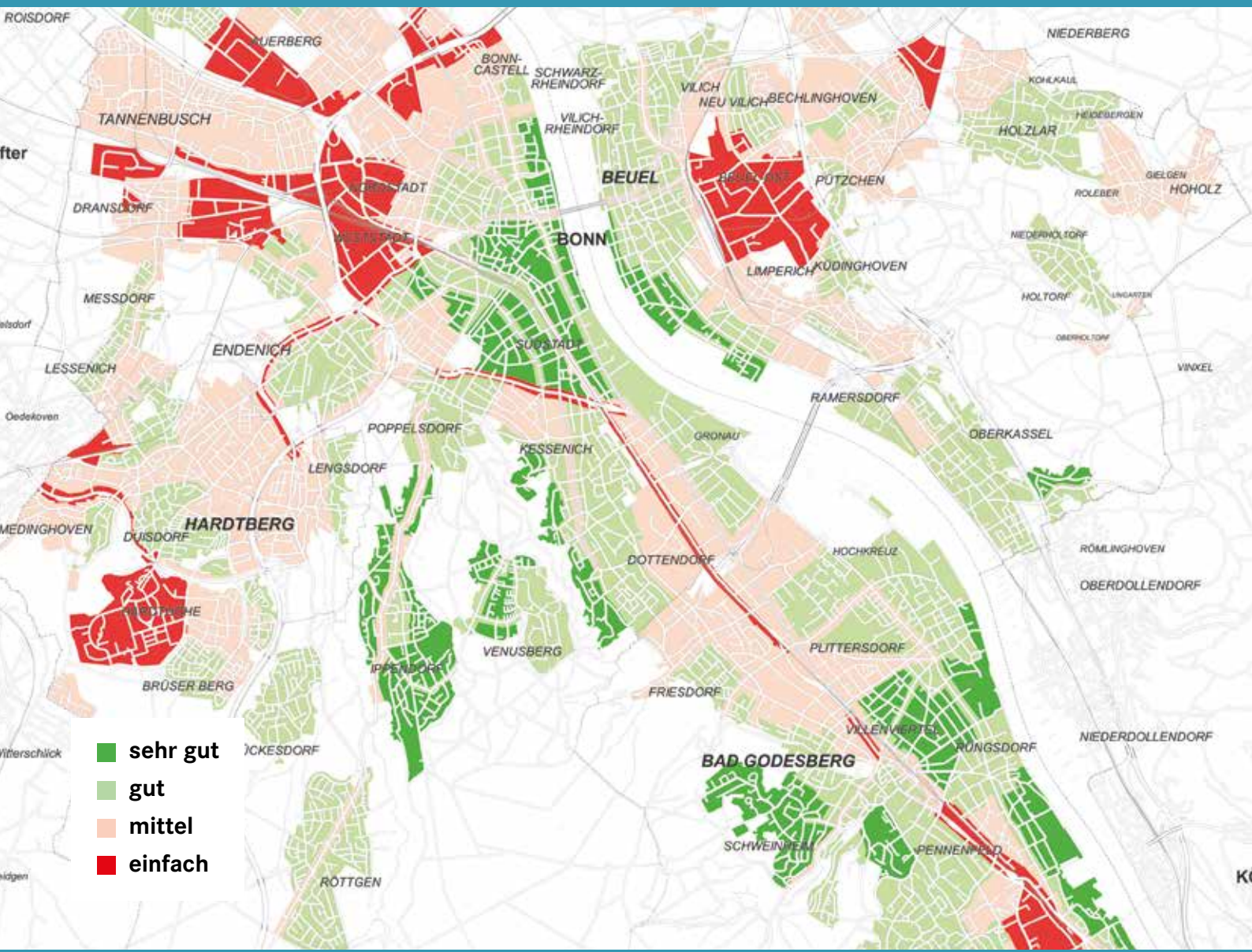
STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Bonner Mietspiegel 2026



www.bonn.de/mietspiegel

Inhaltsverzeichnis

Bonner Mietspiegel 2026

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,

seit seinem Inkrafttreten am 01.12.2024 unterstützt Sie der qualifizierte und wissenschaftlich begleitete Bonner Mietspiegel 2024 zuverlässig dabei, die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung zu bestimmen.

