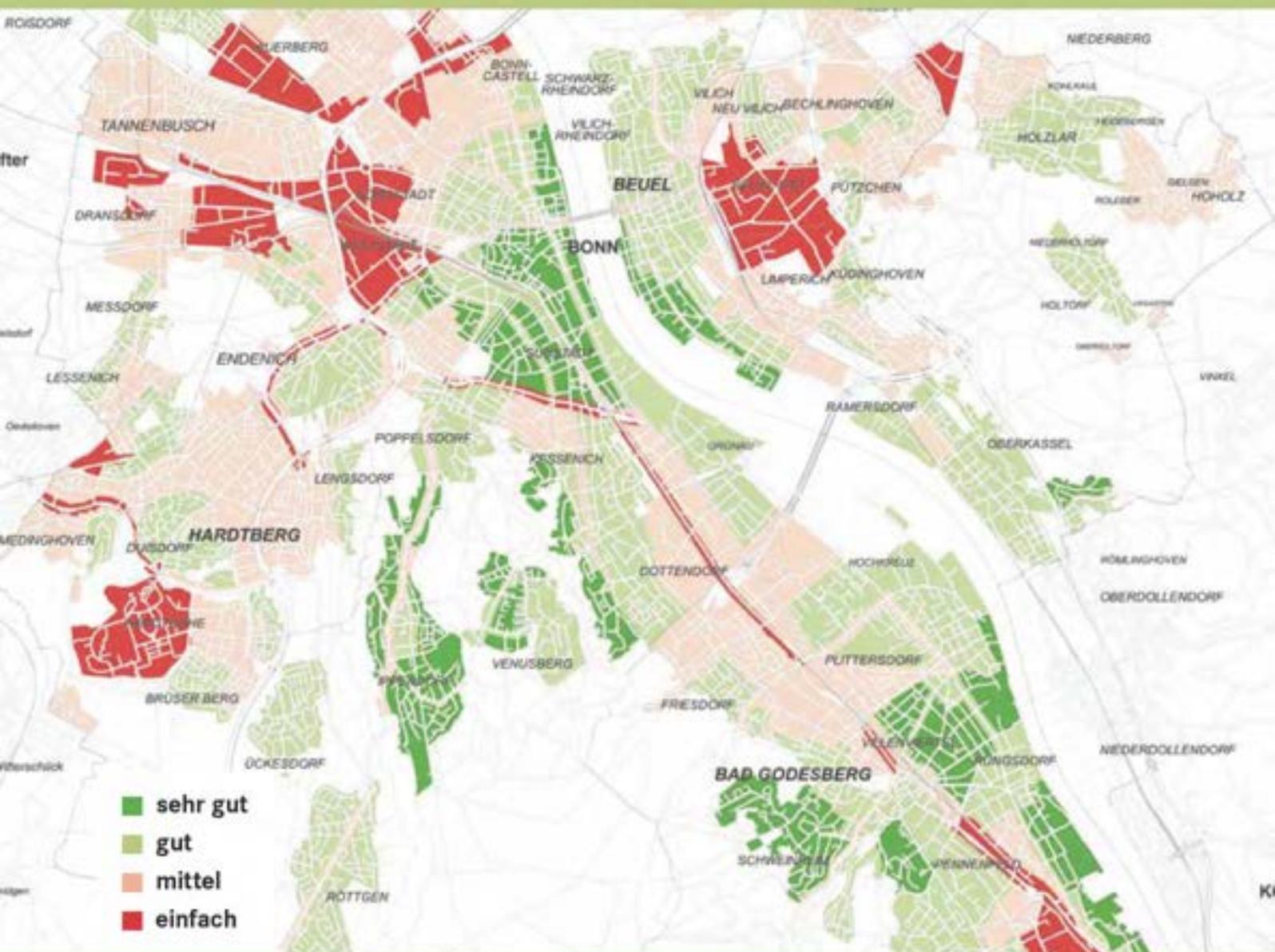


Bonner Mietspiegel 2024



Inhaltsverzeichnis

Bonner Mietspiegel 2024

Vorwort	4
Einleitung	5
Laufzeit des Mietspiegels	5
Mietbegriffe	6
Gültigkeitsbereich	7
Umgang mit Mietspiegelmerkmalen	8
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.	9
Arbeitsschritt 1: Einfluss der Wohnfläche – Basismiete.	10
Arbeitsschritt 2: Einfluss des Baujahres.	12
Arbeitsschritt 3: Einfluss der Wohnlage	13
Arbeitsschritt 4: Einfluss der Gebäude- und Wohnungsmerkmale	14
Arbeitsschritt 5: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	20
Hinweis 1: Spannen.	21
Hinweis 2: Durchschnittliche Betriebskosten	22
Hinweis 3: Durchschnittliche Stellplatzmieten.	23
Anlage 1: Betriebskostenverordnung	24
Anlage 2: Wohnflächenverordnung	27
Anlage 3: Hinweise zur Wohnlagenbewertung	29
Impressum	47

Vorwort

Liebe Bonnerinnen und Bonner,

der neu erstellte und wissenschaftlich begleitete Mietspiegel 2024, den ich Ihnen heute vorstelle, unterstützt Sie dabei, zuverlässig die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung zu ermitteln. Er basiert auf einer repräsentativen Umfrage unter mehr als 2.500 Bonner Mieter*innen und Vermieter*innen, die im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung Auskünfte über das Mietverhältnis und über die Merkmale ihrer Mietwohnung gegeben haben. Auf dieser soliden Datengrundlage konnte der Mietspiegel neu abgeleitet werden. Eine Neuerstellung war nach den gesetzlichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erforderlich, da es sich bei dem Vorgängermietspiegel 2022 um eine Fortschreibung handelte.

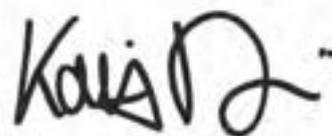
Der Mietspiegel sowie der online angebotene Mietspiegelrechner erleichtern erheblich die einfache Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Bonn. Der Mietspiegel bietet eine Übersicht der Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet und schafft so eine klare Transparenz des Mietmarktes. Besonders bei anstehenden Mieterhöhungen dient dieser als unverzichtbare Grundlage für eine einvernehmliche Regelung zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen, wodurch Streitigkeiten und gerichtliche Kosten vermieden werden können.

Der Mietspiegel 2024 wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel in dieser Form befürwortet und zum 01.12.2024 als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Mein besonderer Dank gilt den Bonner*innen, die an der Umfrage teilgenommen haben, sowie allen Beteiligten, darunter die Mitarbeiter*innen der städtischen Ämter und die Interessenvertreter*innen der Vermieter*innen und Mieter*innen. Ebenso möchte ich mich für die Auswertung der Daten durch das Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (ALP) sowie für die wissenschaftliche Begleitung durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) herzlich bedanken.

Bei Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter*innen des Amtes für Bodenmanagement und Geoinformation sowie des Amtes für Soziales und Wohnen gerne zur Verfügung. Weitere Informationen finden Sie in dieser Broschüre, dem Mietspiegelrechner sowie in der umfangreichen Dokumentation zum Mietspiegel.

Ich hoffe, dass Ihnen der Mietspiegel 2024 für die Bundesstadt Bonn bei fundierten Entscheidungen zur Mietpreisgestaltung hilfreich ist und dazu beiträgt, angemessene und zulässige Lösungen zu finden.

Herzliche Grüße



Katja Dörner
Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn



Einleitung

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat den qualifizierten Bonner Mietspiegel 2024 am 12. November 2024 beschlossen. Er ist auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Bonn entstanden und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Er **ist qualifiziert im Sinne des § 558d BGB** und ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in der Bundesstadt Bonn.

Die Stichprobe wurde durch die kommunale Statistikstelle der Bundesstadt Bonn gezogen, die Datenerhebung erfolgte bei Mieterinnen und Mietern durch Interviews vor Ort und bei Vermieterinnen und Vermietern wahlweise schriftlich oder elektronisch mittels Fragebogen. Der Stichtag der Datenerhebung war der 1. Oktober 2023. Die Projektkoordinierung und die Erhebung sowie die Plausibilisierung der Daten wurden durch das Amt für Bodenmanagement und Geoinformation durchgeführt. Die Auswertung der Daten mit den dazugehörigen Plausibilitätsprüfungen erfolgte durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH. Der gesamte Prozess der Mietspiegelerstellung wurde wissenschaftlich durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, begleitet. Der Mietspiegel wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel erstellt, in dem Vertreter der folgenden Ämter der Bundesstadt Bonn sowie verschiedener Verbände und Gremien mitgewirkt haben:

- Amt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Amt für Soziales und Wohnen
- Kommunale Statistikstelle der Bundesstadt Bonn
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn
- Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bonn/Rhein-Sieg e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bad Godesberg e.V.
- Regionale Arbeitsgemeinschaft Bonn/Rhein-Sieg des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Die Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und die der Vermieter*innen haben den Mietspiegel 2024 als qualifizierten Mietspiegel anerkannt.

Laufzeit des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2024 ist ab dem **1. Dezember 2024** als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB für das Bonner Stadtgebiet gültig.

Mietbegriffe

Der **Mietzins** ist der Betrag, der zur Miete an einer Sache zu zahlen ist. Im Zusammenhang mit einer Wohnungsmiete wird der Mietzins in der Regel in eine **Grundmiete** (Nettokaltmiete) und **Betriebskosten** (auch Nebenkosten genannt) aufgeteilt. Die Betriebskosten setzen sich aus den gem. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähigen anteiligen Betriebskosten an einem Objekt zusammen. Im Regelfall kann der Mietzins zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen frei vereinbart werden. So kommt es in der Praxis zu den verschiedensten Mietmodellen:

Werden alle umlagefähigen Betriebskosten abgerechnet, spricht man von einer **Nettokaltmiete**. Wird für alle anfallenden umlagefähigen Betriebskosten eine Pauschale vereinbart und werden somit nicht die tatsächlich anfallenden Betriebskosten vom Mieter*innen gezahlt, handelt es sich um eine **Warmmiete** (auch **Bruttomiete** genannt). Wenn ein Teil der umlagefähigen Betriebskosten pauschal in der Mietzahlung enthalten ist und ein Teil abgerechnet wird, bezeichnet man diese Art des Mietzinses als **Teilinklusivmiete**.

Ein Mietspiegel weist immer Nettokaltmieten aus, daher wurden bei Warm- und Teilinklusivmieten durch die Reduktion von Betriebskostenpauschalen (siehe Hinweis 2) durchschnittliche Nettokaltmieten ermittelt.

Anteile für nicht umgelegte Betriebskosten müssen bei einer Warm- oder Teilinklusivmiete zu der Nettokaltmiete hinzugerechnet werden. Hierbei handelt es sich um die tatsächlich anfallenden und nicht die unter Hinweis 2 statistisch ermittelten durchschnittlichen Betriebskosten.

Die aus dem Mietspiegel resultierenden durchschnittlichen Nettokaltmieten werden als ortsübliche Vergleichsmieten bezeichnet, die abhängig von den folgenden in § 558 Abs. 2 BGB aufgelisteten grundlegenden Wohnwertmerkmalen sind: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage sowie energetische Ausstattung und Beschaffenheit. Da der Bonner Mietspiegel im Sinne des § 558d Abs. 1 BGB qualifiziert ist, wird vermutet, dass die bezeichneten Entgelte die **ortsübliche Vergleichsmiete** wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Die Angaben des Mietspiegels, die für die jeweilige Wohnung zutreffen, sind auch dann dem Mieter*innen mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung sich auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

Gültigkeitsbereich

Der Mietspiegel ist geeignet, um die ortsübliche Miete für nicht preisgebundene Wohnungen zu berechnen.
Die folgenden Wohnungen sind **ausgeschlossen**:

Gesetzliche Ausschlüsse:

- Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. öffentlich geförderte Wohnungen,
- Mietverhältnisse, die nur zum vorübergehenden Gebrauch eingegangen wurden (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB), z. B. Ferienwohnungen, Hotelzimmer oder Monteurwohnungen,
- Wohnraum, der in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung liegt und von diesem möbliert wurde (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB) und
- Wohnungen in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB).

