

DER QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL

für Siegburg



Foto: ©Mario Schaulster



KREISSTADT SIEGBURG
www.siegburg.de

Kreisstadt Siegburg, Nogenter Platz 10, 53721 Siegburg
Tel.: 02241/102-0, E-Mail: rathaus@siegburg.de

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Im Gewerbepark C 25

93059 Regensburg

 www.ema-institut.de

Oliver Trinkaus (M.Sc.)

Geschäftsleitung

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort des Bürgermeisters	04
2. Allgemeine Informationen	
‣ 2.1 Mietspiegelerstellung	
‣ 2.2 Funktion des Mietspiegels	05
‣ 2.3 Nettomiete und Nebenkosten	
‣ 2.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	06
3. Anwendung des Mietspiegels	
‣ 3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	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



1. VORWORT DES BÜRGERMEISTERS



Sehr geehrte Siegburgerinnen und Siegburger,

im Januar 2023 tritt erstmals ein „qualifizierter Mietspiegel“ für Siegburg in Kraft. Der maßgebliche Unterschied zu den gängigen Mietspiegeln der Vorjahre liegt darin, dass er wissenschaftlich begleitet wird und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Dieser aktuelle Überblick über das Mietniveau in unserer Stadt hat angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum große Bedeutung.

Unerlässlich ist der Mietspiegel als verlässliche Orientierungshilfe für die Akteure des Mietwohnungsmarktes. Mieter:innen und Vermieter:innen können nun bei Abschluss und Anpassung die Mietpreise vergleichen und überprüfen. Der Mietspiegel hilft dadurch, auf Basis einer anerkannten Entwicklung eine Verständigung

beider Mietvertragsparteien leichter herbeizuführen und langwierige und teure Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Kernstück ist die Mietpreistabelle, in der die ortsüblichen Mieten als Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aufgelistet sind. Hinzu kommen Zu- und Abschläge für Besonderheiten des Wohnraumes, sodass auch Mietpreisspannen ausgewiesen werden. Für Sie als Nutzende ist natürlich die Online-Version besonders wertvoll.

Herzlichen Dank den vielen Siegburger Mieterinnen und Mietern, die sich mit ihren freiwilligen Auskünften an der Erhebung zum Mietniveau beteiligt haben. Diese Auskunftsbereitschaft ist die Grundvoraussetzung für verlässliche Daten als belastbar realistische Grundlage zum Mietpreisgefüge.

Weiterhin danke ich den Mitgliedern der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ für ihre zuverlässige und fachlich kompetente Unterstützung. Insbesondere gilt mein Dank den Teilnehmenden der Interessensverbände, die das Verfahren konstruktiv begleitet und dem nun vorliegenden Mietspiegel zugestimmt haben.

Mit dem qualifizierten Mietspiegel möchte ich Ihnen eine verlässliche Orientierungshilfe an die Hand geben und somit zu Transparenz und einem fairen Interessensausgleich auf dem Siegburger Mietwohnungsmarkt beitragen.

Ich empfehle die Anwendungsbroschüre zum Mietspiegel Ihrer aufmerksamen Lektüre und die darin angegebenen Adressen und Ansprechpartner für weitergehende Fragen.

*Stefan Rosemann,
Bürgermeister*

2. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2022 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.

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

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Siegburg gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Siegburg zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,51 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem 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.

Der Mietspiegel wurde durch den Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. am 22.11.2022 und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversen für Siegburg und Umgebung e.V. am 22.11.2022 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Der Ausschuss Soziale Stadt nahm den qualifizierten Mietspiegel am 30.11.2022 zur Kenntnis. Mit der Anerkennung tritt der qualifizierte Mietspiegel am 01.01.2023 in Kraft und gilt bis zum 31.12.2024.

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.



©adobestock

¹wobei 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).

- Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 7).
- 3.

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	10,55	10,13	10,11	10,59	11,06	11,66	12,28	12,75	13,13
30-<35	9,60	9,22	9,20	9,64	10,07	10,61	11,18	11,61	11,96
35-<40	8,99	8,63	8,61	9,03	9,42	9,93	10,46	10,86	11,19
40-<45	8,58	8,24	8,22	8,62	8,99	9,48	9,99	10,37	10,68
45-<50	8,31	7,98	7,96	8,34	8,71	9,18	9,67	10,04	10,34
50-<60	8,07	7,75	7,73	8,10	8,46	8,92	9,39	9,75	10,04
60-<70	7,93	7,62	7,60	7,96	8,31	8,76	9,23	9,59	9,87
70-<80	7,90	7,59	7,57	7,93	8,28	8,73	9,20	9,55	9,84
80-<90	7,92	7,61	7,59	7,96	8,31	8,76	9,22	9,58	9,86
90-<100	7,96	7,65	7,63	7,99	8,34	8,80	9,27	9,62	9,91
100-<110	7,99	7,68	7,66	8,03	8,38	8,83	9,30	9,66	9,95
110-<120	8,00	7,69	7,67	8,04	8,39	8,84	9,32	9,67	9,96
120-<130	7,98	7,67	7,65	8,02	8,37	8,82	9,30	9,65	9,94
130-<=140	7,93	7,61	7,60	7,96	8,31	8,76	9,23	9,58	9,87

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:

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 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 (Punktsumme < 2; siehe Tabelle 4)		4		
durchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme >=2 und <= 5; siehe Tabelle 4)	0			
Gehobene Wohnungsausstattung (Punktsumme > 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 (Punktsumme Microlage >2, siehe Tabelle 6)	3			
neutrale Lage (Punktsumme Microlage >= -2 und <=2, siehe Tabelle 6)	0			
nachteilhafte Lage (Punktsumme Microlage < -2, siehe Tabelle 6)		3		
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

² Hinweis: Wurde eine der Modernisierungsmaßnahmen aus Tabelle 3 vor 1980 durchgeführt trifft das Merkmal nicht zu. Für durchgeführte Teilmodernisierungen, abhängig oder unabhängig vom Baujahr, kann die Spannenregelung aus Kapitel 3.4 Anwendung finden.

3. ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

Tabelle 3: Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt seit 2012

Merkmale
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

Merkmale	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
			x	:	100	=
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
			x		=	

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 Mietpreis einfluss 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, Reihenhaus, 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	7,96 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
						7,96
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
		7,96	x	+ 13	: 100 =	+ 1,03
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		7,96	±	+ 1,03	=	8,99
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		8,99	x	84	=	755,16

5. INFORMATION UND BERATUNG

Haus- und Grund

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

Kaiserstraße 2
53721 Siegburg

Tel.: 02241 / 62875
Fax: 02241 / 976989

Vertreten durch den 1. Vorsitzen-
den Rechtsanwalt Stefan Haller

Mieterbund

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

Noeggerathstraße 49
53111 Bonn

Geschäftsstelle Siegburg
Wilhelmstraße 58
53721 Siegburg

Tel.: 0228 / 949 309-0
Fax: 0228 / 949 309-22

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

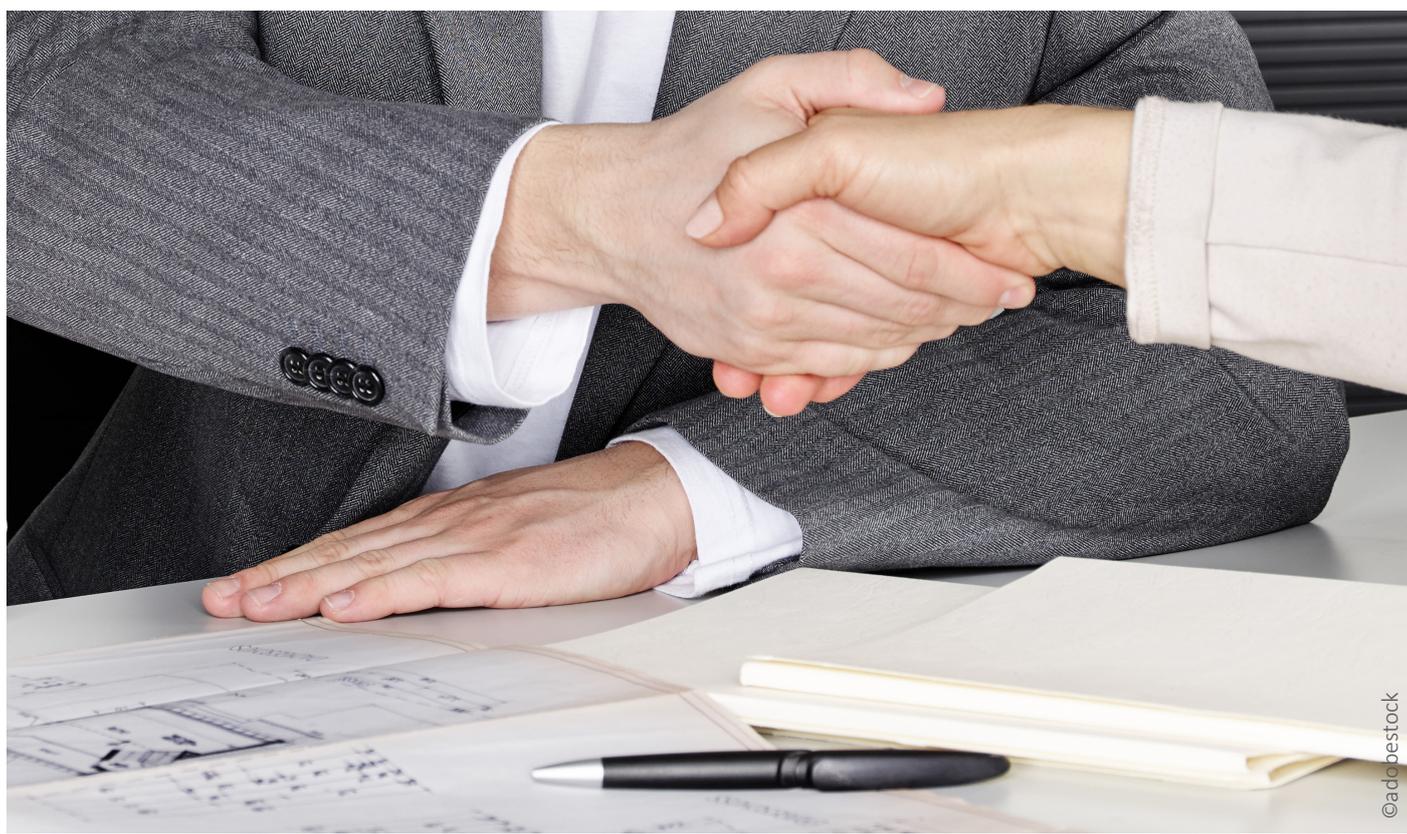
Stadt Siegburg

Tel.: 02241 / 102 15 00
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 über-
nommen werden.

Den kostenlosen **Online-Mieten-
berechner finden Sie unter**
www.siegburg.de.

Notizen:





KREISSTADT SIEGBURG
www.siegburg.de

Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

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

Stand: 2023
Änderungen vorbehalten.

Gestaltung:
Mediendesign der Kreisstadt Siegburg

Titelfoto: ©Mario Schauster
Fotos: ©adobestock

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.