Gemäß § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist ein qualifizierter Mietspiegel alle zwei Jahre an die Marktentwicklung anzupassen. Die Fortschreibung des Mietspiegels 2026 wurde in der vorliegenden Form auf Indexbasis vorgenommen. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat der Fortschreibung zugestimmt.

Im Anschluss hat der Rat der Bundesstand Bonn diesen als qualifizierten Mietspiegel mit Wirkung zum 01.07.2026 für das Bonner Stadtgebiet im Sinne von § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt.

Er gilt nunmehr in der hier vorliegenden Form 2 Jahre, also bis zum 30.06.2028.

Der Mietspiegel sowie der online angebotene Mietspiegelrechner erleichtert erheblich die einfache Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Bonn. Dieser 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.

Ich vertraue darauf, dass der Mietspiegel 2026 der Bundesstadt Bonn eine verlässliche Grundlage für sachgerechte und fundierte Entscheidungen zur Mietpreisgestaltung darstellt und dazu beiträgt, auch künftig angemessene sowie rechtlich einwandfreie Lösungen sicherzustellen.

Mein besonderer Dank gilt allen beteiligten Akteuren, die an der Aktualisierung des Mietspiegels mitgewirkt haben. Dies sind einerseits die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der beteiligten Ämter der Stadtverwaltung und andererseits die Interessenvertretung der Vermieter*innen und Mieter*innen.

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 der bereitgestellten Broschüre, dem Mietspiegelrechner sowie und in der umfangreichen Dokumentation zum Mietspiegel.

Herzliche Grüße



Guido Deus
Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn



Einleitung

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat den qualifizierten Bonner Mietspiegel 2026 am 07. Mai 2026 beschlossen. Bei dem Mietspiegel handelt es sich um eine Fortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindexes. Die Fortschreibung beruht auf dem letzten qualifizierten Mietspiegel 2024, der auf Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Bonn entstanden und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Der Mietspiegel 2026 **ist qualifiziert im Sinne des § 558d Abs. 2 BGB** und ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in der Bundesstadt Bonn.

Der Stichtag der Fortschreibung war der 1. Oktober 2025. Für die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels wurde die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes zwischen Oktober 2023 und Oktober 2025 betrachtet. Es ergab sich ein Anstieg des Verbraucherpreisindexes in Höhe von 4,4 %. Die Berechnungen im Rahmen der Fortschreibung erfolgten durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH.

Der Mietspiegel wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel erstellt, in dem Vertreter*innen 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 Grundeigentümerverein Bonn/Rhein-Sieg e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein 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 2026 als qualifizierten Mietspiegel anerkannt.

Laufzeit des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2026 ist ab dem **1. Juli 2026** 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 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 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 2026 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 vorgenannten Arbeitsschritten 1 bis 4 aufsummiert und in das dafür vorgesehene Feld eingetragen. Anschließend wird dieser Wert mit dem Fortschreibungsfaktor multipliziert. 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 m²	16,09 €	41 m²	8,79 €	66 m²	7,72 €	91 m²	7,49 €
17 m²	15,32 €	42 m²	8,71 €	67 m²	7,70 €	92 m²	7,48 €
18 m²	14,64 €	43 m²	8,63 €	68 m²	7,68 €	93 m²	7,48 €
19 m²	14,04 €	44 m²	8,55 €	69 m²	7,67 €	94 m²	7,47 €
20 m²	13,50 €	45 m²	8,49 €	70 m²	7,65 €	95 m²	7,47 €
21 m²	13,02 €	46 m²	8,42 €	71 m²	7,64 €	96 m²	7,46 €
22 m²	12,58 €	47 m²	8,36 €	72 m²	7,63 €	97 m²	7,46 €
23 m²	12,19 €	48 m²	8,30 €	73 m²	7,62 €	98 m²	7,45 €
24 m²	11,84 €	49 m²	8,25 €	74 m²	7,61 €	99 m²	7,45 €
25 m²	11,52 €	50 m²	8,20 €	75 m²	7,60 €	100 m²	7,45 €
26 m²	11,22 €	51 m²	8,15 €	76 m²	7,59 €	101 m²	7,44 €
27 m²	10,95 €	52 m²	8,11 €	77 m²	7,58 €	102 m²	7,44 €
28 m²	10,71 €	53 m²	8,07 €	78 m²	7,57 €	103 m²	7,43 €
29 m²	10,48 €	54 m²	8,03 €	79 m²	7,56 €	104 m²	7,43 €
30 m²	10,27 €	55 m²	7,99 €	80 m²	7,55 €	105 m²	7,42 €
31 m²	10,08 €	56 m²	7,96 €	81 m²	7,54 €	106 m²	7,42 €
32 m²	9,91 €	57 m²	7,93 €	82 m²	7,54 €	107 m²	7,41 €
33 m²	9,74 €	58 m²	7,90 €	83 m²	7,53 €	108 m²	7,41 €
34 m²	9,59 €	59 m²	7,87 €	84 m²	7,52 €	109 m²	7,40 €
35 m²	9,45 €	60 m²	7,84 €	85 m²	7,52 €	110 m²	7,40 €
36 m²	9,32 €	61 m²	7,82 €	86 m²	7,51 €	111 m²	7,39 €
37 m²	9,20 €	62 m²	7,80 €	87 m²	7,51 €	112 m²	7,39 €
38 m²	9,09 €	63 m²	7,77 €	88 m²	7,50 €	113 m²	7,38 €
39 m²	8,98 €	64 m²	7,75 €	89 m²	7,50 €	114 m²	7,38 €
40 m²	8,88 €	65 m²	7,73 €	90 m²	7,49 €	115 m²	7,37 €