Weitere Ausschlüsse (aufgrund besonderer Vereinbarungen, fehlender Repräsentativität oder statistischer Unsicherheit):

- Wohn-, Alten(pflege)- oder sonstige Heime
- Untermietverhältnisse,
- Dienst- und Werkwohnungen,
- Wohnraum ohne Ausguss, Zapfstelle, Kochgelegenheit und WC für die alleinige Nutzung,
- Wohnungen ohne eigenen Wohnungsabschluss, d. h. ohne einen abschließbaren Zugang,
- überwiegend gewerblich genutzte Wohnungen,
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 16 m² oder mehr als 160 m²,
- Ein- und Zweifamilienhäuser sowie
- komplett/überwiegend möblierter Wohnraum:
 - Hierzu zählt nicht, wenn seitens der Vermieter*innen eine Einbauküche gestellt wird.
 - Die ortsübliche Vergleichsmiete kann ermittelt werden, indem der anhand dieses Mietspiegels berechneten ortsüblichen Vergleichsmiete ein angemessener Zuschlag für die Möblierung hinzugefügt wird.

Umgang mit Mietspiegelmerkmalen

Nicht jedes Ausstattungsmerkmal einer Wohnung kann im Bonner Mietspiegel 2024 abgebildet werden. Gründe dafür sind

- fehlende statistische Aussagekraft,
- zu geringe Fallzahlen (nur sehr wenige Wohnungen verfügen über dieses Merkmal) und
- sehr hohe Fallzahlen (Standardausstattungen).

Die folgenden Hinweise sind zu beachten:

- Das Merkmal Stuck gilt nur für Altbauten, die vor 1919 bezugsfertig waren. Das Merkmal scheint aufgrund seines besonders hohen Zuschlags ausschließlich für klassische Gründerzeithäuser zu stehen.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Wie berechne ich die ortsübliche Vergleichsmiete?

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist einerseits mit Hilfe des Mietspiegelrechner unter www.bonn.de/mietspiegel möglich, alternativ kann die nachfolgende Anleitung genutzt werden:

Bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **in Euro pro m² Wohnfläche** gehen Sie schrittweise vor (**Arbeitsschritte**):

Im **Arbeitsschritt 1** wird die Basismiete anhand der Wohnfläche der Wohnung ausgewählt und unter Arbeitsschritt 5 in das dafür vorgesehene Feld eingetragen.

Im **Arbeitsschritt 2** wird der Einfluss des Baujahres der Wohnung ausgewählt und unter Arbeitsschritt 5 in das dafür vorgesehene Feld eingetragen.

Im **Arbeitsschritt 3** wird der Einfluss der Wohnlage des Gebäudes ausgewählt und unter Arbeitsschritt 5 in das dafür vorgesehene Feld eingetragen.

Im **Arbeitsschritt 4** wird der Einfluss der Gebäude- und Wohnungsmerkmale ermittelt:

1. Tragen Sie für jedes abgefragte Merkmal auf Seite 14 (Lichte Raumhöhe über 2,70 m, Stuckverzierung an Außenfassade, Stuckverzierungen an den Decken, Wohnung liegt im Untergeschoss oder Souterrain etc.) bei Vorhandensein den entsprechenden Zu- oder Abschlag in das jeweils dafür vorgesehene Feld ein.
2. Am Ende der Seite 14 bilden Sie die Summe der eingetragenen Zu- und Abschläge.
3. Die gebildete Summe übertragen Sie in das dafür vorgesehene Feld auf Seite 15.
4. Gehen Sie auf den Seiten 15 bis 19 jeweils so vor, wie unter 1. bis 3. beschrieben. Beziehen Sie bei der Summenbildung jeweils den Übertrag aus der vorherigen Seite mit ein.
5. Die gebildete Gesamtsumme auf Seite 19 übertragen Sie in Arbeitsschritt 5 in das dafür vorgesehene Feld.

Im **Arbeitsschritt 5** werden die Überträge aus den vorgeannten Arbeitsschritten 1 bis 4 aufsummiert und in das dafür vorgesehene Feld eingetragen. Sie erhalten die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Anschließend können Sie durch Multiplikation mit der Wohnfläche die Gesamtmiete der Wohnung berechnen.

Einfluss der Wohnfläche – Basismiete

Arbeitsschritt 1

Die aufgeführten Basismieten sind **Nettokaltmieten in Euro pro Monat und m² Wohnfläche (Wfl.)**. Bei Wohnflächen mit Nachkommastellen (zum Beispiel 85,5 m²) liefert der Mietspiegelrechner die genauen, maßgeblichen Ergebnisse, zu finden unter www.bonn.de/mietspiegel. Alternativ kann in Arbeitsschritt 1 bei Wohnflächen mit Nachkommastellen interpoliert werden.

Die Wohnfläche ist dem Mietvertrag zu entnehmen. Andere Quellen (Betriebskostenabrechnung, Aufmaß nach Wohnflächenverordnung) können ebenfalls herangezogen werden.

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
16 m ²	16,09 €	41 m ²	8,79 €	66 m ²	7,72 €	91 m ²	7,49 €
17 m ²	15,32 €	42 m ²	8,71 €	67 m ²	7,70 €	92 m ²	7,48 €
18 m ²	14,64 €	43 m ²	8,63 €	68 m ²	7,68 €	93 m ²	7,48 €
19 m ²	14,04 €	44 m ²	8,55 €	69 m ²	7,67 €	94 m ²	7,47 €
20 m ²	13,50 €	45 m ²	8,49 €	70 m ²	7,65 €	95 m ²	7,47 €
21 m ²	13,02 €	46 m ²	8,42 €	71 m ²	7,64 €	96 m ²	7,46 €
22 m ²	12,58 €	47 m ²	8,36 €	72 m ²	7,63 €	97 m ²	7,46 €
23 m ²	12,19 €	48 m ²	8,30 €	73 m ²	7,62 €	98 m ²	7,45 €
24 m ²	11,84 €	49 m ²	8,25 €	74 m ²	7,61 €	99 m ²	7,45 €
25 m ²	11,52 €	50 m ²	8,20 €	75 m ²	7,60 €	100 m ²	7,45 €
26 m ²	11,22 €	51 m ²	8,15 €	76 m ²	7,59 €	101 m ²	7,44 €
27 m ²	10,95 €	52 m ²	8,11 €	77 m ²	7,58 €	102 m ²	7,44 €
28 m ²	10,71 €	53 m ²	8,07 €	78 m ²	7,57 €	103 m ²	7,43 €
29 m ²	10,48 €	54 m ²	8,03 €	79 m ²	7,56 €	104 m ²	7,43 €
30 m ²	10,27 €	55 m ²	7,99 €	80 m ²	7,55 €	105 m ²	7,42 €
31 m ²	10,08 €	56 m ²	7,96 €	81 m ²	7,54 €	106 m ²	7,42 €
32 m ²	9,91 €	57 m ²	7,93 €	82 m ²	7,54 €	107 m ²	7,41 €
33 m ²	9,74 €	58 m ²	7,90 €	83 m ²	7,53 €	108 m ²	7,41 €
34 m ²	9,59 €	59 m ²	7,87 €	84 m ²	7,52 €	109 m ²	7,40 €
35 m ²	9,45 €	60 m ²	7,84 €	85 m ²	7,52 €	110 m ²	7,40 €
36 m ²	9,32 €	61 m ²	7,82 €	86 m ²	7,51 €	111 m ²	7,39 €
37 m ²	9,20 €	62 m ²	7,80 €	87 m ²	7,51 €	112 m ²	7,39 €
38 m ²	9,09 €	63 m ²	7,77 €	88 m ²	7,50 €	113 m ²	7,38 €
39 m ²	8,98 €	64 m ²	7,75 €	89 m ²	7,50 €	114 m ²	7,38 €
40 m ²	8,88 €	65 m ²	7,73 €	90 m ²	7,49 €	115 m ²	7,37 €

Fortsetzung Arbeitsschritt 1

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
116 m ²	7,36 €	128 m ²	7,27 €	140 m ²	7,15 €	152 m ²	6,97 €
117 m ²	7,36 €	129 m ²	7,27 €	141 m ²	7,13 €	153 m ²	6,96 €
118 m ²	7,35 €	130 m ²	7,26 €	142 m ²	7,12 €	154 m ²	6,94 €
119 m ²	7,34 €	131 m ²	7,25 €	143 m ²	7,11 €	155 m ²	6,92 €
120 m ²	7,34 €	132 m ²	7,24 €	144 m ²	7,09 €	156 m ²	6,91 €
121 m ²	7,33 €	133 m ²	7,23 €	145 m ²	7,08 €	157 m ²	6,89 €
122 m ²	7,32 €	134 m ²	7,22 €	146 m ²	7,07 €	158 m ²	6,87 €
123 m ²	7,32 €	135 m ²	7,21 €	147 m ²	7,05 €	159 m ²	6,85 €
124 m ²	7,31 €	136 m ²	7,19 €	148 m ²	7,04 €	160 m ²	6,83 €
125 m ²	7,30 €	137 m ²	7,18 €	149 m ²	7,02 €		
126 m ²	7,29 €	138 m ²	7,17 €	150 m ²	7,01 €		
127 m ²	7,28 €	139 m ²	7,16 €	151 m ²	6,99 €		

Einfluss des Baujahres

Arbeitsschritt 2

Je nach Baujahr (gemeint ist das Jahr der Bezugfertigkeit) ist ggf. ein Zuschlag auf die Basismiete in **Euro pro Monat und m² Wohnfläche** notwendig. Wurde nachträglich das Dachgeschoss ausgebaut, ist für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für diese Dachgeschosswohnung als Baujahr das Jahr der Bezugfertigkeit des Dachausbaus maßgeblich.

Baujahr	Zu-/Abschlag
bis 1918	0,00
1919-1945	+0,47
1946-1960	+0,30
1961-2004	0,00
2005-2011	+0,56
2012-2019	+1,44
2020-2023	+2,57

Einfluss der Wohnlage

Arbeitsschritt 3

Je besser die Wohnlage laut der Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn ist, desto höher fällt der Zuschlag auf die Basismiete in **Euro pro Monat und m² Wohnfläche** aus.

Grundlage bei der Auswertung war die Wohnlagenkarte mit Stand vom 1. August 2023 (siehe Deckblatt). In der Anlage 3 können Sie in der Wohnlagenkarte den Punktwert Ihrer Wohnadresse aus der Karte entnehmen. Über die folgende Tabelle ergibt sich der Zuschlag in Euro/m² pro Monat.

Alternativ können Sie die Wohnlage Ihrer Wohnung unter nachfolgender Telefonnummer erfragen: 0228 77 – 22 00; oder unter Anwendung des Mietspiegelrechners unter www.bonn.de/mietspiegel.

Weitere Informationen zur Wohnlage finden Sie in Anlage 3.

