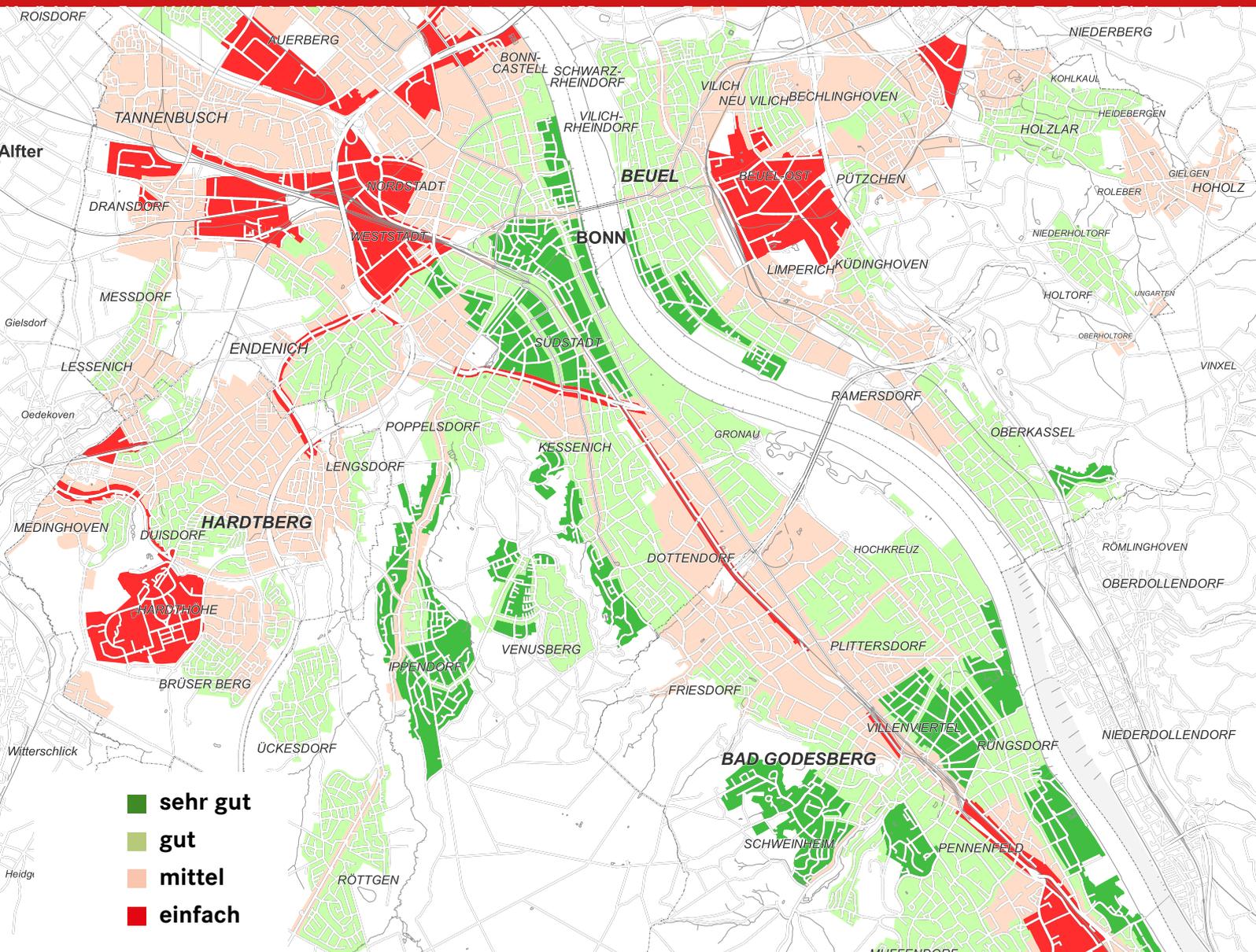


Bonner Mietspiegel 2022



Inhaltsverzeichnis

Bonner Mietspiegel 2022

Vorwort	4
Einleitung	5
Mietbegriffe	6
Gültigkeitsbereich	7
Umgang mit Mietspiegelmerkmalen	8
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.	9
Wie berechne ich die ortsübliche 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 energetischen Beschaffenheit	14
Arbeitsschritt 5: Einfluss der Gebäude- und Wohnungsmerkmale	16
Arbeitsschritt 6: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	22
Hinweis 1: Spannen.	23
Hinweis 2: Durchschnittliche Betriebskosten	24
Hinweis 3: Durchschnittliche Stellplatzmieten.	25
Anlage 1: Hinweise zur Wohnlagenbewertung	26
Anlage 2: Betriebskostenverordnung	42
Anlage 3: Wohnflächenverordnung	45
Impressum	48

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Bonnerinnen und Bonner,

ich freue mich, Ihnen den qualifizierten Mietspiegel 2022 für die Bundesstadt Bonn präsentieren zu können.

Nach einer Neuaufstellung des Mietspiegels im Jahr 2020 wurde dieser nunmehr, wie vom Gesetzgeber vorgesehen, nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst.

Der Bonner Mietspiegel 2022 führt Sie durch die einzelnen Berechnungsschritte, die nötig sind, für eine Wohnung in Bonn die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Damit bietet dieser Mietspiegel eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten und schafft so eine Transparenz des Mietmarktes. Er gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen im Bonner Stadtgebiet, ist nach gesetzlichen Vorgaben im Jahr 2020 erstellt und nunmehr mittels des Lebenshaltungskostenindex fortgeschrieben worden. Gerade bei anstehenden Mieterhöhungen ist der Mietspiegel eine unverzichtbare Grundlage für eine einvernehmliche Regelung zwischen Vermieter*in und Mieter*in. Oftmals können mithilfe des Mietspiegels Streitigkeiten über die Miethöhe beigelegt und hohe Kosten für eine gerichtliche Auseinandersetzung vermieden werden.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat der Fortschreibung des Mietspiegels in der vorliegenden Form zugestimmt. Im Anschluss hat der Rat der Bundesstadt Bonn den Mietspiegel mit Wirkung zum 30. Juni 2022 als qualifizierten Mietspiegel für das Bonner Stadtgebiet im Sinne des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er gilt nunmehr in der hier vorliegenden Form zwei Jahre, also bis zum 29. Juni 2024.

Mein besonderer Dank gilt allen beteiligten Akteur*innen, die an der Aktualisierung des Mietspiegels mitgewirkt haben. Dies sind einerseits die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der beteiligten Ämter der Stadtverwaltung andererseits die Interessenvertreter*innen der Vermietenden und Mietenden.

Wenn Sie Fragen zum Mietspiegel haben, helfen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Bodenmanagement und Geoinformation sowie des Amtes für Soziales und Wohnen gerne weiter. Weitere Hilfen und Informationen finden Sie auf den nachfolgenden Seiten dieser Broschüre sowie in der umfangreichen Dokumentation zum Mietspiegel.

Ich wünsche mir, dass Ihnen der Mietspiegel 2022 für Bonn dabei hilft, eine fundierte Entscheidung zu Fragen der Miethöhe zu treffen, und sich damit Konflikte vermeiden lassen.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Katja Dörner' in a cursive style.

Katja Dörner

Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn

Einleitung

Der Mietspiegel 2020 für die Bundesstadt Bonn vom 01. September 2020 verliert mit dem 01. Juli 2022 seine verbindliche Gültigkeit (Qualifizierung).

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat den neuen Mietspiegel 2022 am 05.05.2022 mit Gültigkeit ab 30.06.2022 als qualifiziert beschlossen. Der Mietspiegel 2020 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 im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Diese Anpassung kann mittels der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland erfolgen. Zur Berechnung der Anpassung ist der Zeitraum zwischen dem Stichtag der Datenerhebung (30.06.2019) und dem letzten vom Statistischen Bundesamt vor dem Ratsbeschluss veröffentlichtem Preisindex zu berücksichtigen:

Preisindex	
Juni 2019	105,7
Januar 2022	111,5

Es ergibt sich eine Indexentwicklung von rd. 5,5 % und ein Faktor von 1,055 um den Mietspiegel von 2020 an die Marktentwicklung anzupassen. Durch die Anpassung gilt er als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB und gilt vom Tag der Fortschreibung (30. Juni 2022) bis zum 29. Juni 2024 als amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in der Bundesstadt Bonn.

Die Stichprobe für den Mietspiegel 2020 wurde durch die 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. Die Steuerung der Erhebung sowie die anschließende Auswertung der Daten wurde durch das Amt für Bodenmanagement und Geoinformation der Bundesstadt Bonn durchgeführt. Der gesamte Prozess der Mietspiegelerstellung wurde wissenschaftlich durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, begleitet.

Der Mietspiegel wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel, in dem die folgenden Verbände und Ämter der Bundesstadt Bonn vertreten sind, beraten:

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

Die Interessenvertreter/-innen der Mieter/-innen und die der Vermieter/-innen haben dem Mietspiegel 2022 zugestimmt.

Mietbegriffe

Der **Mietzins** ist der Betrag, der zur Miete an einer Sache zu zahlen ist. Im Zusammenhang 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 und Vermieter frei vereinbart werden. So kommt es in der Praxis zu den verschiedensten Mietmodellen:

Werden alle umlagefähigen Betriebskosten abgerechnet, spricht man von einer **Nettokaltmiete**. Werden für alle anfallenden umlagefähigen Betriebskosten eine Pauschale vereinbart und somit nicht die tatsächlich anfallenden Betriebskosten vom Mieter 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 **Teilklausivmiete**.

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

Anteile für nicht umgelegte Betriebskosten müssen bei einer Warm- oder Teilklausivmiete 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 einschließlich 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 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).

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

- Wohn-, Alten(pflege)- oder sonstige Heime, in denen zusätzlich Leistungen des Vermieters, z. B. Verpflegung oder Betreuung, gewährleistet werden,
- Untermietverhältnisse,
- Dienst- und Werkswohnungen,
- 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 18 m² oder mehr als 170 m²,
- Ein- und Zweifamilienhäuser sowie
- komplett/überwiegend möblierter Wohnraum:
 - Hierzu zählt nicht, wenn vom Vermieter eine Einbauküche gestellt wird.
 - Die ortsübliche Vergleichsmiete kann ermittelt werden, indem der Leerraummiete ein angemessener Zuschlag für die Möblierung hinzugefügt wird.