Fortsetzung Arbeitsschritt 1

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
116 m²	7,36 €	128 m²	7,27 €	140 m²	7,15 €	152 m²	6,97 €
117 m²	7,36 €	129 m²	7,27 €	141 m²	7,13 €	153 m²	6,96 €
118 m²	7,35 €	130 m²	7,26 €	142 m²	7,12 €	154 m²	6,94 €
119 m²	7,34 €	131 m²	7,25 €	143 m²	7,11 €	155 m²	6,92 €
120 m²	7,34 €	132 m²	7,24 €	144 m²	7,09 €	156 m²	6,91 €
121 m²	7,33 €	133 m²	7,23 €	145 m²	7,08 €	157 m²	6,89 €
122 m²	7,32 €	134 m²	7,22 €	146 m²	7,07 €	158 m²	6,87 €
123 m²	7,32 €	135 m²	7,21 €	147 m²	7,05 €	159 m²	6,85 €
124 m²	7,31 €	136 m²	7,19 €	148 m²	7,04 €	160 m²	6,83 €
125 m²	7,30 €	137 m²	7,18 €	149 m²	7,02 €		
126 m²	7,29 €	138 m²	7,17 €	150 m²	7,01 €		
127 m²	7,28 €	139 m²	7,16 €	151 m²	6,99 €		

Einfluss des Baujahres

Arbeitsschritt 2

Je nach Baujahr (gemeint ist das Jahr der Bezugsfertigkeit) 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 Bezugsfertigkeit 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 →	

Stuckverzierung an Außenfassade	**Zuschlag**
Stuckverzierung an Außenfassade des Gebäudes bis Baujahr vor 1919	**0,67**
hier eintragen →	

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 →	

Wohnung liegt im Untergeschoss oder Souterrain	**Abschlag**
	-0,85
hier eintragen →	

Elektrisch betriebene Rollläden vorhanden	**Zuschlag**
Die Fenster sind überwiegend mit elektrisch gesteuerten Rollläden ausgestattet (mit oder ohne Zeitsteuerung).	**0,31**
hier eintragen →	

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 →	

Übertrag auf nächste Seite	**Summe bilden** →

Fortsetzung Arbeitsschritt 4

Übertrag von vorheriger Seite	**hier eintragen** →

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 →	

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 →	

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 →	

Sanitärausstattung	
Stand-WC	**Abschlag**
	-0,20
hier eintragen →	

Bodenstehende Glasabtrennung	**Zuschlag**
Es handelt sich hierbei um eine Dusche.	**0,58**
hier eintragen →	

Übertrag auf nächste Seite	**Summe bilden** →

Fortsetzung Arbeitsschritt 4

Übertrag von vorheriger Seite	hier eintragen →	

Vorhangelemente als Wandbeläge im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte	Zuschlag
Vorgehängte feste Elemente, zum Beispiel aus Glas oder Kunststoff im Spritzwasserbereich	0,67
hier eintragen →	