Wohnlage	Zuschlag	Wohnlage	Zuschlag
0,0 Pkt.	0,00	9,0 Pkt.	1,03
0,5 Pkt.	0,06	9,5 Pkt.	1,09
1,0 Pkt.	0,11	10,0 Pkt.	1,14
1,5 Pkt.	0,17	10,5 Pkt.	1,20
2,0 Pkt.	0,23	11,0 Pkt.	1,26
2,5 Pkt.	0,29	11,5 Pkt.	1,31
3,0 Pkt.	0,34	12,0 Pkt.	1,37
3,5 Pkt.	0,40	12,5 Pkt.	1,43
4,0 Pkt.	0,46	13,0 Pkt.	1,49
4,5 Pkt.	0,51	13,5 Pkt.	1,54
5,0 Pkt.	0,57	14,0 Pkt.	1,60
5,5 Pkt.	0,63	14,5 Pkt.	1,66
6,0 Pkt.	0,69	15,0 Pkt.	1,71
6,5 Pkt.	0,74	15,5 Pkt.	1,77
7,0 Pkt.	0,80	16,0 Pkt.	1,83
7,5 Pkt.	0,86	16,5 Pkt.	1,89
8,0 Pkt.	0,91	17,0 Pkt.	1,94
8,5 Pkt.	0,97	17,5 Pkt.	2,00

Einfluss der Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Arbeitsschritt 4

Objektbeschreibung		
Lichte Raumhöhe über 2,70 m		Zuschlag
Die übliche lichte Höhe (zwischen Fußboden und Decke) von Wohngeschossen liegt zwischen 2,40 u. 2,70 m. Davon abweichende Geschosshöhen können bei Altbauten (Villen, Bürgerhäuser über 2,70 m; Fachwerkhäuser unter 2,40 m) auftreten.		0,60
hier eintragen		<input type="text"/>
Stuckverzierung an Außenfassade		Zuschlag
Stuckverzierung an Außenfassade des Gebäudes bis Baujahr vor 1919		0,67
hier eintragen		<input type="text"/>
Stuckverzierungen an den Decken		Zuschlag
Es handelt sich um Stuck aus Gips und nicht bspw. aus Kunststoff. Häufig zu finden in Altbauten (Villen u. Bürgerhäusern) von vor 1919, an den Decken der Wohnräume, tlw. farblich abgesetzt. Mindestens ein Raum ist mit solchen Verzierungen ausgestattet.		0,74
hier eintragen		<input type="text"/>
Wohnung liegt im Untergeschoss oder Souterrain		Abschlag
		-0,85
hier eintragen		<input type="text"/>
Elektrisch betriebene Rollläden vorhanden		Zuschlag
Die Fenster sind überwiegend mit elektrisch gesteuerten Rollläden ausgestattet (mit oder ohne Zeitsteuerung).		0,31
hier eintragen		<input type="text"/>
Kein Balkon/Loggia, Dachterrasse oder Terrasse/Veranda		Abschlag
Zur Wohnung gehören weder Balkon, Dachterrasse, Terrasse noch Loggia für die alleinige Nutzung.		-0,25
hier eintragen		<input type="text"/>
Übertrag auf nächste Seite	Summe bilden	<input type="text"/>

Fortsetzung Arbeitsschritt 4

Übertrag von vorheriger Seite	hier eintragen →	<input type="text"/>
Keine Gegensprechanlage		Abschlag
Die Wohnung ist nicht mit einer Gegensprechanlage (mit oder ohne Bildübertragung) als Verbindung zwischen Wohnung und Hauseingangstür ausgestattet.		-0,30
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Modernisierungen in den letzten 5 Jahren		
Erneuerung der Fußbodenbeläge in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1990		Zuschlag
Der 5-Jahres-Zeitraum bezieht sich auf den Stichtag der Erhebung, d. h. den 1. Oktober 2023. Der Zuschlag ist auch für später durchgeführte Modernisierungen anwendbar.		0,46
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Modernisierung der Sanitärräume in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1990		Zuschlag
Der 5-Jahres-Zeitraum bezieht sich auf den Stichtag der Erhebung, d. h. den 1. Oktober 2023. Der Zuschlag ist auch für später durchgeführte Modernisierungen anwendbar.		0,29
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Sanitärausstattung		
Stand-WC		Abschlag
		-0,20
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Bodenstehende Glasabtrennung		Zuschlag
Es handelt sich hierbei um eine Dusche.		0,58
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Übertrag auf nächste Seite	Summe bilden →	<input type="text"/>

Fortsetzung Arbeitsschritt 4

Übertrag von vorheriger Seite	hier eintragen		<input type="text"/>
Vorhangelemente als Wandbeläge im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte			Zuschlag
Vorgehängte feste Elemente, zum Beispiel aus Glas oder Kunststoff im Spritzwasserbereich			0,67
	hier eintragen		<input type="text"/>
Schwerkraftlüftung: z.B. „Kölner“ Lüftung			Abschlag
			-0,24
	hier eintragen		<input type="text"/>
Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung			Abschlag
Das (alleinige) WC bzw. Bad befindet sich außerhalb des Wohnungsabschlusses (z.B. beim Treppenabsatz).			-1,32
	hier eintragen		<input type="text"/>
Küche			
Besonderheit „Offene Küche“			Zuschlag
Als offene Küche wird eine an den Ess- und Wohnbereich angegliederte Küche verstanden. Sie hat i. d. R. <u>„große Stell- und Bewegungsflächen“</u> , wenn sie eine L-, U- oder G-Form besitzt oder über eine Kücheninsel verfügt und dabei mehrere Personen parallel in der Küche arbeiten können.	Offene Küche		0,42
	hier eintragen		<input type="text"/>
Mitvermietete Einbauküche ohne zusätzliche Mietzahlung			Zuschlag
Einbauküche (mit mindestens Kühlschrank, Kochfeld mit Backofen und einer Einbaubreite von mindestens 50 cm)			
oder			
Pantryküche (mit mindestens Kühlschrank, Kochfeld klein und Spüle) in Apartment (Wohnung mit höchstens einem Raum neben Küche und Bad. Hier können auch Küche, Wohn- u. Schlafraum in einem Wohnraum zusammengefasst sein.)			0,52
	hier eintragen		<input type="text"/>
Übertrag auf nächste Seite	Summe bilden		<input type="text"/>

Fortsetzung Arbeitsschritt 4

Übertrag von vorheriger Seite	hier eintragen →	<input type="text"/>
Weitere Merkmale		
Fenster		Zuschlag
Überwiegend ausgestattet mit Lärm-/Schallschutz		0,26
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Keine zeitgemäße Absicherung der Elektroinstallation		Abschlag
Die Elektrounterverteilung (Sicherungskasten) ist nicht mit einer zeitgemäßen Absicherung ausgestattet. Die einzelnen Zimmer/ Stromkreise sollten jeweils mit Automatenicherungen abgesichert sein. Es sollte mindestens ein Fehlerstromschutzschalter (FI) in der Unterverteilung vorhanden sein.		-0,40
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Elektrounterverteilung außerhalb der Wohnung		Abschlag
Elektrounterverteilung befindet sich außerhalb der Wohnung (im Keller oder Treppenhaus/Flur) in Gebäuden mit Baujahr bis einschließlich 1970		-0,38
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Warmwasser über Untertischgerät		Abschlag
Warmwasser wird über Untertischgerät erzeugt		-0,35
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Kein Warmwasser im Bad		Abschlag
Warmwasser steht im Bad nicht zur Verfügung		-0,42
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Übertrag auf nächste Seite	Summe bilden →	<input type="text"/>

Fortsetzung Arbeitsschritt 4

Übertrag von vorheriger Seite		hier eintragen		<input type="text"/>
Wohnungsabschlusstür mit mind. Schallschutzklasse 1				Zuschlag
Schallschutzklasse SSK1: mind. 27 dB Schalldämmmaß. Alle Türen, die einen höheren Schallschutzstandard aufweisen, fallen auch unter den Zuschlag.				0,38
		hier eintragen		<input type="text"/>
Einbruchhemmende Wohnungsabschlusstür mit mind. RC2				Zuschlag
Einbruchhemmende Tür mindestens mit dem Standard RC2 (mind. 3 Minuten Widerstand bei der Verwendung von einfachen Werkzeugen). Alle Türen, die einen höheren Einbruchhemmungs-Standard aufweisen, fallen auch unter den Zuschlag.				0,20
		hier eintragen		<input type="text"/>
Wäschetrockner in Gemeinschaftseinrichtung				Zuschlag
Wäschetrockner in Gemeinschaftseinrichtung vermietet*innenseits kostenlos gestellt				0,43
		hier eintragen		<input type="text"/>
Fußbodenbelag				
Überwiegender Fußbodenbelag im Bad				Abschlag
Sollten im Bad mehrere Bodenbeläge verlegt worden sein, so ist der überwiegende Bodenbelag auszuwählen. Es ist nur der vermietet*innenseits beim Einzug gestellte Bodenbelag zu berücksichtigen.		Weder Fliesen noch Natur(werk)steinbelag (Granit, Schiefer, Marmor etc.)		-0,23
		hier eintragen		<input type="text"/>
Überwiegender Fußbodenbelag in den Wohn-/Schlafräumen				Zuschlag
Sollten in den Wohn-/Schlafräumen mehrere Bodenbeläge verlegt worden sein, so ist der überwiegende Bodenbelag auszuwählen. Es ist nur der vermietet*innenseits beim Einzug gestellte Bodenbelag zu berücksichtigen.		Natur(werk)steinbelag (Granit, Schiefer, Marmor etc.), Fliesen oder Parkett (geklickt, verleimt, geklebt, versiegelt)		0,27
		hier eintragen		<input type="text"/>
Übertrag auf nächste Seite		Summe bilden		<input type="text"/>

Fortsetzung Arbeitsschritt 4

Übertrag von vorheriger Seite		hier eintragen →	<input type="text"/>
Überwiegender Fußbodenbelag in der Küche			Abschlag
Sollten in der Küche mehrere Bodenbeläge verlegt worden sein, so ist der überwiegende Bodenbelag auszuwählen. Es ist nur der vermietet*innenseits beim Einzug gestellte Bodenbelag zu berücksichtigen.		Teppichboden (Textilbelag), Kunststoffbelag (PVC, Linoleum, von der Rolle) oder Estrich (keine Bodenbeläge)	-0,23
		hier eintragen →	<input type="text"/>
Übertrag in Arbeitsschritt 5 in das dafür vorgesehene Feld.		Gesamtsumme bilden →	<input type="text"/>

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Arbeitsschritt 5

Ortsübliche Vergleichsmiete je m ² Wohnfläche		
		Übertrag
Arbeitsschritt 1	Einfluss der Wohnfläche - Basismiete	
Arbeitsschritt 2	Einfluss des Baujahres	
Arbeitsschritt 3	Einfluss der Wohnlage	
Arbeitsschritt 4	Einfluss der Gebäude- und Wohnungsmerkmale	
Ortsübliche Vergleichsmiete	Summe bilden	€/m ²

Ortsübliche Vergleichsmiete (Wohnung)				
	Ortsübliche Vergleichsmiete je m ²		Wohnfläche	
Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung	€/m ²	x	m ²	=
				€

Spannen

Hinweis 1

Bei einem wie dem hier vorliegenden Regressionsmietspiegel werden – im Vergleich zu einem Tabellenmietspiegel – mehr Einflussgrößen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete untersucht, teilweise kombiniert und je nach Aussagekraft als relevant eingestuft. Durch die Vielzahl der untersuchten und verwendeten Merkmale kann der Regressionsmietspiegel die ortsübliche Miete wesentlich genauer abbilden.

Grundsätzlich wird ein Abweichen von dem unter Arbeitsschritt 5 errechneten Wert nicht empfohlen. Die folgenden Bedingungen rechtfertigen jedoch ein Abweichen von der in Arbeitsschritt 5 ermittelten Miete, wenn sie beide erfüllt sind:

1. Qualität und Umfang der Ausstattung (siehe Arbeitsschritt 4) weichen insgesamt in hohem Maße von den im Mietspiegel untersuchten Merkmalen ab. In dieser Broschüre finden sich nur die relevanten Merkmale. Alle untersuchten Merkmale finden Sie in der Dokumentation zum Bonner Mietspiegel 2024.

und
2. Gebäude und Wohnung weisen einen für das Baujahr sehr guten oder schlechten Erhaltungszustand auf.