Umgang mit Mietspiegelmerkmalen

Nicht jedes Ausstattungsmerkmal einer Wohnung kann im Bonner Mietspiegel 2022 abgebildet werden. Gründe dafür sind

- die 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:

- In dem Fall, dass ein nicht benannter Fußbodenbelag in der Wohnung vorhanden ist, sollte ein vergleichbarer Belag ausgewählt werden. So kann vermutet werden, dass ein besonders hochwertiger Holzboden mit Parkett gleichzusetzen wäre und ein einfacher Holzdielenboden in eine Kategorie mit Laminat fallen könnte. Maßgeblich ist immer der überwiegend in der Wohnung vorhandene Fußbodenbelag.
- Das Merkmal Stuck gilt nur für Altbauten, die vor 1919 bezugsfertig waren. Es scheint aufgrund seines besonders hohen Zuschlags ausschließlich für klassische Gründerzeithäuser zu stehen.
- Das Merkmal „Hänge-WC“ sollte in der Regel ein Bad gehobenen Standards beschreiben.

Wenn Sie weitere Fragen zu den Gebäude- und Wohnungsmerkmalen (siehe Arbeitsschritt 5) haben, wenden Sie sich an info.mietspiegel@bonn.de.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Wie berechne ich die ortsübliche Vergleichsmiete?

Bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **in Euro pro m² Wohnfläche** gehen Sie schrittweise (Arbeitsschritte 1 bis 6) vor. Alternativ steht Ihnen auch der Online-Vergleichsmietenrechner unter folgender Internetadresse zur Verfügung: www.bonn.de/mietspiegel:

Im **Arbeitsschritt 1** wird die Basismiete anhand der Wohnfläche der Wohnung ausgewählt und unter Arbeitsschritt 6 in das dafür vorgesehene Feld eingetragen.

Im **Arbeitsschritt 2** wird der Einfluss des Baujahres der Wohnung ausgewählt und unter Arbeitsschritt 6 in das dafür vorgesehene Feld eingetragen.

Im **Arbeitsschritt 3** wird der Einfluss der Wohnlage des Gebäudes ausgewählt und unter Arbeitsschritt 6 in das dafür vorgesehene Feld eingetragen.

Im **Arbeitsschritt 4** wird der Einfluss der energetischen Beschaffenheit der Wohnung ermittelt:

1. Ermitteln Sie für jede der abgefragten Kategorien (Baujahr, Anzahl der Geschosse, freistehendes Gebäude, Verglasung der Fenster und Stärke der Außenwanddämmung) die der Wohnung/dem Gebäude entsprechenden Punkte.
2. Summieren Sie die Punkte der abgefragten Kategorien auf und tragen diese in das dafür vorgesehene Feld ein. Verwenden Sie bei Bedarf ggfs. einen Taschenrechner.
3. Wählen Sie anhand der gebildeten Summe der Punkte die zutreffende Gruppe (siehe „Eingruppierung“) aus und übertragen den „Betrag“ in Arbeitsschritt 6 in das dafür vorgesehene Feld.

Im **Arbeitsschritt 5** wird der Einfluss der Gebäude- und Wohnungsmerkmale ermittelt:

1. Tragen Sie für jedes abgefragte Merkmal auf Seite 16 (Anzahl der Wohnungen, Penthouse, barrierefrei bis zur Wohnungstür etc.) bei Vorhandensein den entsprechenden Zu- oder Abschlag in das jeweils dafür vorgesehene Feld ein.
2. Am Ende der Seite 16 bilden Sie die Summe der eingetragenen Zu- und Abschläge.
3. Die gebildete Summe übertragen Sie in das dafür vorgesehene Feld auf Seite 17.
4. Gehen Sie auf den Seiten 17 bis 21 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 21 übertragen Sie in Arbeitsschritt 6 in das dafür vorgesehene Feld.

Im **Arbeitsschritt 6** werden die Überträge aus den vorgenannten Arbeitsschritten 1 bis 5 aufsummiert und in das dafür vorgesehene Feld eingetragen. Sie erhalten die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche nachdem Sie die Summe der Arbeitsschritte 1 bis 5 mit der auf Seite 5 ermittelten Marktanpassung (Faktor) multipliziert haben. 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**. Bei Wohnflächen mit Nachkommastellen (zum Beispiel 85,5 m²) liefert der Online-Rechner die genauen, maßgeblichen Ergebnisse, zu finden unter www.bonn.de/mietspiegel.

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
18 m ²	9,32	44 m ²	6,64	70 m ²	5,21	96 m ²	4,69
19 m ²	9,19	45 m ²	6,56	71 m ²	5,18	97 m ²	4,68
20 m ²	9,06	46 m ²	6,49	72 m ²	5,15	98 m ²	4,68
21 m ²	8,93	47 m ²	6,42	73 m ²	5,11	99 m ²	4,67
22 m ²	8,81	48 m ²	6,35	74 m ²	5,08	100 m ²	4,67
23 m ²	8,69	49 m ²	6,28	75 m ²	5,05	101 m ²	4,67
24 m ²	8,57	50 m ²	6,21	76 m ²	5,03	102 m ²	4,66
25 m ²	8,45	51 m ²	6,15	77 m ²	5,00	103 m ²	4,66
26 m ²	8,34	52 m ²	6,08	78 m ²	4,97	104 m ²	4,66
27 m ²	8,23	53 m ²	6,02	79 m ²	4,95	111 m ²	4,66
28 m ²	8,12	54 m ²	5,96	80 m ²	4,93	112 m ²	4,67
29 m ²	8,01	55 m ²	5,90	81 m ²	4,90	114 m ²	4,67
30 m ²	7,90	56 m ²	5,85	82 m ²	4,88	115 m ²	4,68
31 m ²	7,80	57 m ²	5,79	83 m ²	4,86	117 m ²	4,69
32 m ²	7,70	58 m ²	5,74	84 m ²	4,84	118 m ²	4,70
33 m ²	7,60	59 m ²	5,69	85 m ²	4,82	119 m ²	4,70
34 m ²	7,50	60 m ²	5,64	86 m ²	4,81	120 m ²	4,71
35 m ²	7,41	61 m ²	5,59	87 m ²	4,79	121 m ²	4,71
36 m ²	7,31	62 m ²	5,54	88 m ²	4,78	122 m ²	4,72
37 m ²	7,22	63 m ²	5,49	89 m ²	4,76	123 m ²	4,73
38 m ²	7,13	64 m ²	5,45	90 m ²	4,75	124 m ²	4,74
39 m ²	7,05	65 m ²	5,41	91 m ²	4,74	125 m ²	4,74
40 m ²	6,96	66 m ²	5,37	92 m ²	4,73	126 m ²	4,75
41 m ²	6,88	67 m ²	5,33	93 m ²	4,72	127 m ²	4,76
42 m ²	6,80	68 m ²	5,29	94 m ²	4,71	128 m ²	4,77
43 m ²	6,72	69 m ²	5,25	95 m ²	4,70	129 m ²	4,78

Fortsetzung Arbeitsschritt 1

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
130 m ²	4,79	139 m ²	4,87	148 m ²	4,95	157 m ²	5,02
131 m ²	4,80	140 m ²	4,88	149 m ²	4,96	158 m ²	5,02
132 m ²	4,81	141 m ²	4,89	150 m ²	4,97	159 m ²	5,03
133 m ²	4,82	142 m ²	4,90	151 m ²	4,98	160 m ²	5,03
134 m ²	4,83	143 m ²	4,91	152 m ²	4,99	161 m ²	5,04
135 m ²	4,83	144 m ²	4,92	153 m ²	4,99	162 m ²	5,04
136 m ²	4,84	145 m ²	4,93	154 m ²	5,00	165 m ²	5,05
137 m ²	4,85	146 m ²	4,94	155 m ²	5,01	166 m ²	5,05
138 m ²	4,86	147 m ²	4,95	156 m ²	5,01	170 m ²	5,05

Einfluss des Baujahres

Arbeitsschritt 2

Je nach Baujahr (gemeint ist das Jahr der Bezugsfertigkeit) ist ggf. ein Zu- oder Abschlag 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 Bezugsfertigkeit des Dachausbaus maßgeblich.

Baujahr	Zu-/Abschlag
bis 1918	0,99
1919 – 1945	0,82
1946 – 1960	0,34
1961 – 1977	0,00
1978 – 1983	-0,30
1984 – 2004	0,00
2005 – 2013	0,84
ab 2014	1,64

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 zum Mietspiegel 2020 war die Wohnlagenkarte mit Stand vom 1. Mai 2018. In der Anlage 1 können Sie in der Wohnlagenkarte 2022 den Punktwert Ihrer Wohnadresse aus der Karte entnehmen. Über die folgende Tabelle ergibt sich der Zuschlag in €/m² pro Monat.

Aufgrund struktureller Veränderungen wurde zum 01.01.2022 die Wohnlagenkarte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn fortgeschrieben. Sie ist in dem Mietspiegel 2022 anzuwenden.

Alternativ können Sie die Wohnlage Ihrer Wohnung unter folgender Telefonnummer erfragen:
0228 77 – 22 00

Wohnlage	Zuschlag	Wohnlage	Zuschlag
0,0 Pkt.	0,00	9,0 Pkt.	1,13
0,5 Pkt.	0,06	9,5 Pkt.	1,19
1,0 Pkt.	0,13	10,0 Pkt.	1,26
1,5 Pkt.	0,19	10,5 Pkt.	1,32
2,0 Pkt.	0,25	11,0 Pkt.	1,38
2,5 Pkt.	0,31	11,5 Pkt.	1,44
3,0 Pkt.	0,38	12,0 Pkt.	1,51
3,5 Pkt.	0,44	12,5 Pkt.	1,57
4,0 Pkt.	0,50	13,0 Pkt.	1,63
4,5 Pkt.	0,57	13,5 Pkt.	1,70
5,0 Pkt.	0,63	14,0 Pkt.	1,76
5,5 Pkt.	0,69	14,5 Pkt.	1,82
6,0 Pkt.	0,75	15,0 Pkt.	1,88
6,5 Pkt.	0,82	15,5 Pkt.	1,95
7,0 Pkt.	0,88	16,0 Pkt.	2,01
7,5 Pkt.	0,94	16,5 Pkt.	2,07
8,0 Pkt.	1,01	17,0 Pkt.	2,14
8,5 Pkt.	1,07	17,5 Pkt.	2,20

Einfluss der energetischen Beschaffenheit

Arbeitsschritt 4

Baujahr		Punkte
Ordnen Sie das Baujahr (Jahr der Bezugfertigkeit) des Gebäudes in die entsprechende Baujahrsgruppe ein. <i>Beispiel:</i> 140 für ein Gebäude aus dem Jahr 1950.	bis 1918	175
	1919–1945	150
	1946–1974	140
	1975–1995	127
	1996–2004	103
	2005–2013	71
	ab 2014	59
	hier eintragen ➔	