Schwerkraftlüftung: z.B. „Kölner“ Lüftung	Abschlag
	-0,24
hier eintragen →	

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 →	

Küche

Besonderheit „Offene Küche“		Zuschlag
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.	**Offene Küche**	0,42
	hier eintragen →	

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 →	

Übertrag auf nächste Seite	Summe bilden →	

Fortsetzung Arbeitsschritt 4

Übertrag von vorheriger Seite	hier eintragen →	

Weitere Merkmale

Fenster	Zuschlag
Überwiegend ausgestattet mit Lärm-/Schallschutz	0,26
hier eintragen →	

Keine zeitgemäße Absicherung der Elektroinstallation	Abschlag
Die Elektrounterverteilung (Sicherungskasten) ist nicht mit einer zeitgemäßen Absicherung ausgestattet. Die einzelnen Zimmer/ Stromkreise sollten jeweils mit Automatensicherungen abgesichert sein. Es sollte mindestens ein Fehlerstromschutzschalter (FI) in der Unterverteilung vorhanden sein.	-0,40
hier eintragen →	

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 →	

Warmwasser über Untertischgerät	Abschlag
Warmwasser wird über Untertischgerät erzeugt	-0,35
hier eintragen →	

Kein Warmwasser im Bad	Abschlag
Warmwasser steht im Bad nicht zur Verfügung	-0,42
hier eintragen →	

Übertrag auf nächste Seite	Summe bilden →	

Fortsetzung Arbeitsschritt 4

Übertrag von vorheriger Seite	hier eintragen →	

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 →	

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 →	

Wäschetrockner in Gemeinschaftseinrichtung	Zuschlag
Wäschetrockner in Gemeinschaftseinrichtung vermieter*innenseits kostenlos gestellt	**0,43**
hier eintragen →	

Fußbodenbelag

Überwiegender Fußbodenbelag im Bad		Abschlag
Sollten im Bad mehrere Bodenbeläge verlegt worden sein, so ist der überwiegende Bodenbelag auszuwählen. Es ist nur der vermieter*innenseits beim Einzug gestellte Bodenbelag zu berücksichtigen.	**Weder Fliesen noch Natur(werk)steinbelag** (Granit, Schiefer, Marmor etc.)	**-0,23**
	hier eintragen →	

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 vermieter*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 →	

Übertrag auf nächste Seite	Summe bilden →	

Fortsetzung Arbeitsschritt 4

Übertrag von vorheriger Seite	hier eintragen →	

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 vermieter*innenseits beim Einzug gestellte Bodenbelag zu berücksichtigen.	**Teppichboden** (Textilbelag), **Kunststoffbelag** (PVC, Linoleum, von der Rolle) oder **Estrich** (keine Bodenbeläge)	**-0,23**
	hier eintragen →	

Übertrag in Arbeitsschritt 5 in das dafür vorgesehene Feld.	Gesamtsumme bilden →	

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Arbeitsschritt 5

Ortsübliche Vergleichsmiete je m² 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**	**€/m²**

Ortsübliche Vergleichsmiete je m²					
Summe	**€/m²**	**x**	**Faktor 1,044**	**=**	**€/m²**

Ortsübliche Vergleichsmiete (Wohnung)					
	Ortsübliche Vergleichsmiete je m²		**Wohnfläche**		
Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung	**€/m²**	**x**	**m²**	**=**	**€**

Spannen

Hinweis 1

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Regressionsmietspiegel. Bei einem Regressionsmietspiegel werden – anders als bei 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. Die für den Mietspiegel 2024 erhobenen Betriebskosten wurden wie die ortsübliche Vergleichsmiete an die Marktentwicklung (Faktor 1,044) angepasst.