Durchschnittliche Betriebskosten

Hinweis 2

Bei einer Erhöhung des Anteils der Betriebskosten an einer Miete sind laut Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH-Urteil vom 12. Juli 2006 - VIII ZR 215/05) die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen. Die folgende Tabelle stellt die aus der Erhebung zum Mietspiegel heraus ermittelten **durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten** für Bonn dar, welche jedoch lediglich als ergänzender Hinweis auf die Angemessenheit einzelner Betriebskostenarten anzusehen sind.

Betriebskostenart	Betriebskosten
Grundsteuer bis 1949	0,18 €/m ²
Grundsteuer 1950-1959	0,30 €/m ²
Grundsteuer 1960-1969	0,39 €/m ²
Grundsteuer 1970-1999	0,42 €/m ²
Grundsteuer ab 2000	0,47 €/m ²
(Kalt)Wasser	0,21 €/m ²
Schmutzwasser	0,27 €/m ²
Niederschlagswasser	0,06 €/m ²
Straßenreinigung	0,03 €/m ²
Müllbeseitigung	0,19 €/m ²
Hauswart	0,27 €/m ²
Gebäudereinigung	0,26 €/m ²
Ungezieferbekämpfung	0,17 €/m ²
Gartenpflege	0,18 €/m ²
Allgemeinstrom / Beleuchtung	0,06 €/m ²
Aufzug	0,26 €/m ²
Versicherungen	0,29 €/m ²
Breitband	11,25 €*
Antennenanlage	8,37 €*
Heizung (ohne Warmwasser)	0,73 €/m ²
Warmwasser	0,35 €/m ²
Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgung	0,95 €/m ²
Wartung Etagenheizung	7,21 €*
Schornsteinreinigung	0,06 €/m ²
Winterdienst	0,05 €/m ²
Wartungskosten	0,06 €/m ²
Sonstiges	0,06 €/m ²

Hinweis:

Es handelt sich um Betriebskosten je m² Wohnfläche.

Hinweis:

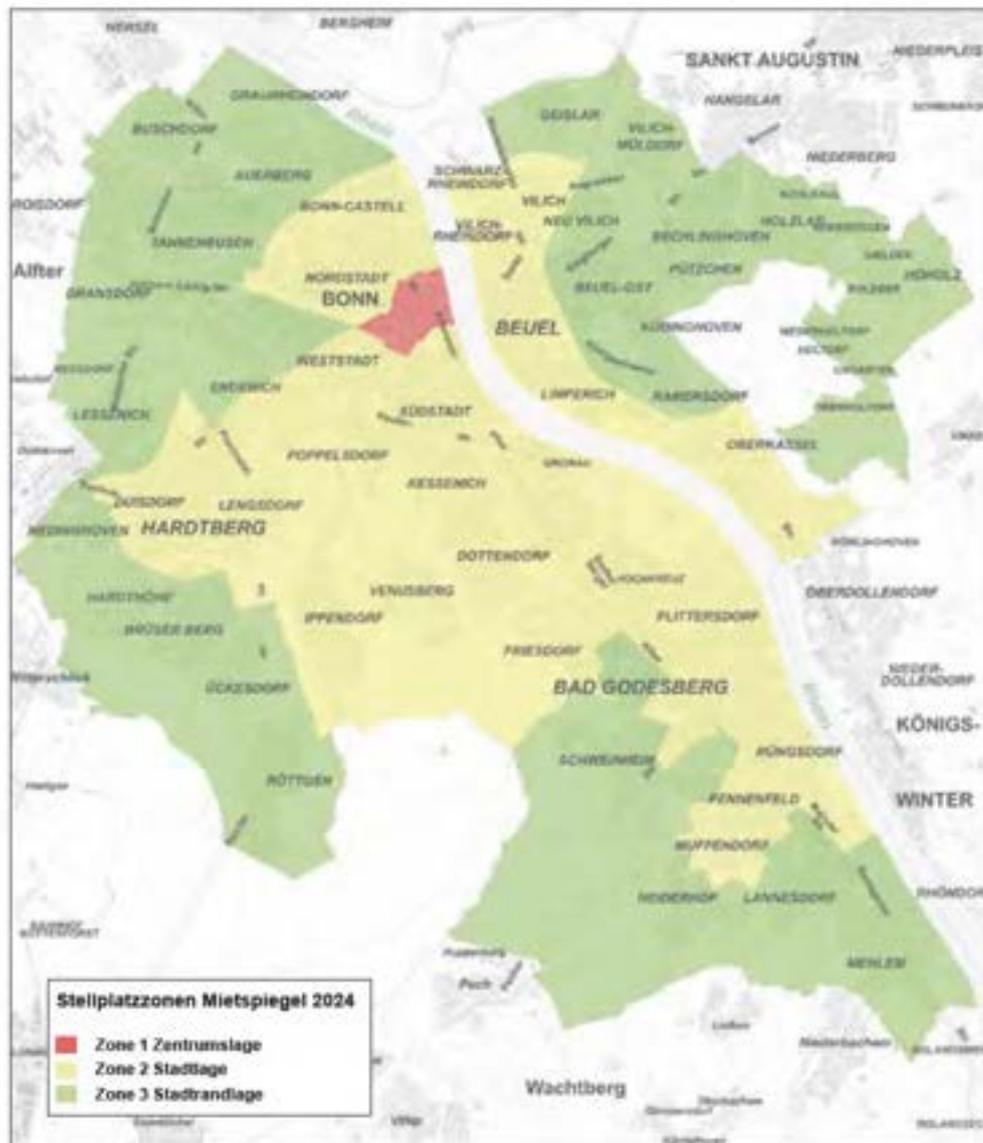
* Die Kosten für die Breitbandnutzung, eine Antennenanlage und die Wartung einer Etagenheizung gelten je Wohnung.

Durchschnittliche Stellplatzmieten

Hinweis 3

Das Bonner Stadtgebiet wurde in drei Stellplatzzonen (Zentrums-lage, Stadtlage, Stadtrandlage) unterteilt. Für jede Zone wurde für die verschiedenen Stellplatzarten (Garage, Tiefgaragenstellplatz, offener Stellplatz) jeweils ein **durchschnittlicher monatlicher Mietbetrag** ermittelt, der eine Orientierung bei der Vermietung bzw. Anmietung von Stellplätzen darstellen kann.

Stellplatzzonen Mietspiegel 2024



	Garage	Tiefgaragenstellplatz	Offener Stellplatz
Zentrums-lage	*	*	*
Stadtlage	55 €	63 €	42 €
Stadtrandlage	47 €	51 €	29 €

* Zu geringe Fallzahlen

Betriebskostenverordnung

ANLAGE 1

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten

der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

2. die Kosten,

die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören

die Kosten des zur Wärmezeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebs-

stroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder

c) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,**

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder

d) **der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,**

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. **die Kosten**

a) **des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,**

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

b) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,**

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

c) **der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,**

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. **die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. **die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. **die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,**

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; **zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören** namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. **die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,**

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. **die Kosten der Gartenpflege,**

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. **die Kosten der Beleuchtung,**

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. **die Kosten der Schornsteinreinigung,**

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. **die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. **die Kosten für den Hauswart,**

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. **die Kosten**

a) **des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebs-

bereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen, oder

b) **des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage;**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, oder

c) **des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage,** die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

16. **die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. **sonstige Betriebskosten,**

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

Wohnflächenverordnung

ANLAGE 2

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche.

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen.

- (1) 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.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,

2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) 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.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen
 2. Fuß-, Sockel und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) 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.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungs-freistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 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.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Hinweise zur Wohnlagenbewertung

ANLAGE 3

Der Begriff Lage ist in § 558 Abs. 2 BGB als ein den Mietwert bestimmendes Merkmal für vermieteten Wohnraum eingeführt. Generell ist festzustellen, dass der Begriff Lage, so wie er auch in § 558 Abs. 2 BGB eingeführt ist, semantisch etwas sehr Allgemeines ausdrückt. In der Praxis erfolgt dann meistens eine weitere Spezialisierung des Begriffs durch Zusätze, z. B. die Geschäftslage oder die Bürolage. Im Zusammenhang mit Wohnraum ist der Begriff Wohnlage gebräuchlich.

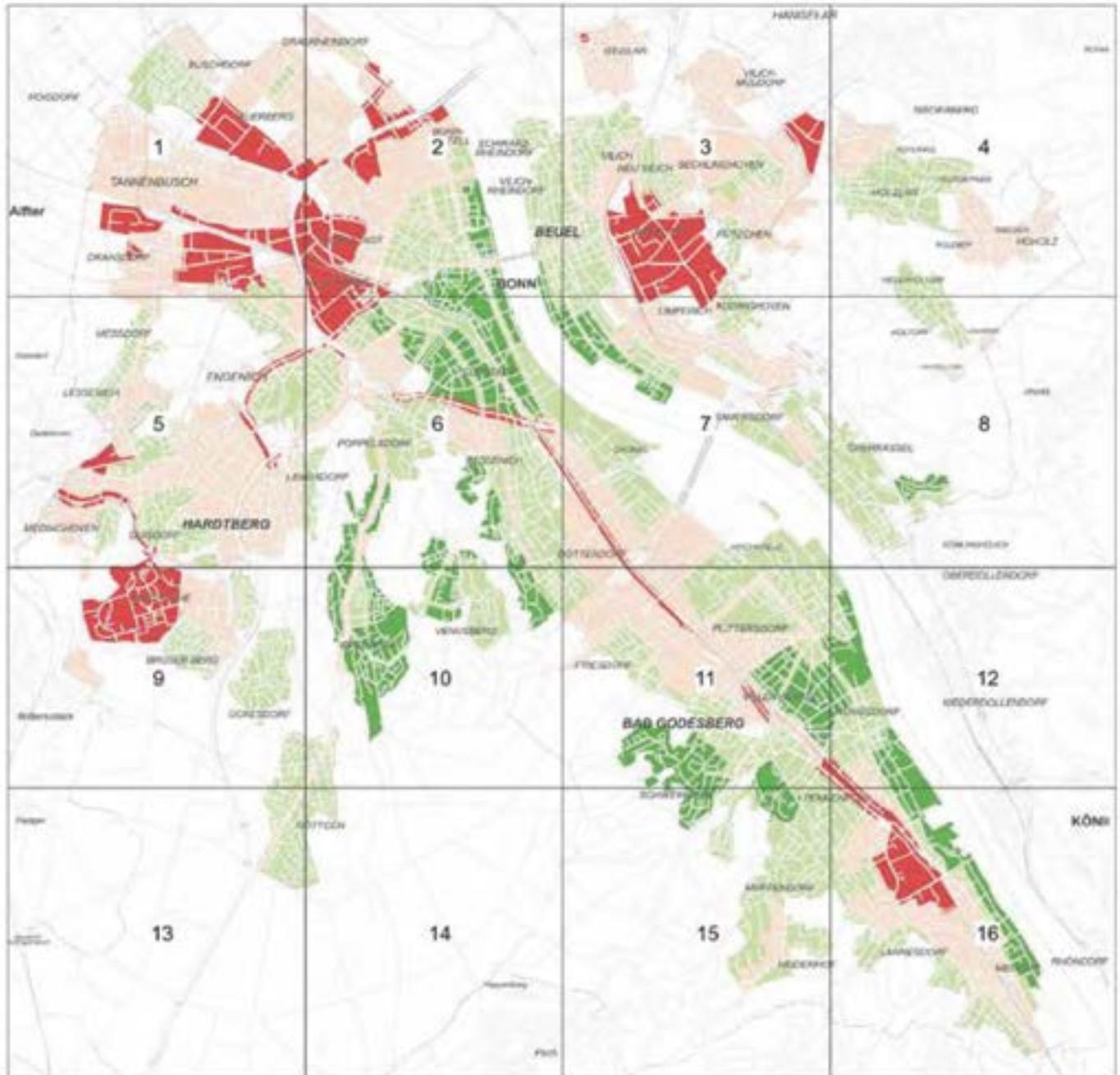
Da es sich bei der Wohnlage um flächenhafte Durchschnittswerte handelt, kann es im Rahmen der widerlegbaren Vermutung im Einzelfall zu Abweichungen von dem jeweils ausgewiesenen Punktwert kommen. An stark befahrenen Straßen kann es beispielsweise zu niedrigeren Werten oder bei größerer Entfernung zu Bahntrassen zu höheren Werten führen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn beschlossene Wohnlagenkarte stellt eine Bewertung nach verschiedenen objektiven Annehmlichkeitsmerkmalen (Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung (Image), Straßenbild, Belastungen als Korrektur und besondere Ortsteile) des Wohnens dar. Jede Wohnlage erhält eine Punktzahl, welche auf dem Deckblatt zu Darstellungszwecken in vier Abschnitte gegliedert wurde. Sie wurde erstmals mit dem Stand Dezember 1996 für den Bonner Mietspiegel verwendet.

