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

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Hennef (Sieg). 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.