Betriebskostenart	Betriebskosten
Grundsteuer bis 1949	0,19 €/m²
Grundsteuer 1950–1959	0,31 €/m²
Grundsteuer 1960–1969	0,41 €/m²
Grundsteuer 1970–1999	0,44 €/m²
Grundsteuer ab 2000	0,49 €/m²
(Kalt)Wasser	0,22 €/m²
Schmutzwasser	0,28 €/m²
Niederschlagswasser	0,06 €/m²
Straßenreinigung	0,03 €/m²
Müllbeseitigung	0,20 €/m²
Hauswart	0,28 €/m²
Gebäudereinigung	0,27 €/m²
Ungezieferbekämpfung	0,18 €/m²
Gartenpflege	0,19 €/m²
Allgemeinstrom / Beleuchtung	0,06 €/m²
Aufzug	0,27 €/m²
Versicherungen	0,30 €/m²
Breitband	11,75 €*
Antennenanlage	8,74 €*
Heizung (ohne Warmwasser)	0,76 €/m²
Warmwasser	0,37 €/m²
Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgung	0,99 €/m²
Wartung Etagenheizung	7,53 €*
Schornsteinreinigung	0,06 €/m²
Winterdienst	0,05 €/m²
Wartungskosten	0,06 €/m²
Sonstiges	0,06 €/m²

Hinweis:
Es handelt sich um Betriebskosten je m² Wohnfläche.

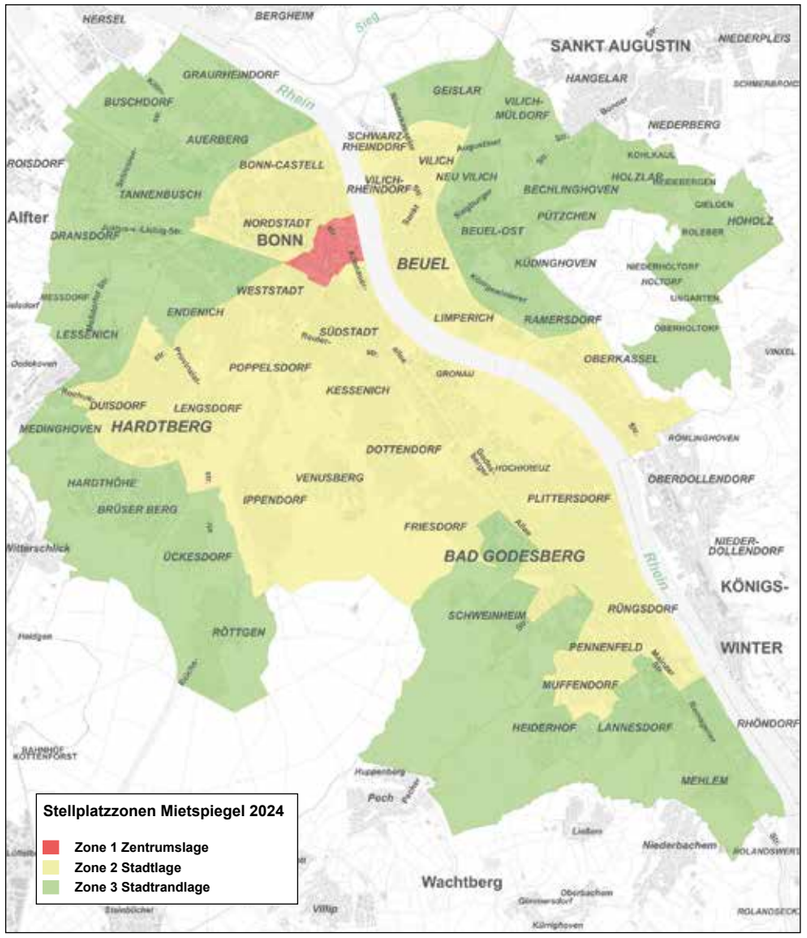
Hinweis:
* Die Kosten für die Breitbandnutzung, eine Antennenanlage und die Wartung einer Etagenheizung gelten je Wohnung.

Durchschnittliche Stellplatzmieten

Hinweis 3

Das Bonner Stadtgebiet wurde in drei Stellplatzzonen (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 2024 erhobenen Stellplatzmieten wurden wie die ortsübliche Vergleichsmiete an die Marktentwicklung (Faktor 1,044) angepasst.

Stellplatzzonen Mietspiegel 2024



	Garage	Tiefgaragenstellplatz	Offener Stellplatz
Zentrumslage	*	*	*
Stadtlage	57 €	66 €	44 €
Stadtrandlage	49 €	53 €	30 €

** 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 Wärmeerzeugung 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 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 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. 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 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-, 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.