Ab 2014 wird auf eine Differenzierung der Lagedarstellung verzichtet. Es wird nur der Begriff „Wohnlage/Wohnlagenkarte“ verwendet. Die Lagekarte/Wohnlagenkarte wurde bisher zum Stichtag 1. Januar 2000, 1. Oktober 2002, 1. Januar 2004, 1. Januar 2007 (erstmalig mit Ortsteileinfluss), 1. Januar 2008, 30. März 2009, 1. Juni 2011, 1. November 2013, 1. Dezember 2015, 1. Mai 2018, 1. Juli 2020, 1. Januar 2022 und 1. August 2023 fortgeschrieben.

Kartenübersicht Wohnlage 2023

ANLAGE 3



Flächendarstellung

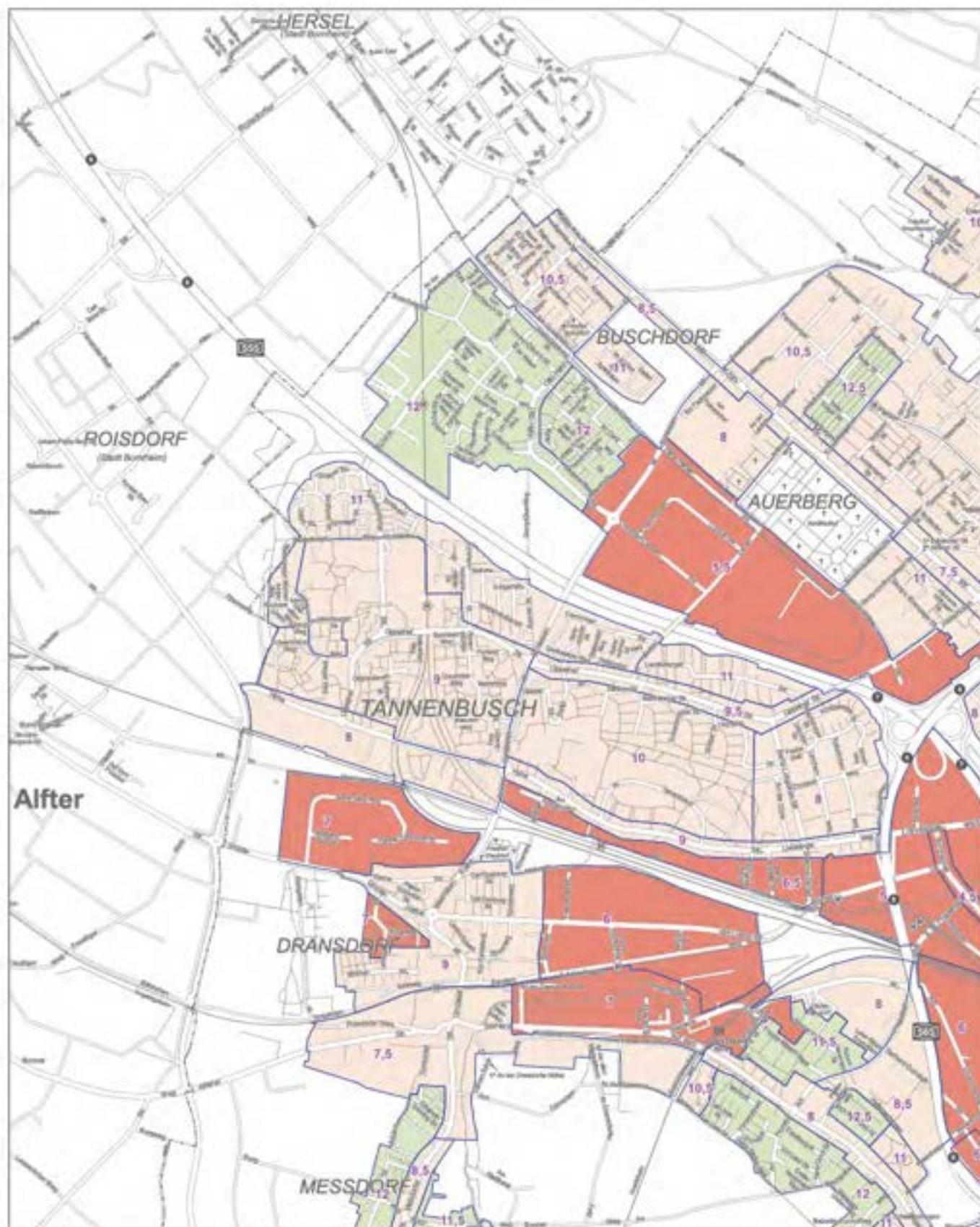
- einfach (bis 7,0 Punkte)
- mittel (7,5 bis 11,0 Punkte)
- gut (11,5 bis 14,0 Punkte)
- sehr gut (ab 15,5 Punkte)

Beschriftung (Sichtbarkeit maßstabsbeschränkt)