Anzahl der Geschosse		Punkte
Es zählen alle Geschosse über dem Keller, außerdem bei Vorhandensein ein bewohntes Souterrain sowie ein ausgebaut und bewohntes Dachgeschoss. (Je mehr Geschosse das Gebäude hat, desto günstiger ist das Verhältnis von Wohnfläche zur Fläche der Außenhülle.) <i>Beispiel:</i> -12 für ein Gebäude mit 4 Geschossen.	1 oder 2 Geschosse	7
	3 Geschosse	0
	4 oder 5 Geschosse	- 12
	6 Geschosse	- 27
	7 oder mehr Geschosse	- 40
	hier eintragen ➔	

Freistehendes Gebäude		Punkte
<i>Beispiel:</i> Ist das Gebäude freistehend und somit nicht direkt an ein oder mehrere benachbarte Gebäude angebaut, erhält es 7 Punkte.	freistehend	7
	nicht freistehend	0
hier eintragen ➔		

Verglasung der Fenster		Punkte
Entsprechend der Anzahl der Glasscheiben der meisten Fenster in der Wohnung tragen Sie die zutreffenden Punkte in das Feld ein. <i>Beispiel:</i> 0 für ein Gebäude mit Zweifachverglasung in den meisten Fenstern.	Einfachverglasung	30
	Zweifachverglasung	0
	Dreifachverglasung	- 8
	hier eintragen ➔	

Fortsetzung Arbeitsschritt 4

Stärke der Außenwanddämmung (nur bis Baujahr 2004)		Punkte
Wurde das vor 2005 bezugsfertig errichtete Gebäude nachträglich gedämmt, ist die energetische Beschaffenheit besser. Die Stärke der Außenwanddämmung lässt sich häufig am Sockel der Fassade z. B. mit einem Zollstock messen.	Dämmung bis 10 cm	- 8
	Dämmung über 10 cm	- 16
<i>Beispiel:</i> Eine Außenwanddämmung mit 9 cm Stärke erhält - 8 Punkte.		
hier eintragen		 <input type="text"/>

Energetische Beschaffenheit	Summe bilden	 <input type="text"/>
------------------------------------	--------------	--

Eingruppierung	Zuschlag
Der gebildeten Summe wird nun ggfs. ein Zuschlag zugewiesen.	
bis 60 Punkte	0,81
61 bis 130 Punkte	0,28
ab 131 Punkten	0,00

Übertrag in Arbeitsschritt 6 in das dafür vorgesehene Feld.	Zuschlag hier eintragen	 <input type="text"/>
--	-------------------------	--

Einfluss der Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Arbeitsschritt 5

Objektbeschreibung		
Anzahl der Wohnungen des Hauseingangs		Abschlag
Es handelt es sich um die Anzahl der Wohnungen des Hauseingangs, über den man auch die Wohnung betritt.	3 bis 12 Wohnungen	0,00
	13 bis 39 Wohnungen	- 0,30
	ab 40 Wohnungen	- 0,56
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Penthouse		Zuschlag
Ein Penthouse ist eine exklusive Wohnung im obersten bzw. eventuell auch den beiden obersten Geschossen eines mehrgeschossigen Hauses mit einer Dachterrasse.		1,06
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Barrierefrei bis zur Wohnungstür		Zuschlag
Der Weg zur Wohnungstür ist stufen- und schwellenlos, mind. 120 cm breit und befestigt (nach DIN 18040 Teil 2).		0,47
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Balkon, Loggia, Dachterrasse oder Terrasse		Zuschlag
Zur Wohnung gehört für die alleinige Nutzung ein Balkon, eine Dachterrasse, eine Terrasse oder eine Loggia: Eine Terrasse ist eine überdachte oder nicht überdachte größere Fläche (Plattform) an einem Haus, die für den Aufenthalt im Freien vorgesehen ist und auf Erdgeschossebene oder darunterliegt. Eine Veranda ist eine kleinere und meist länglich überdachte Terrasse. Eine Dachterrasse befindet sich auf einem Dach bzw. im Dacheinschnitt. Ein Balkon ist eine Plattform an einem Gebäude, die über dem Geländeniveau liegt und aus dem Baukörper herausragt. Ein Balkon wird von einer Brüstung oder einem Geländer eingefasst. Eine Loggia liegt im Gegensatz zum Balkon innerhalb der Bauflucht des Gebäudes und besitzt eine (Über)deckung.		0,21
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Gegensprechanlage		Zuschlag
Die Wohnung ist mit einer Gegensprechanlage (mit oder ohne Bildübertragung) als Verbindung zwischen Wohnung und Hauseingangstür ausgestattet.		0,17
	hier eintragen →	<input type="text"/>
Übertrag auf nächste Seite	Summe bilden →	<input type="text"/>

Fortsetzung Arbeitsschritt 5

Übertrag von vorheriger Seite	hier eintragen		<input type="text"/>
Wäschetrockner			Zuschlag
Der Vermieter stellt einen Wäschetrockner zur Verfügung.			0,21
	hier eintragen		<input type="text"/>
Modernisierungen seit 2014			
Erneuerung der Fenster			Zuschlag
Mehr als die Hälfte der Fenster wurden seit 2014 erneuert.			0,25
	hier eintragen		<input type="text"/>
Erneuerung der Fußböden			Zuschlag
Mehr als die Hälfte der Fußböden wurden seit 2014 erneuert.			0,18
	hier eintragen		<input type="text"/>
Modernisierung des Bades			Zuschlag
Das Bad (nicht Gäste-WC) wurde seit 2014 umfassend modernisiert (neue Boden- und Wandbeläge sowie Objekte).			0,46
	hier eintragen		<input type="text"/>
Heizung			
Thermostatventile			Zuschlag
Thermostatventile regeln den Durchfluss abhängig von der gemessenen Temperatur und halten so die eingestellte Temperatur konstant.			0,13
	hier eintragen		<input type="text"/>
Übertrag auf nächste Seite	Summe bilden		<input type="text"/>

Fortsetzung Arbeitsschritt 5

Übertrag von vorheriger Seite	hier eintragen		<input type="text"/>
--------------------------------------	-----------------------	---	----------------------

Offener Kamin oder Kachelofen	Zuschlag
Der Vermieter stellt einen offenen Kamin oder Kachelofen zur Verfügung.	0,60
hier eintragen	

Zimmer ohne Heizung	Abschlag
Ein oder mehrere Zimmer sind nicht an die Heizung angeschlossen. Ein unbeheizter Flur, eine Diele, ein Gäste-WC oder ein kleiner Abstellraum zählen nicht dazu.	- 0,49
hier eintragen	

Fußbodenbelag		
Überwiegender Fußbodenbelag	Zu-/Abschlag	
Es ist nur der überwiegende in der Wohnung vorhandene Fußbodenbelag zu berücksichtigen. Hat der Mieter den Boden selbst verlegt, so ist derjenige anzusetzen, welcher vom Vermieter beim Einzug gestellt wurde. Bitte beachten Sie hierzu die Informationen auf Seite 8, „Umgang mit Mietspiegelmerkmalen“.	Teppich	- 0,49
	Kunststoff (z. B. PVC)	- 0,47
	Laminat, Design-Vinyl	0,00
	Fliesen	0,27
	Parkett	0,38
	hier eintragen	

Sanitärausstattung	
Gäste-WC	Zuschlag
Die Wohnung verfügt neben dem Badezimmer über ein zusätzliches WC für Gäste.	0,20
hier eintragen	

Hänge-WC	Zuschlag
Das Bad (nicht Gäste-WC) verfügt über ein Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz.	0,28
hier eintragen	

Übertrag auf nächste Seite	Summe bilden		<input type="text"/>
-----------------------------------	---------------------	---	----------------------

Fortsetzung Arbeitsschritt 5

Übertrag von vorheriger Seite	hier eintragen 	<input type="text"/>
--------------------------------------	---	----------------------

Badewanne/Dusche		Zuschlag
Das Bad erhält einen Zuschlag, wenn es neben einer nicht bodengleichen Dusche zusätzlich über eine Badewanne verfügt. Besitzt das Bad sogar eine bodengleiche Dusche, fällt der Zuschlag üppiger aus.	Badewanne oder Dusche (nicht bodengleich)	0,00
	Badewanne und Dusche (nicht bodengleich)	0,23
	Bodengleiche Dusche (mit oder ohne Badewanne)	0,45
hier eintragen 		<input type="text"/>

Warmwasserbereitung für das Bad		Zuschlag
Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral (z. B. mittels Durchlauferhitzer) oder zentral (z. B. durch eine Zentralheizung oder eine Gasetagenheizung).	Dezentrale Warmwasserbereitung	0,47
	Zentrale Warmwasserbereitung	0,57
hier eintragen 		<input type="text"/>

Bad außerhalb der Wohnung		Abschlag
Der Sanitärbereich befindet sich außerhalb des Wohnungsabschlusses (z. B. im Zwischengeschoss oder am Treppenabsatz).		- 0,41
hier eintragen 		<input type="text"/>

Küche		
Art der Küche		Zu-/Abschlag
Die Kochnische ist eine Kochecke innerhalb eines Wohn-/Schlafraumes und ist häufig mit einer Pantryküche ausgestattet. Eine Wohnküche ist ein eigener Raum mit mind. 12 m ² Fläche und vollwertigem Essplatz. Eine Kochküche hat weniger als 12 m ² Fläche und eine kleine Essecke. Als offene Küche wird eine an den Ess- und Wohnbereich angegliederte Küche verstanden. Sie hat i. d. R. „ große Stell- und Bewegungsflächen “, wenn sie eine L-, U- oder G-Form besitzt oder über eine Kücheninsel verfügt und dabei mehrere Personen parallel in der Küche arbeiten können.	Kochnische	- 0,25
	Wohnküche, Kochküche, offene Küche	0,00
	Offene Küche mit großen Stell- und Bewegungsflächen	0,37
	hier eintragen 	<input type="text"/>

Übertrag auf nächste Seite	Summe bilden 	<input type="text"/>
-----------------------------------	---	----------------------