ABC Punktwert

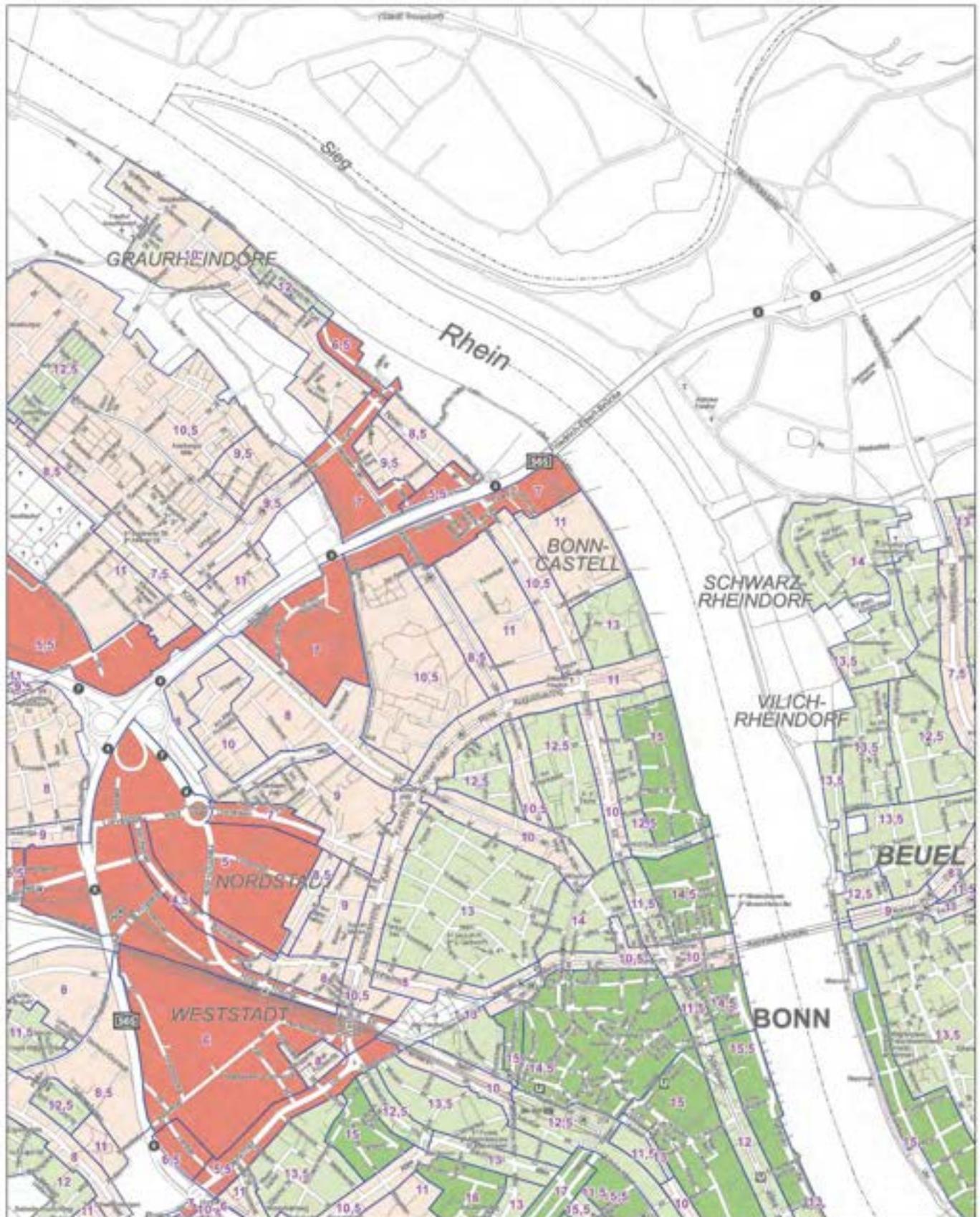
Detailansicht, Kartenausschnitt 1

ANLAGE 3



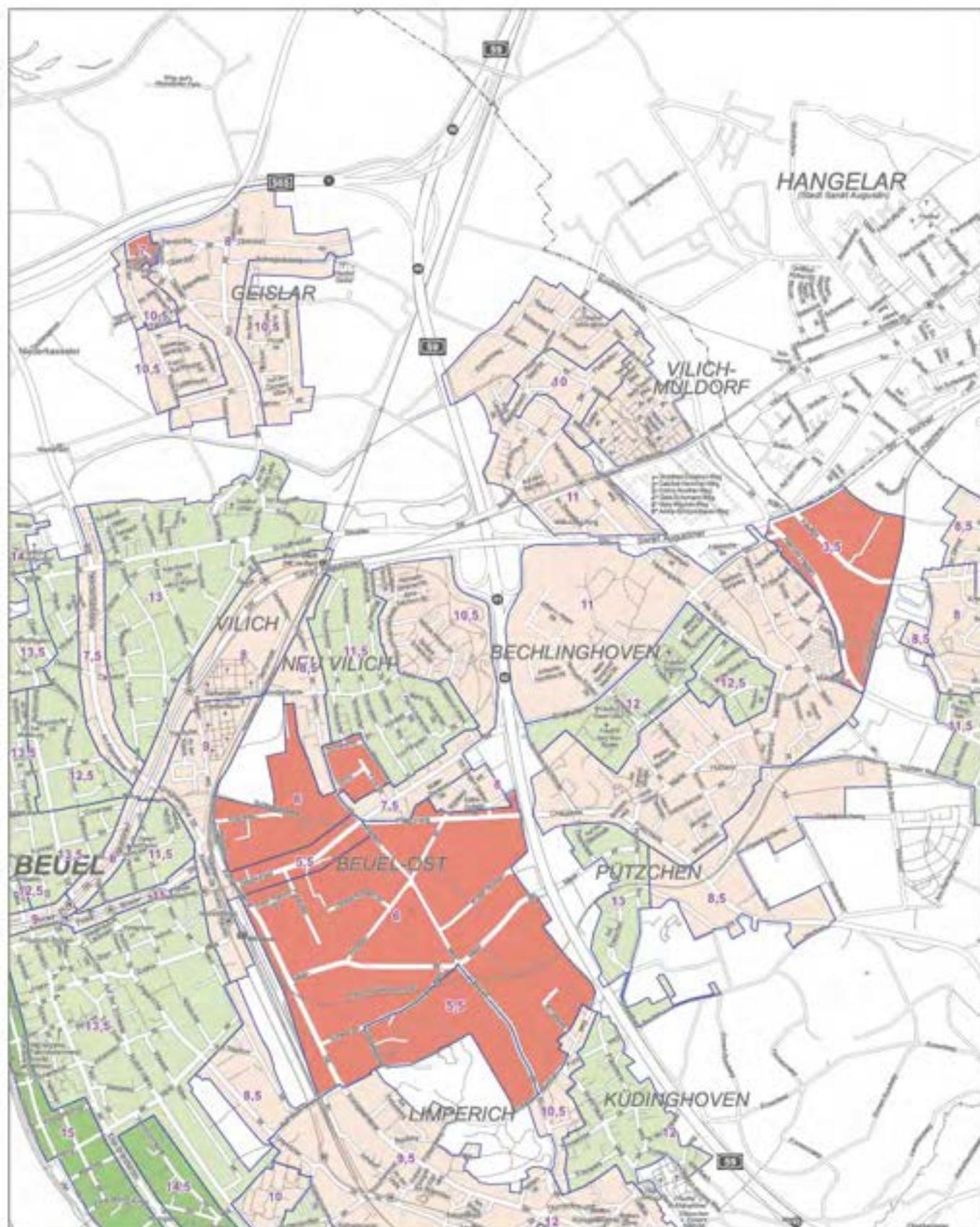
Detailansicht, Kartenausschnitt 2

ANLAGE 3



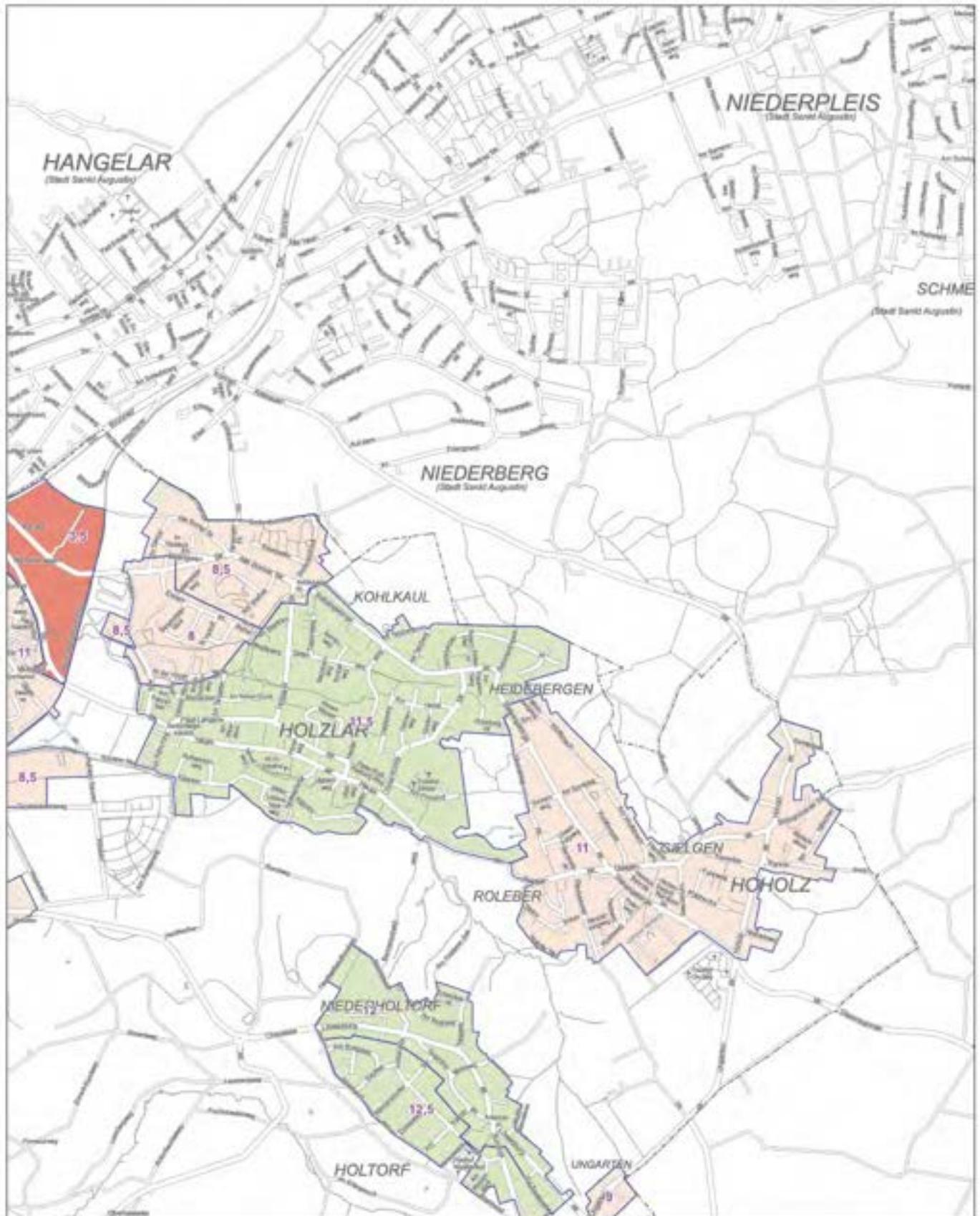
Detailansicht, Kartenausschnitt 3

ANLAGE 3



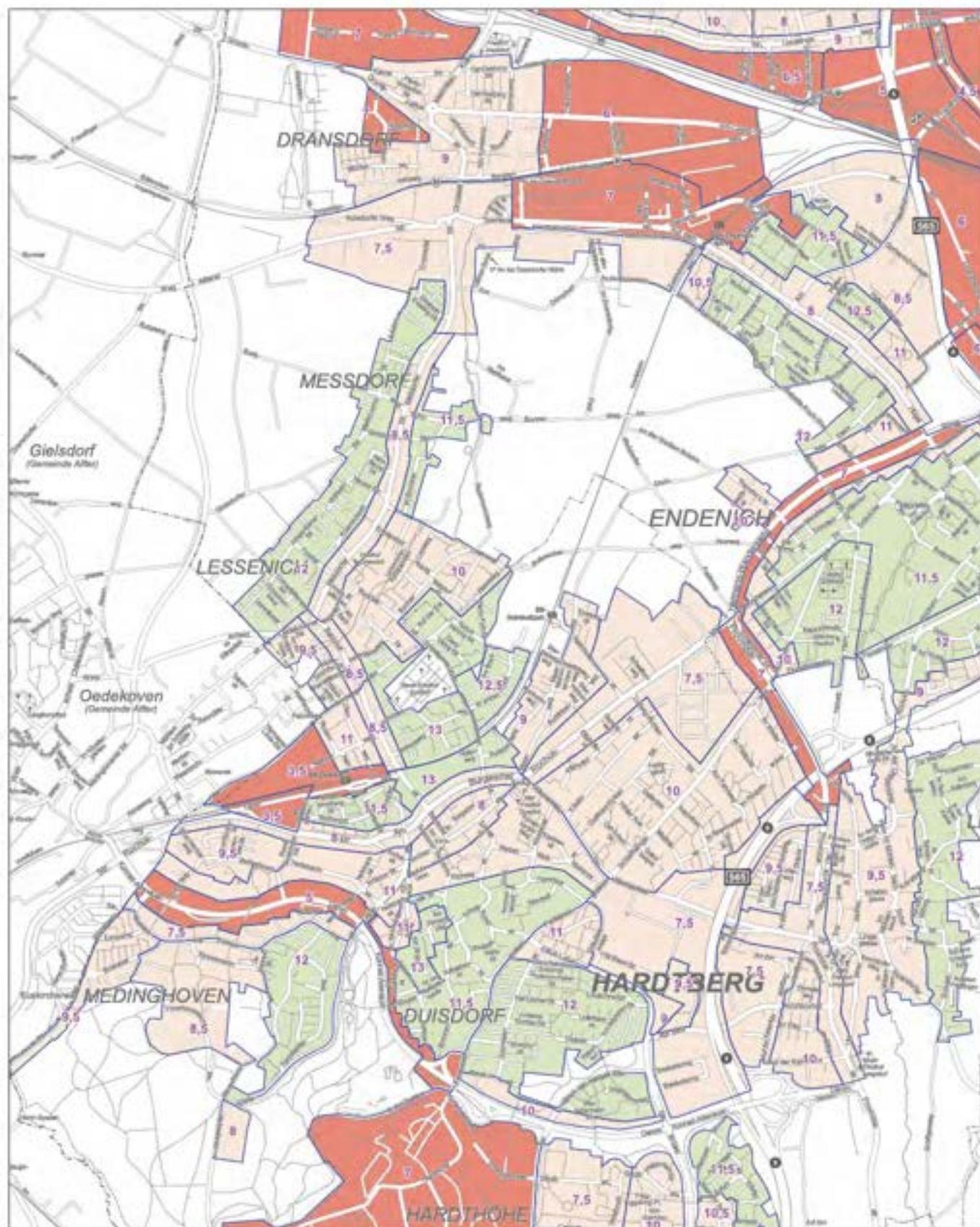
Detailansicht, Kartenausschnitt 4

ANLAGE 3



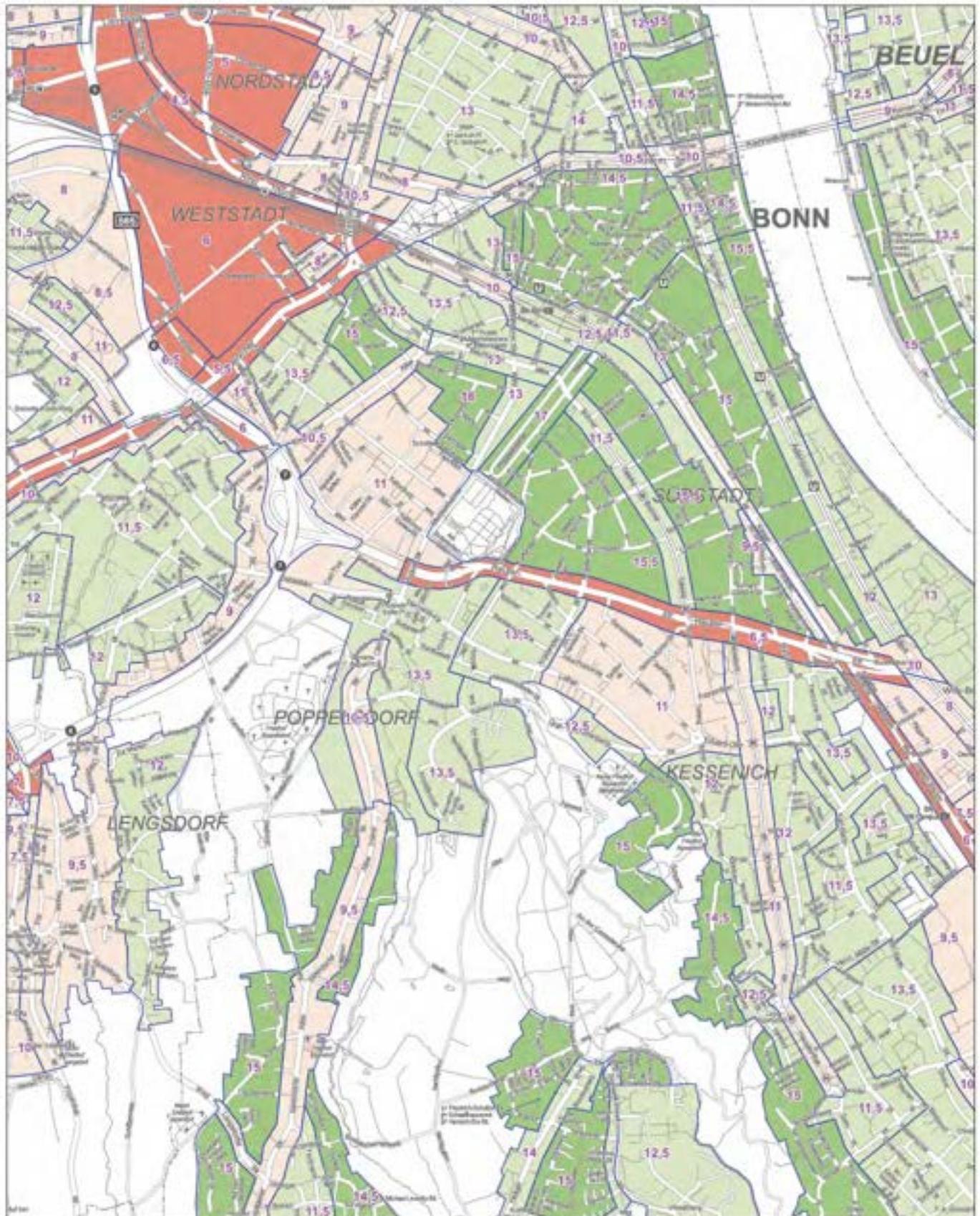
Detailansicht, Kartenausschnitt 5

ANLAGE 3



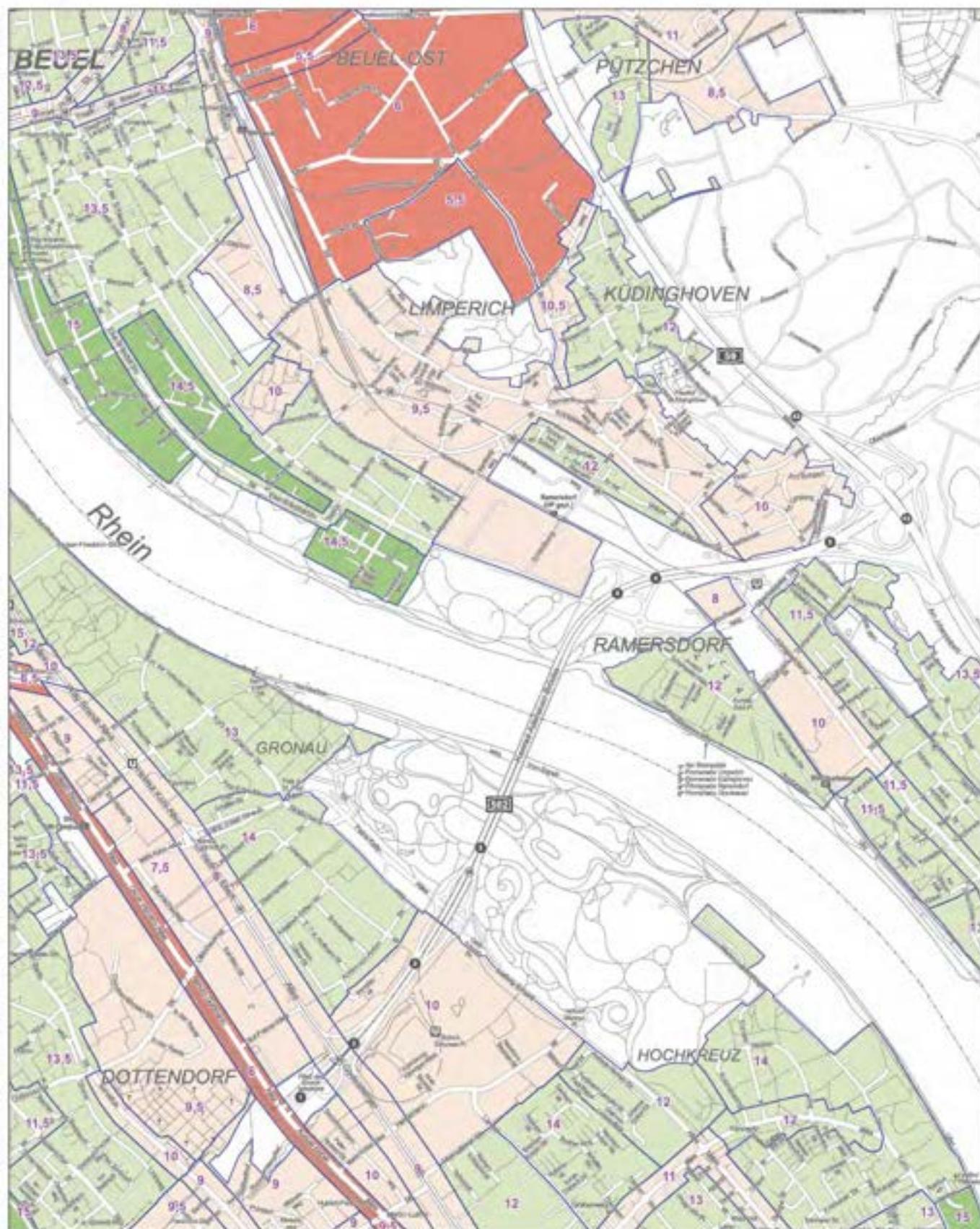
Detailansicht, Kartenausschnitt 6

ANLAGE 3



Detailansicht, Kartenausschnitt 7

ANLAGE 3



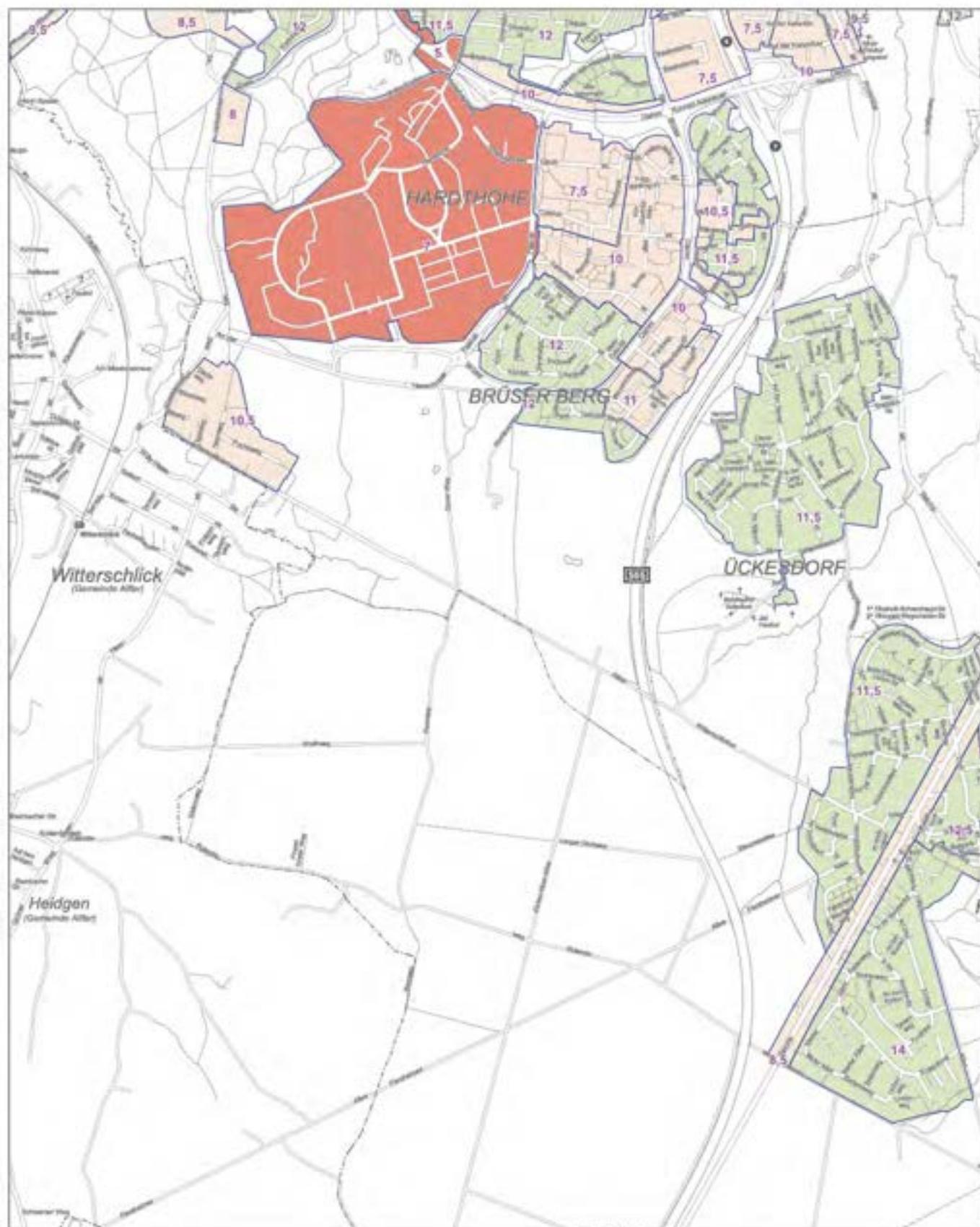
Detailansicht, Kartenausschnitt 8

ANLAGE 3



Detailansicht, Kartenausschnitt 9

ANLAGE 3



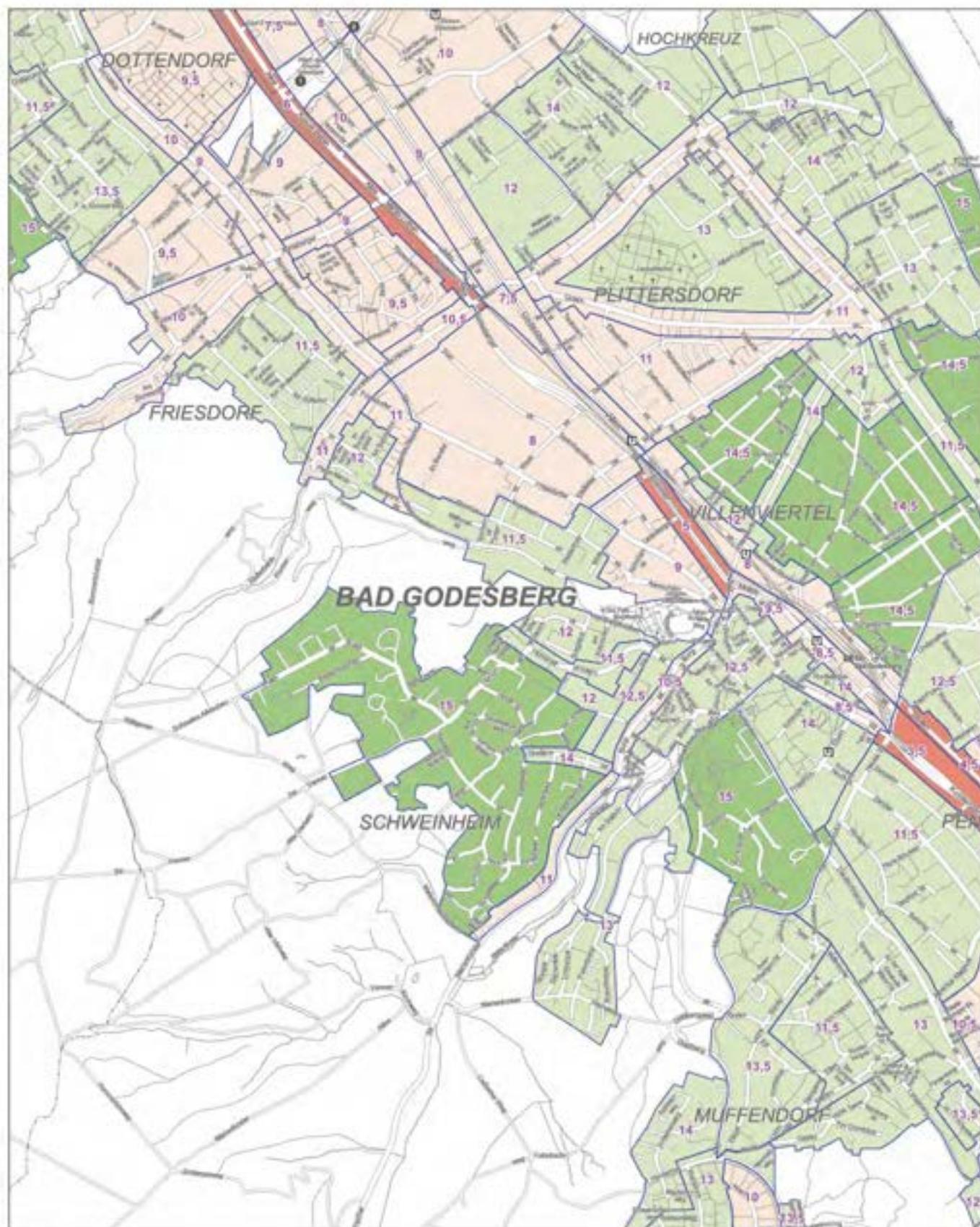
Detailansicht, Kartenausschnitt 10

ANLAGE 3



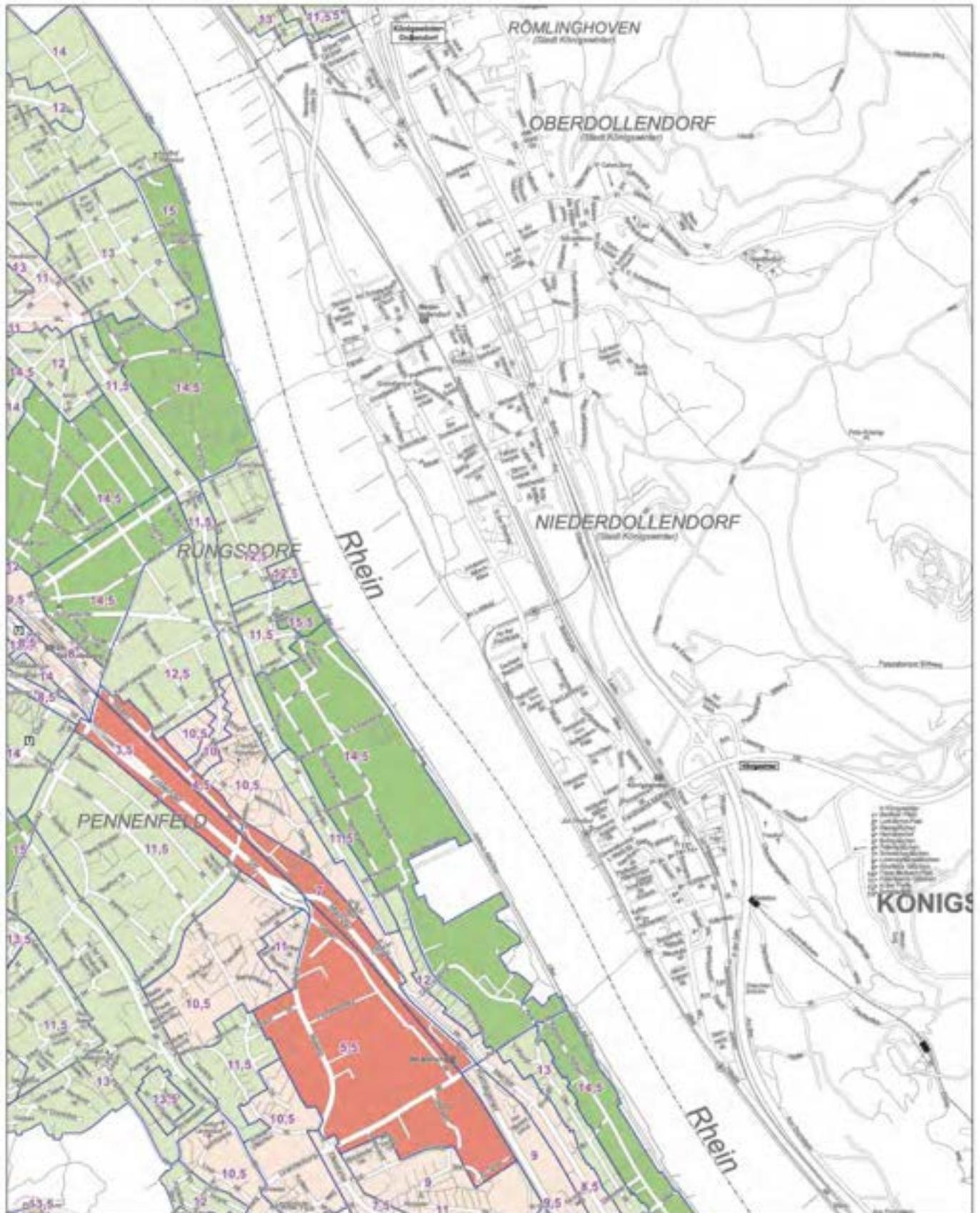
Detailansicht, Kartenausschnitt 11

ANLAGE 3



Detailansicht, Kartenausschnitt 12