Fortsetzung Arbeitsschritt 5

Übertrag von vorheriger Seite	hier eintragen		<input type="text"/>
Mitvermietete Einbauküche			Zuschlag
Der Vermieter stellt eine Einbauküche mit mind. zwei Großgeräten zur Verfügung. Zu den Großgeräten zählen: Kühlschrank oder Kühl-Gefrier-Kombi, Gefrierschrank, Herd, Backofen und Geschirrspüler.			0,47
	hier eintragen		<input type="text"/>
Weitere Merkmale			
Stuck (bis Baujahr 1918)			Zuschlag
Es handelt sich um echten/originalen oder restaurierten Stuck (kein Styropor oder Ähnliches) in Altbauten vor 1919.			1,03
	hier eintragen		<input type="text"/>
Einbruchhemmende Wohnungsabschlusstür			Zuschlag
Die Wohnungsabschlusstür ist eine Sicherheitstür (einbruchhemmend) mit Mehrfachverriegelung, aufwendigen Beschlägen oder einem Sicherheitsschloss.			0,29
	hier eintragen		<input type="text"/>
Durchlaufzimmer			Abschlag
Ein Durchlaufzimmer ist ein Raum, der als einziger Zugang zu einem dahinterliegenden Raum (gefangenes Zimmer) dient.			- 0,26
	hier eintragen		<input type="text"/>
Einbauschränke			Zuschlag
Einbauschränke sind vom Vermieter gestellte Einbauten, die häufige in Nischen, Dachschrägen oder an Wandversprüngen eingebaut werden.			0,10
	hier eintragen		<input type="text"/>
Übertrag auf nächste Seite	Summe bilden		<input type="text"/>

Fortsetzung Arbeitsschritt 5

Übertrag von vorheriger Seite hier eintragen 

Kabelanschluss		Abschlag
Steht ein Kabelnetzanschluss zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehsendern nicht zur Verfügung, wird ein Abschlag angebracht. Steht ein Anschluss zur Verfügung, jedoch mit einer Übernahmeverpflichtung durch den Mieter, ist der Abschlag größer.	Kabelanschluss steht zur freiwilligen Nutzung zur Verfügung	0,00
	Kabelanschluss steht nicht zur Verfügung	- 0,18
	Kabelanschluss muss kostenpflichtig genutzt werden	- 0,24
hier eintragen 		<input type="text"/>

Übertrag in Arbeitsschritt 6 in das dafür vorgesehene Feld. **Gesamtsumme bilden** 

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Arbeitsschritt 6

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 energetischen Beschaffenheit	
Arbeitsschritt 5	Einfluss der Gebäude- und Wohnungsmerkmale	
Summe bilden		€/m ²

Summe	€/m ²	x	Faktor 1,055	=	€/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 6 errechneten Wert nicht empfohlen. Die folgenden Bedingungen rechtfertigen jedoch ein Abweichen von der in Arbeitsschritt 6 ermittelten Miete, wenn sie beide erfüllt sind:

1. Qualität und Umfang der Ausstattung (siehe Arbeitsschritt 5) 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 2020.
und
2. Gebäude und Wohnung weisen einen für das Baualter 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. Die für den Mietspiegel 2020 erhobenen Betriebskosten wurden wie die ortsübliche Vergleichsmiete an die Marktentwicklung (Faktor 1,055) angepasst.

Betriebskostenart	Betriebskosten
Grundsteuer bis 1949	0,17 €/m ²
Grundsteuer 1950 – 1959	0,27 €/m ²
Grundsteuer 1960 – 1969	0,39 €/m ²
Grundsteuer 1970 – 1999	0,45 €/m ²
Grundsteuer ab 2000	0,53 €/m ²
(Kalt)Wasser	0,19 €/m ²
Schmutzwasser	0,22 €/m ²
Niederschlagswasser	0,06 €/m ²
Straßenreinigung	0,02 €/m ²
Müllbeseitigung	0,13 €/m ²
Hauswart	0,24 €/m ²
Gebäudereinigung	0,23 €/m ²
Ungezieferbekämpfung	0,02 €/m ²
Gartenpflege	0,16 €/m ²
Allgemeinstrom / Beleuchtung	0,05 €/m ²
Aufzug	0,21 €/m ²
Versicherungen	0,26 €/m ²
Breitband	12,68 €*
Antennenanlage	5,46 €*
Heizung (ohne Warmwasser)	0,72 €/m ²
Warmwasser	0,18 €/m ²
Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgung	0,90 €/m ²
Wartung Etagenheizung	9,18 €*
Schornsteinreinigung	0,03 €/m ²
Winterdienst	0,03 €/m ²
Wartungskosten	0,03 €/m ²
Sonstiges	0,03 €/m ²

Hinweis:

Es handelt sich um Betriebskosten je m² Wohnfläche im Monat.

Hinweis:

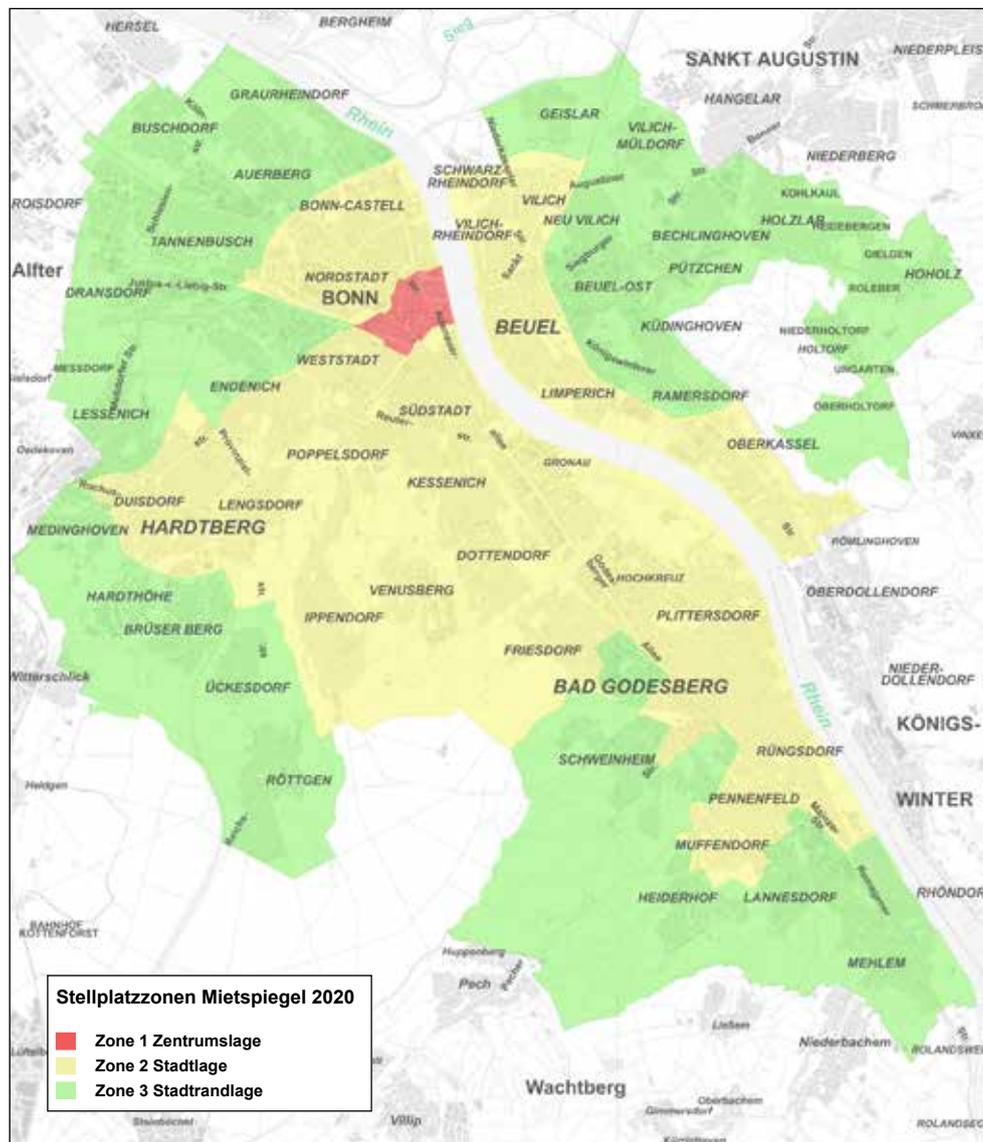
* Die Kosten für die Breitbandnutzung, eine Antennenanlage und die Wartung einer Etagenheizung gelten je Wohnung.

Durchschnittliche Stellplatzmieten

Hinweis 3

Das Bonner Stadtgebiet wurde in drei Stellplatzzonen (Zentrumslage, 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. Die für den Mietspiegel 2020 erhobenen Stellplatzmieten wurden wie die ortsübliche Vergleichsmiete an die Marktentwicklung (Faktor 1,055) angepasst.

Stellplatzzonen Mietspiegel 2020



	Garage	Tiefgaragenstellplatz	Offener Stellplatz
Zentrumslage	95 €	95 €	
Stadtlage	53 €	53 €	35 €
Stadtrandlage	46 €	44 €	32 €

Hinweise zur Wohnlagenbewertung

ANLAGE 1

Der Begriff Lage ist in § 558 BGB als ein den Mietwert bestimmendes Merkmal für vermieteten Wohnraum eingeführt. Generell ist festzustellen, dass der Begriff Lage, so wie er auch in § 558 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.