ANLAGE 3



Detailansicht, Kartenausschnitt 13

ANLAGE 3



Detailansicht, Kartenausschnitt 14

ANLAGE 3



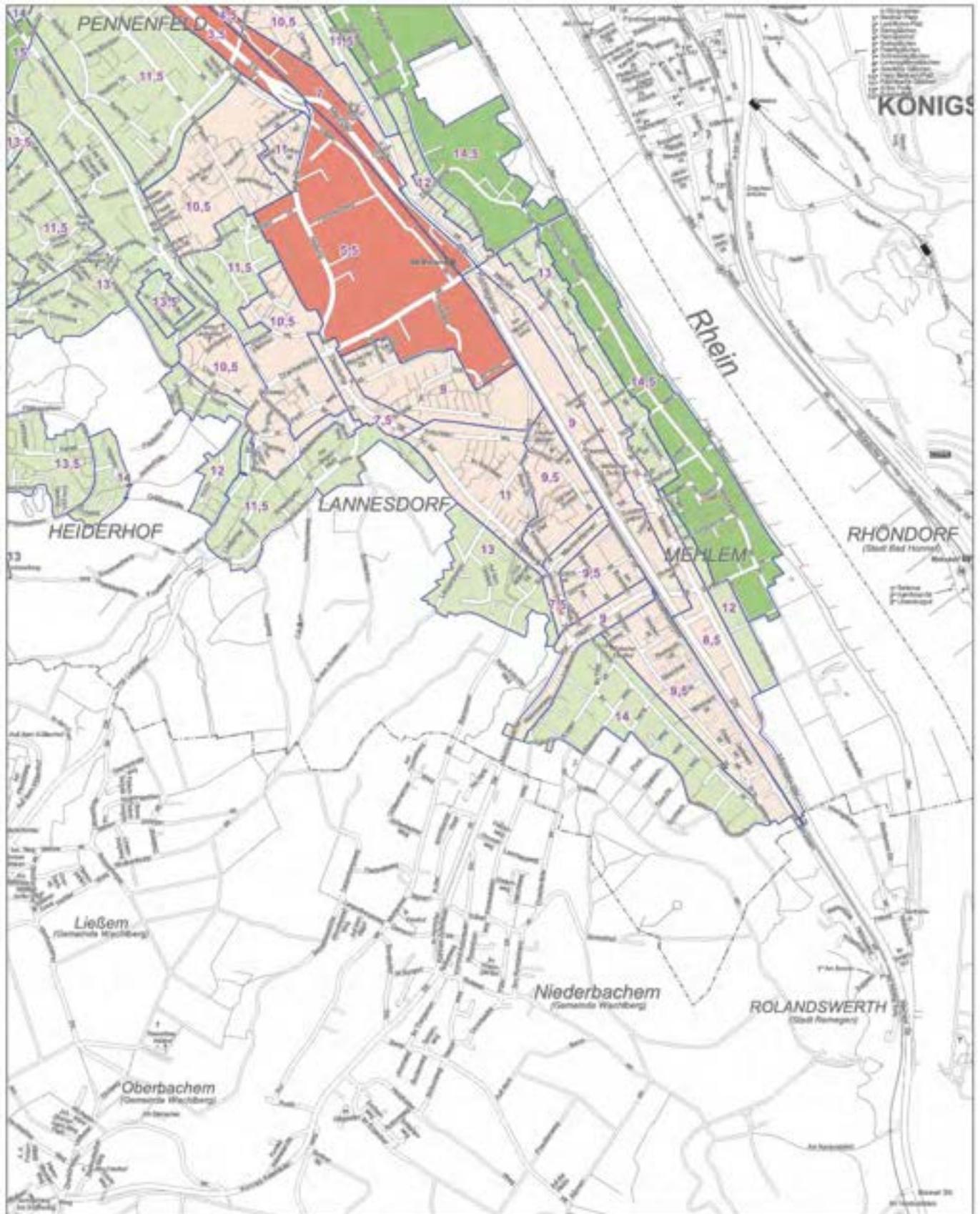
Detailansicht, Kartenausschnitt 15

ANLAGE 3



Detailansicht, Kartenausschnitt 16

ANLAGE 3



Impressum

Die Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn,
Amt für Bodenmanagement und Geoinformationen,
Amt für Soziales und Wohnen,
Amt für Presse, Protokoll und Öffentlichkeitsarbeit.

Bildnachweis:

- © Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01.08.2023
- © Schafgans DGPh, Portrait

Kartengrundlage:

Die Karte der Bundesstadt Bonn setzt sich aus Grundlagedaten verschiedener Quellen mit unterschiedlichen Lizenzbestimmungen zusammen.

Dies sind im Bonner Stadtgebiet das Stadtplanwerk 3.0 des Amtes für Bodenmanagement und Geoinformation (Lizenz CC0), Bereitsteller: Bundesstadt Bonn, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation, 2024) und im Bereich außerhalb des Bonner Stadtgebietes die Daten von OpenStreetMap (ODbL).

Die Kartenbilder werden unter Würdigung aller Bestandteile mit der Lizenz „Creative Commons Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen“ veröffentlicht und zur weiteren Nutzung freigegeben.

Als Quelle ist anzugeben:

Bundesstadt Bonn, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation (CC-by-sa 4.0)
Bonn im November 2024, Auflage 1500,
gedruckt auf 100 % Recyclingpapier zertifiziert mit dem Blauen Engel.

www.bonn.de

**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

Impressum:

Die Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn,

Amt für Bodenmanagement und Geoinformationen | Amt für Soziales und Wohnen | Amt für Presse, Protokoll und Öffentlichkeitsarbeit,

November 2024, Auflage 1500, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier zertifiziert mit dem Blauen Engel