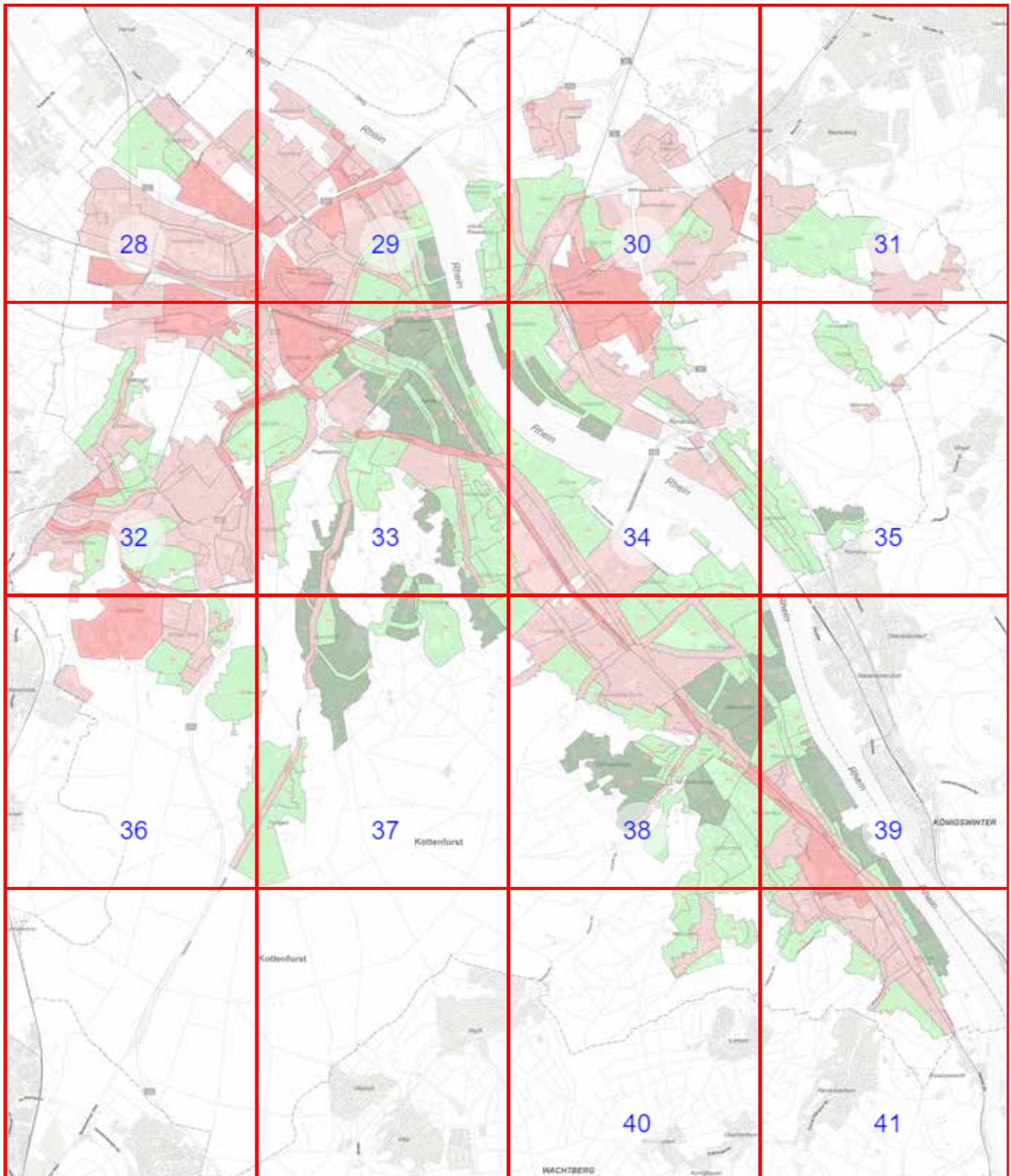
Da es sich bei der Wohnlage um flächenhafte Durchschnittswerte handelt, kann es im Rahmen der widerlegbaren Vermutung im Einzelfall zu Abweichungen von dem jeweils ausgewiesenen Punktwert kommen. An stark befahrenen Straßen kann es beispielsweise zu niedrigeren Werten oder bei größerer Entfernung zu Bahntrassen zu höheren Werten führen. Da seit 2018 vereinzelte kleine Gebiete neu bebaut wurden und teilweise strukturelle Veränderungen (z. B. Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnbebauung, Aufgabe von Produktionsflächen etc.) im Stadtgebiet stattgefunden haben bzw. stattfinden, ist die aktuelle Wohnlagenkarte vom 01. Januar 2022 zu verwenden. Sie steht ebenfalls zur Einsichtnahme auf der Homepage der Stadt Bonn www.bonn.de und in der **Anlage 1** zur Verfügung.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn beschlossene Wohnlagenkarte stellt eine Bewertung nach verschiedenen objektiven Annehmlichkeitsmerkmalen (Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild, Belastungen 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 und 1. Juli 2020 fortgeschrieben.

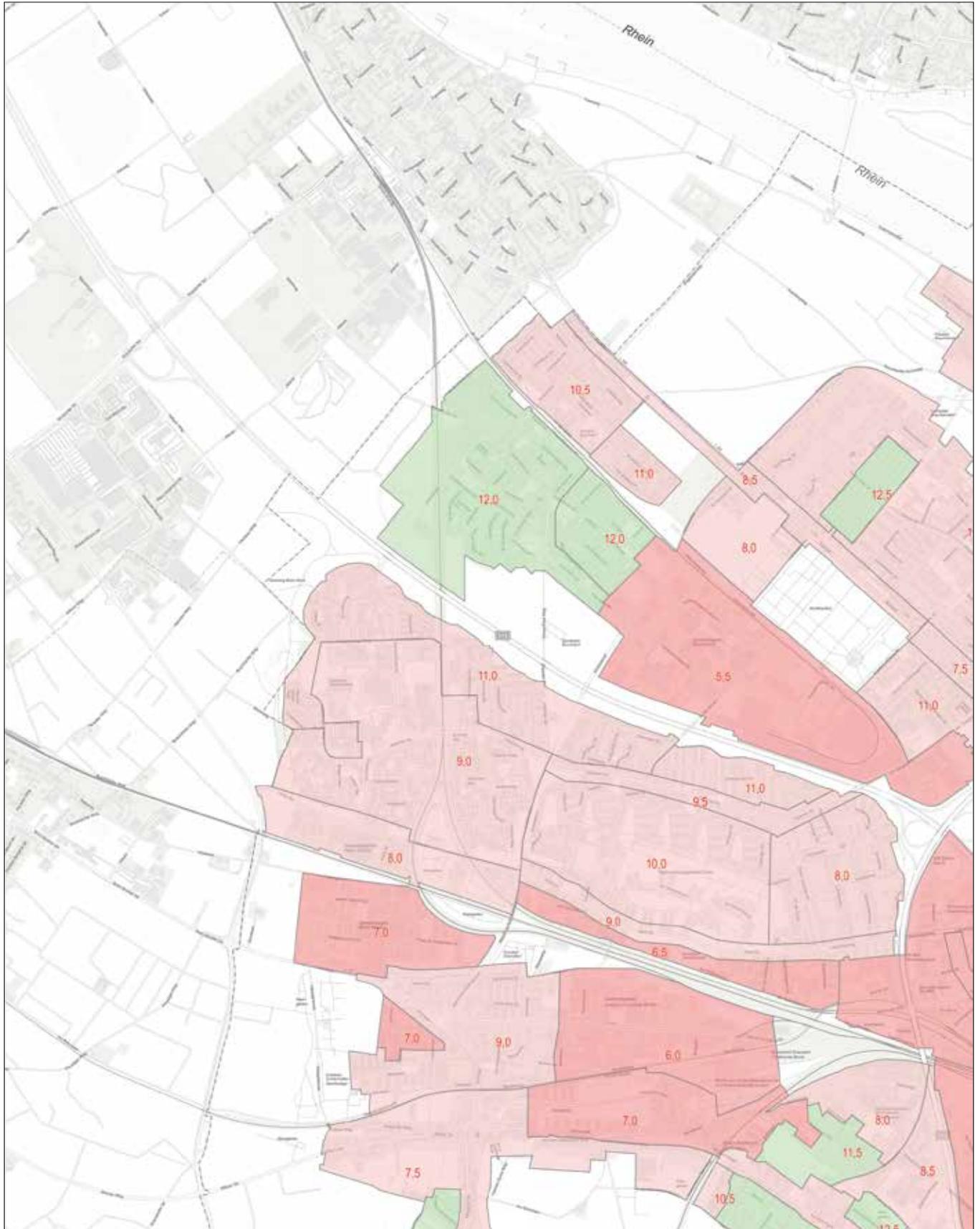
Kartenübersicht Wohnlage 2022

ANLAGE 1



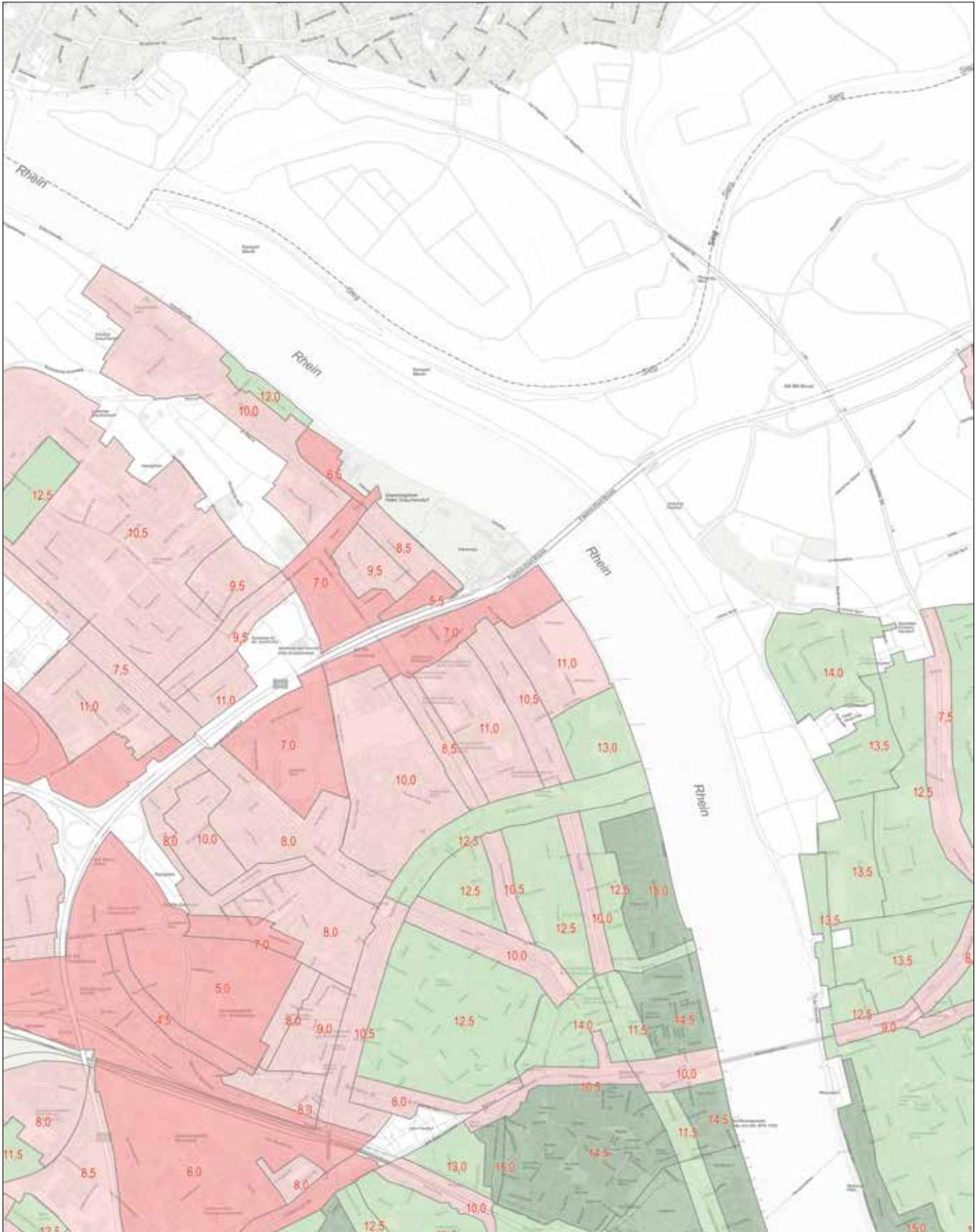
Detailansicht, Kartenausschnitt 28

ANLAGE 1



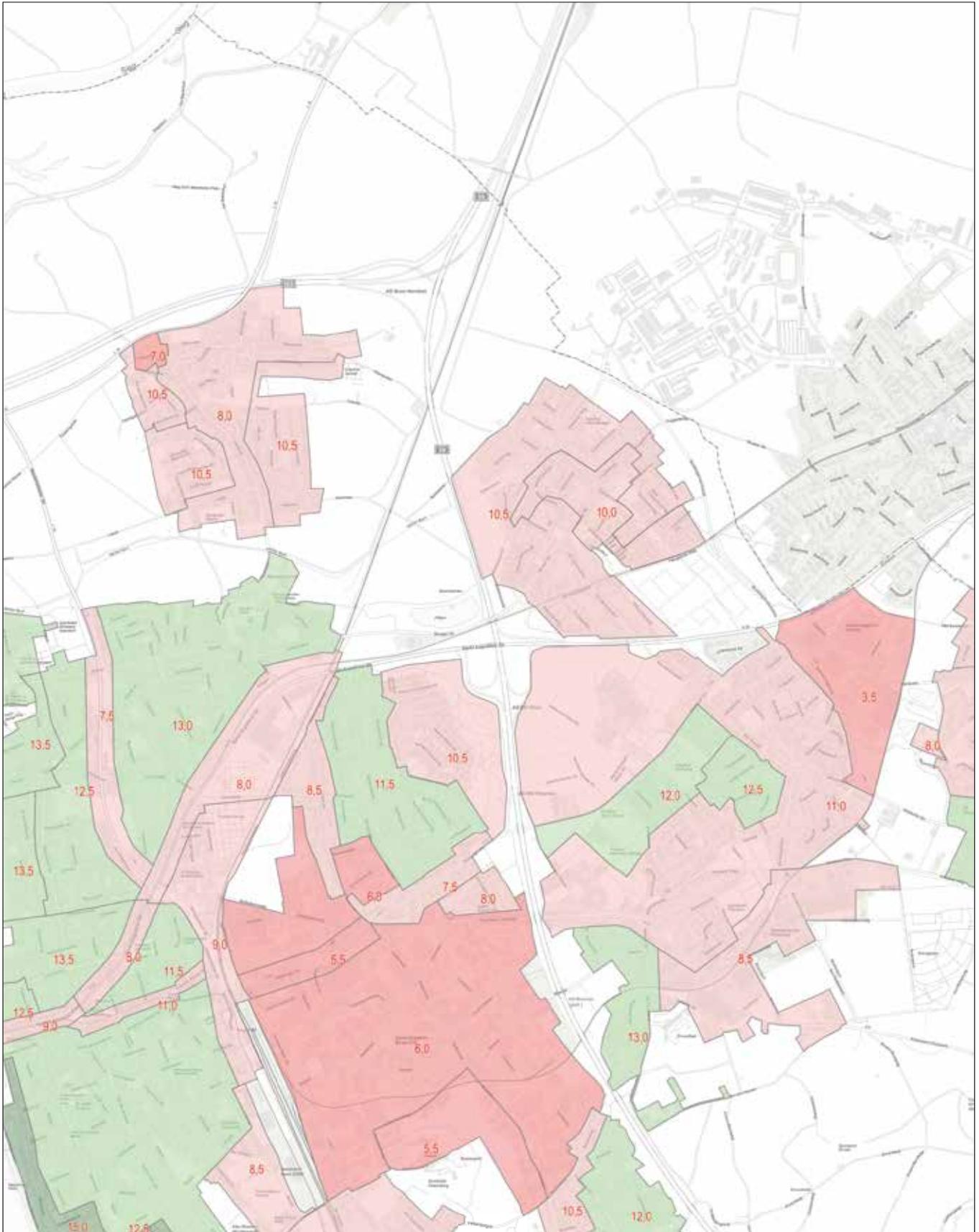
Detailansicht, Kartenausschnitt 29

ANLAGE 1



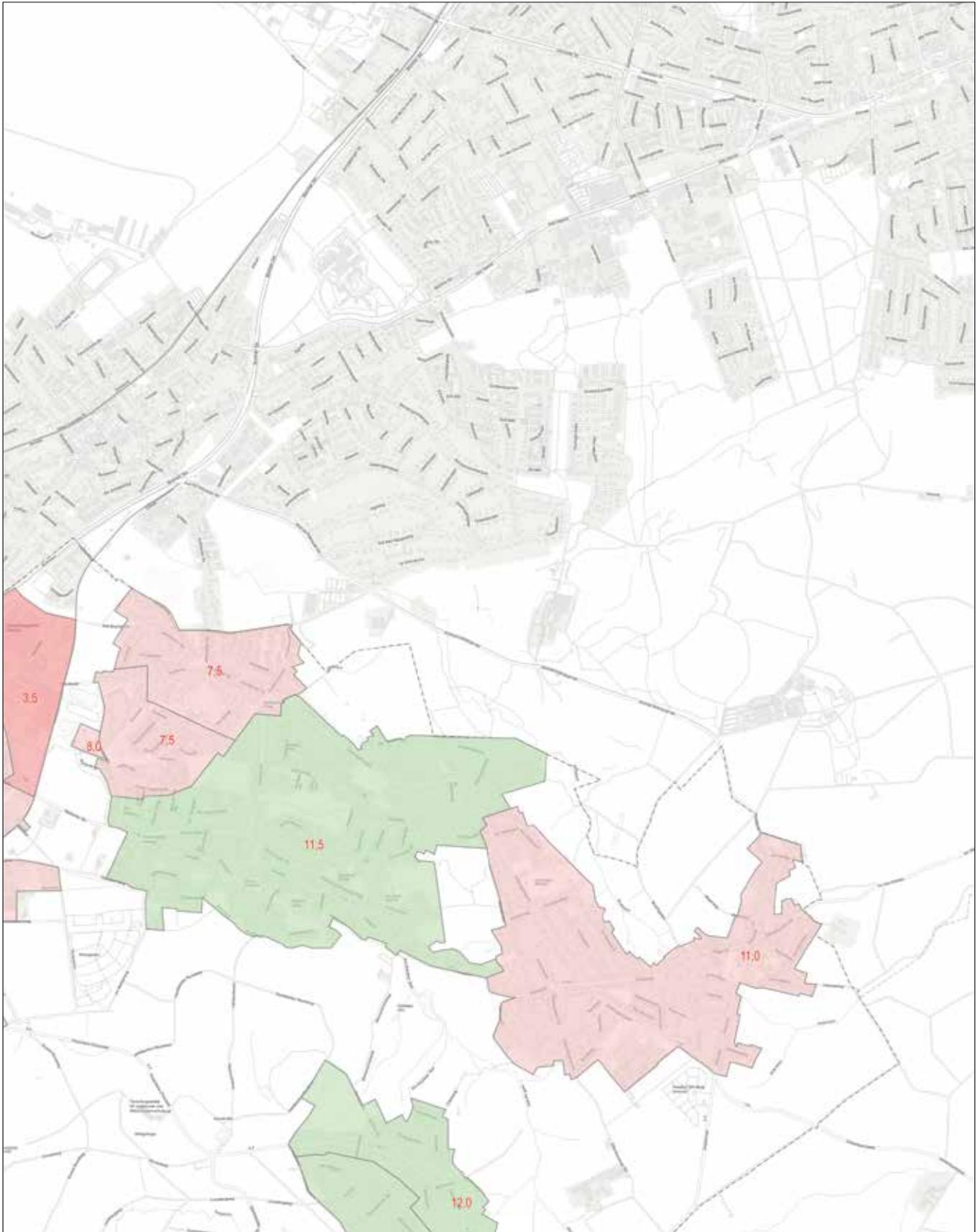
Detailansicht, Kartenausschnitt 30

ANLAGE 1



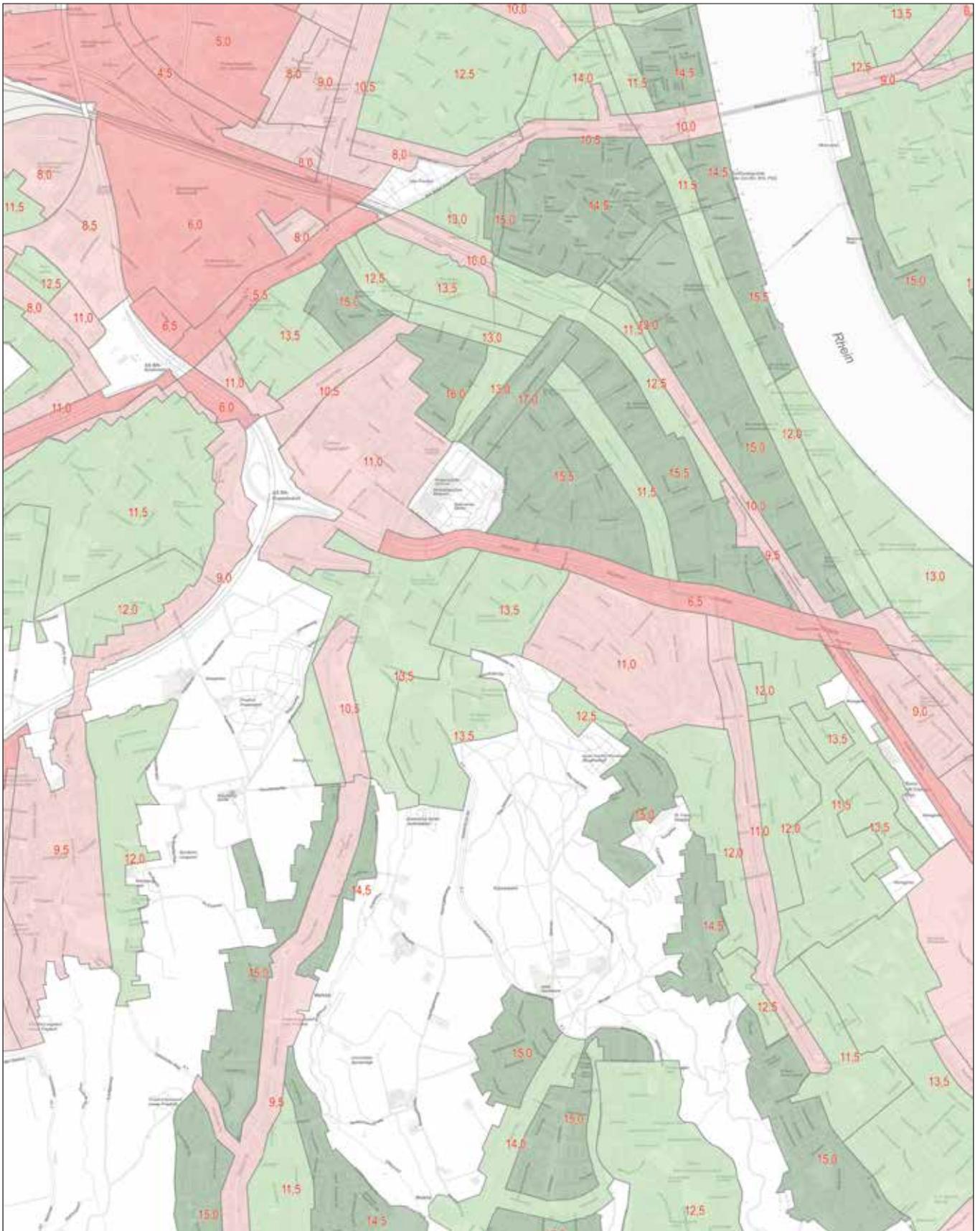
Detailansicht, Kartenausschnitt 31

ANLAGE 1



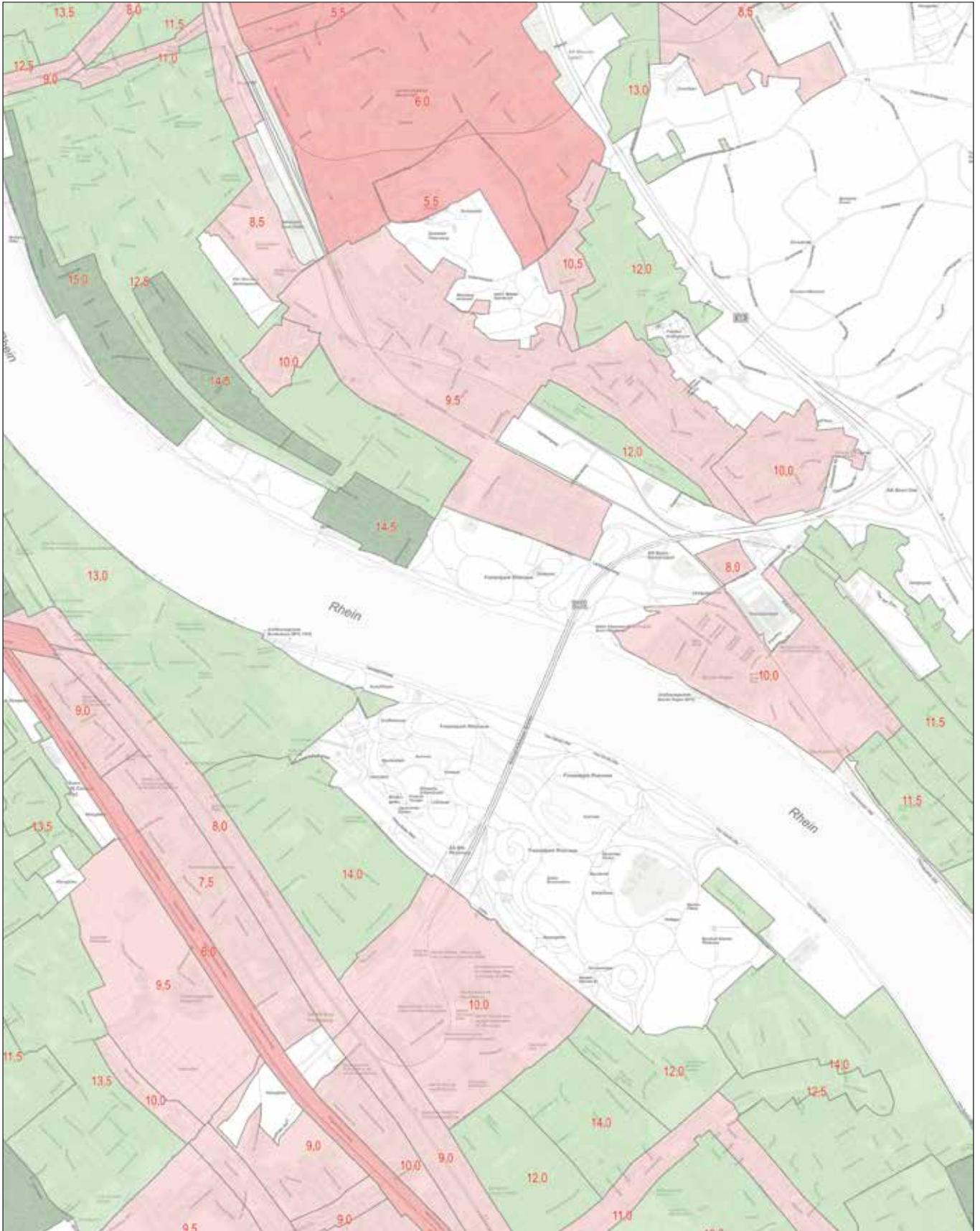
Detailansicht, Kartenausschnitt 33

ANLAGE 1



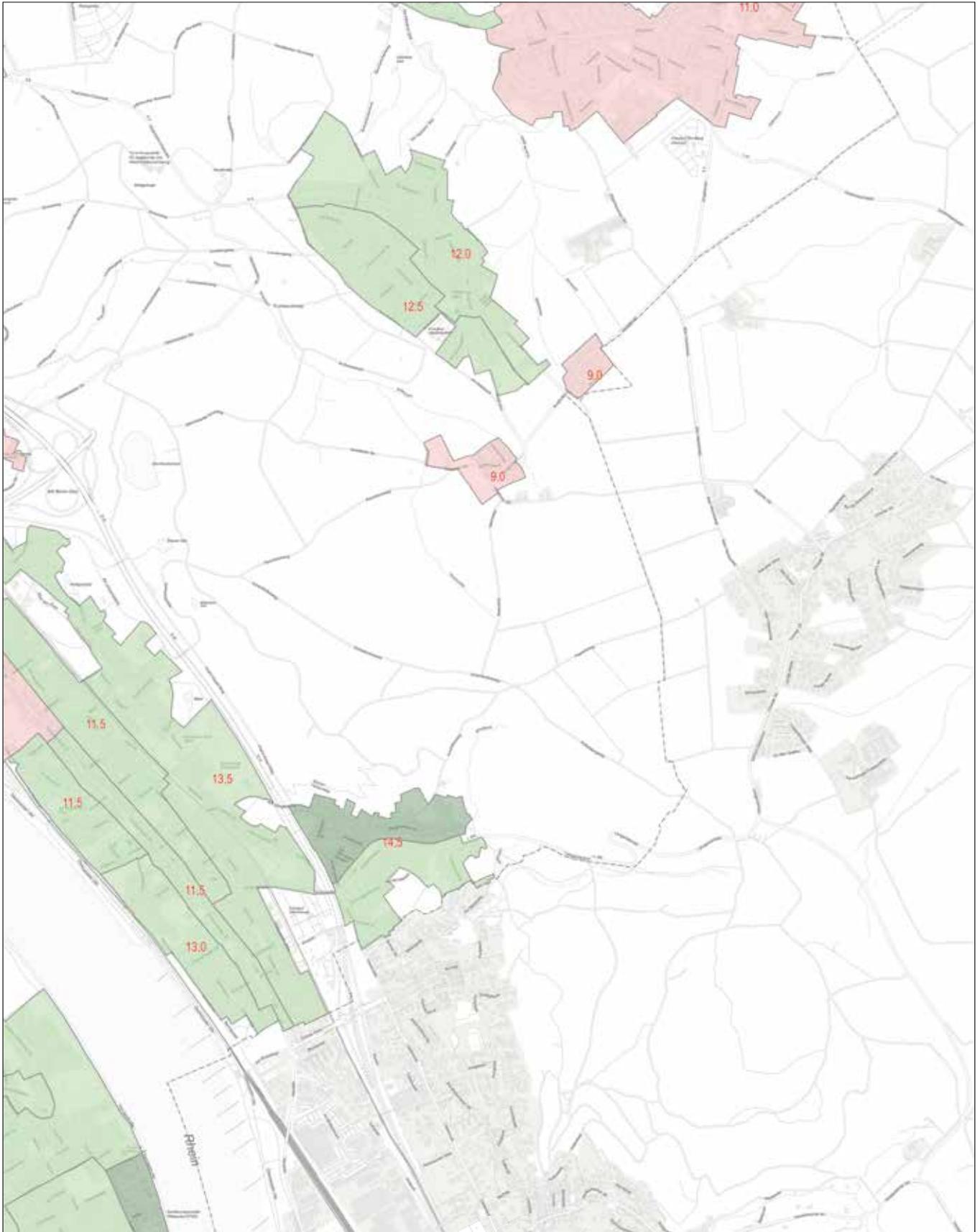
Detailansicht, Kartenausschnitt 34

ANLAGE 1



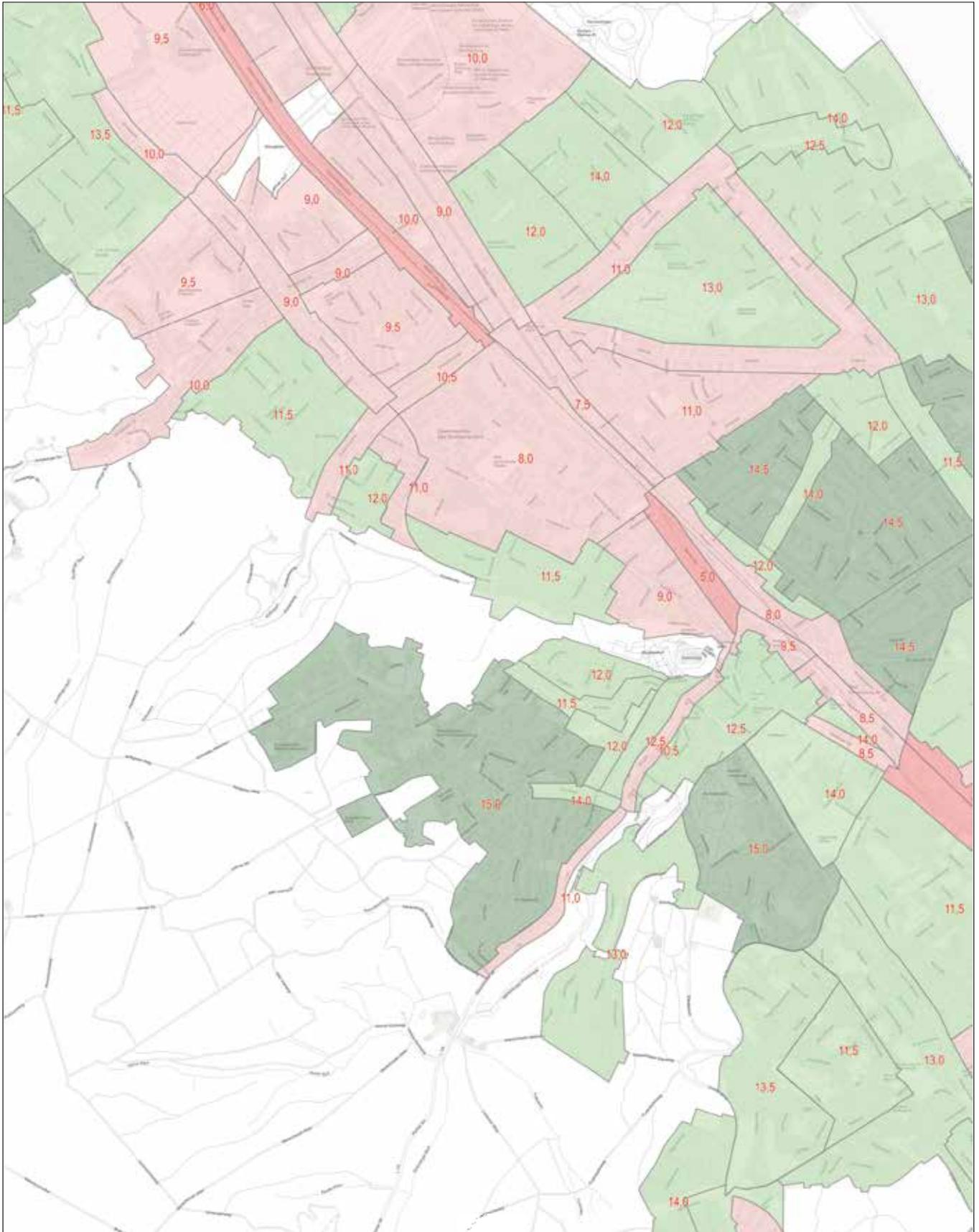
Detailansicht, Kartenausschnitt 35

ANLAGE 1



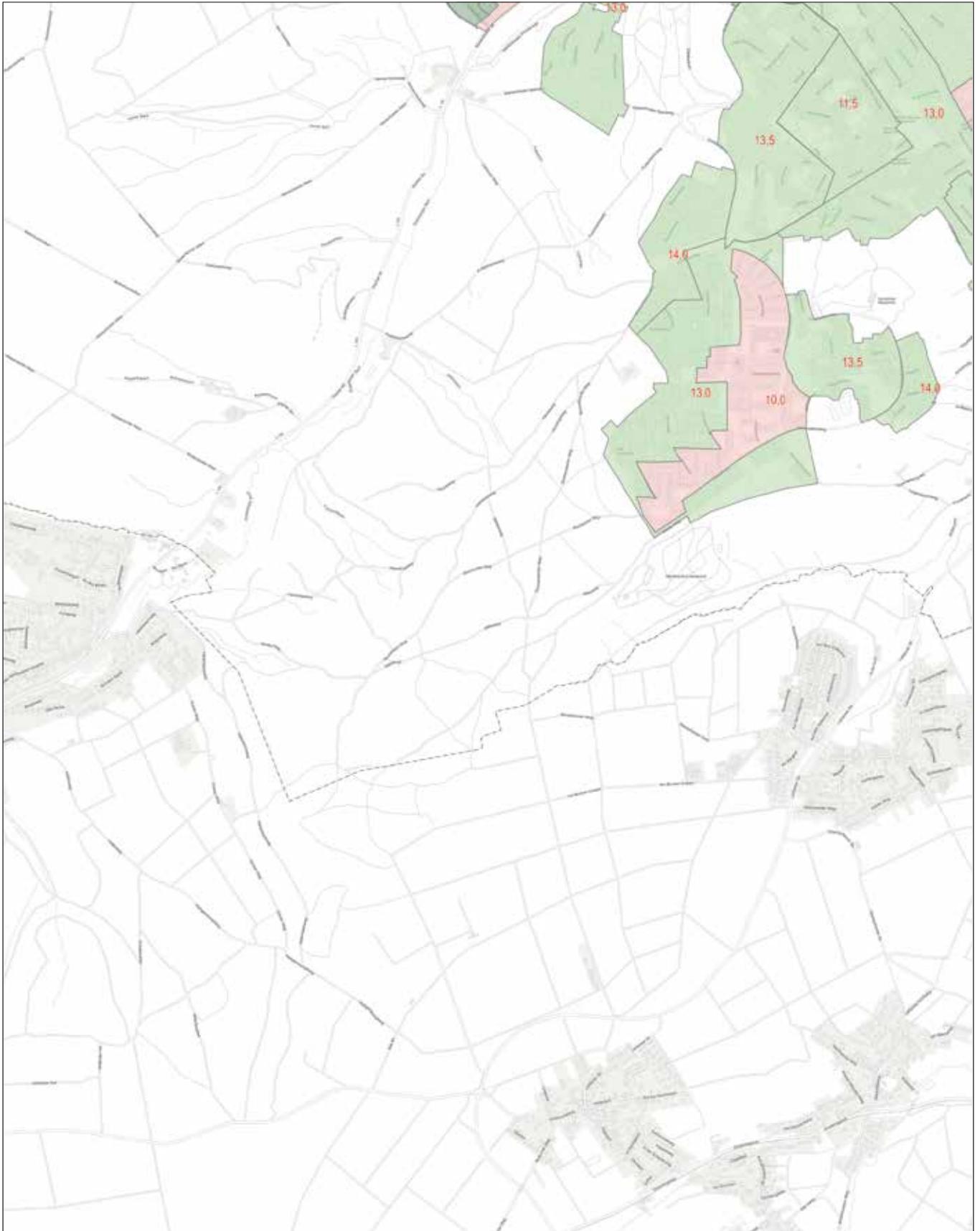
Detailansicht, Kartenausschnitt 38

ANLAGE 1



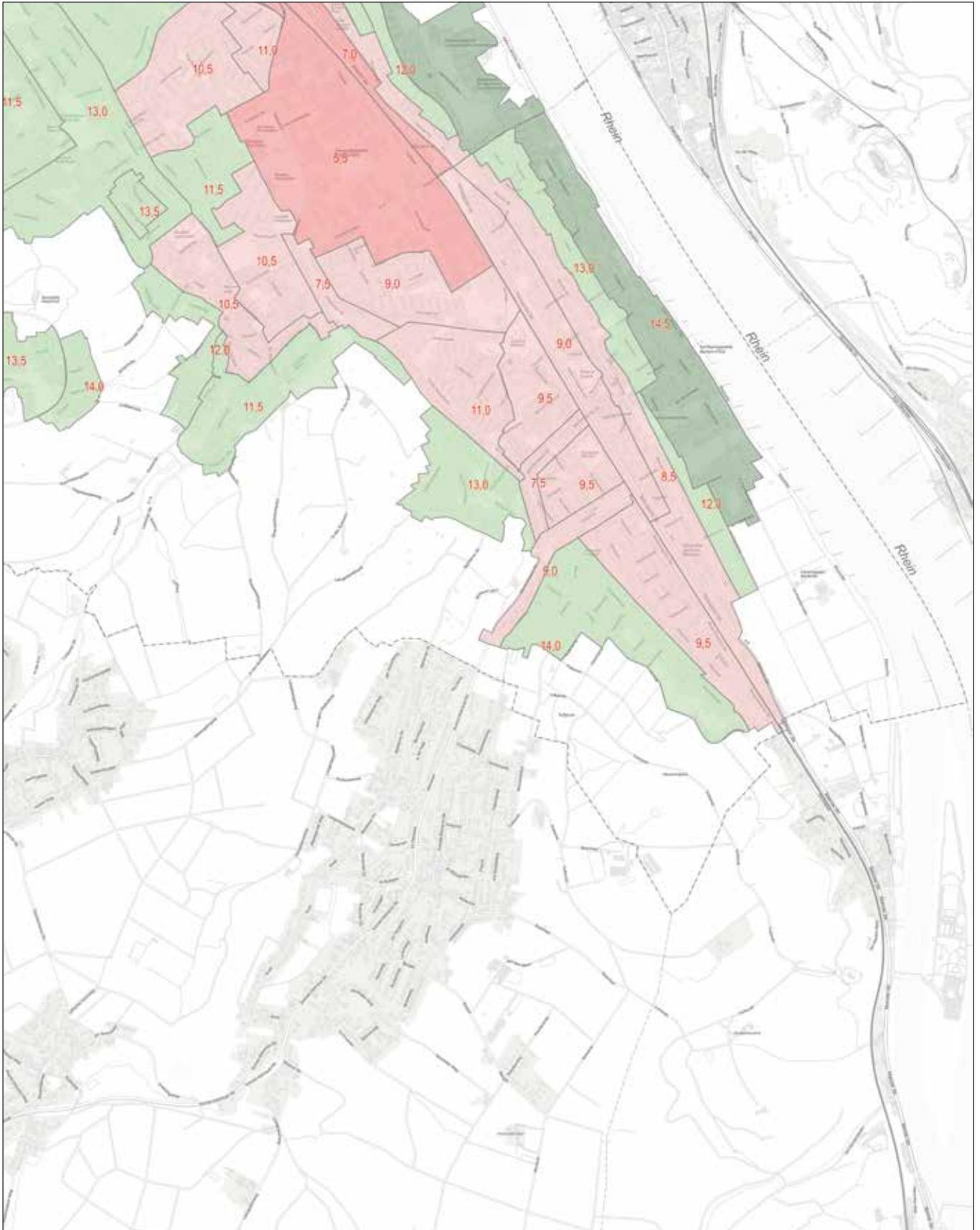
Detailansicht, Kartenausschnitt 40

ANLAGE 1



Detailansicht, Kartenausschnitt 4 1

ANLAGE 1



Betriebskostenverordnung

ANLAGE 2

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003

§ 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 Gebrauchsaufgewendet 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 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 Betriebsstroms 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 Betriebsbereitschaft 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 Kabelweitersendung 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 3

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

§ 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. Zubehörräume, 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 Treppensabsätze,
 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-, Genehmigungsfreistellungs- 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 berichtigten 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.



www.bonn.de

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

Impressum:

Die Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn,
Amt für Bodenmanagement und Geoinformationen / Amt für Soziales und Wohnen / Presseamt
Bonn im Juli 2022, Auflage 1.000 Stück, Bildnachweis: S. 1: Karte Wohnlagenkarte Bundesstadt Bonn (Stand: 1.1.2022),
S. 4: © Schafgans DGPh, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier zertifiziert mit dem Blauen Engel.