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.

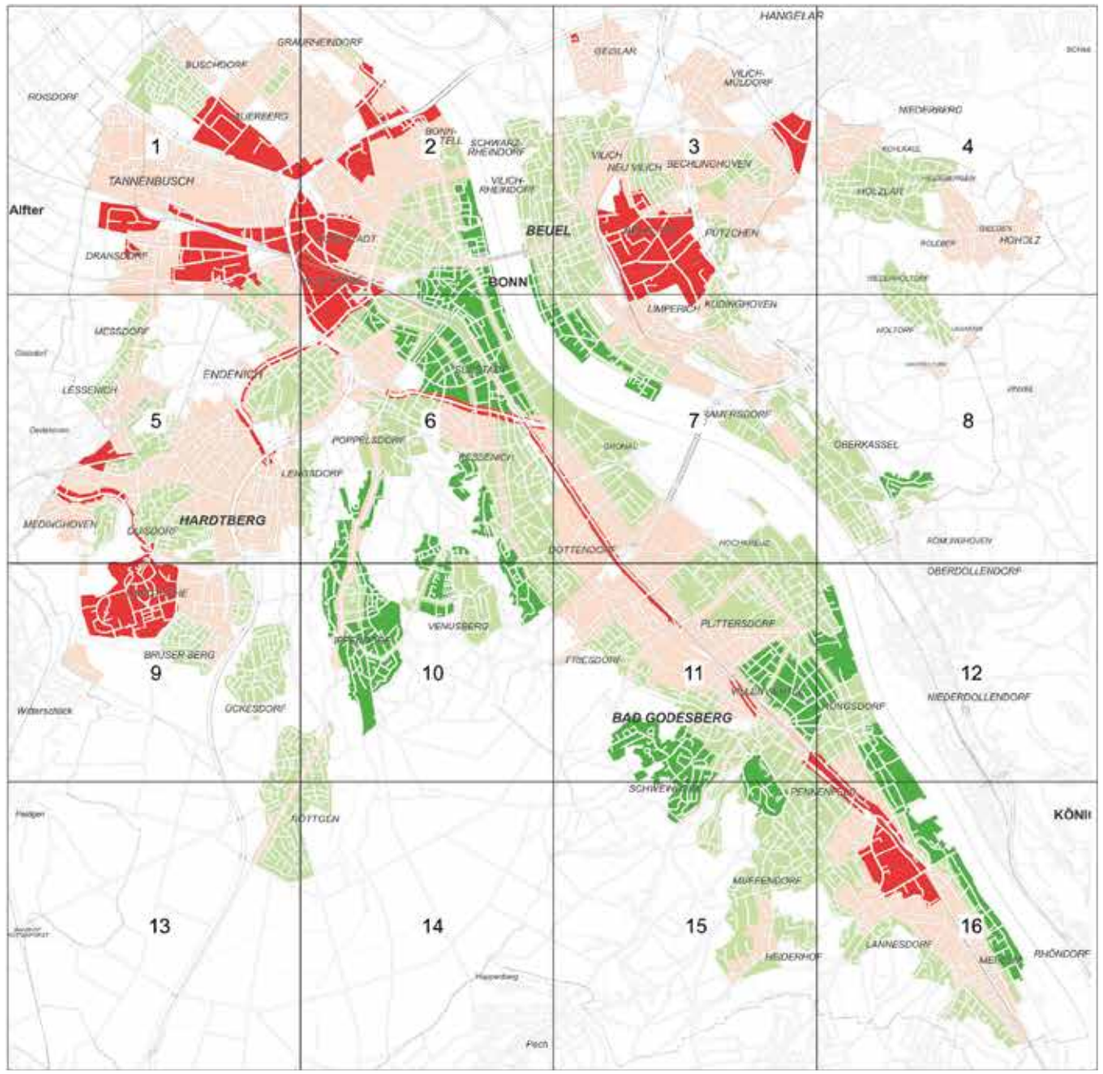
Da es sich bei der Wohnlage um flächenhafte Durchschnittswerte handelt, kann es im Rahmen der widerlegbaren Vermutung im Einzelfall zu Abweichungen von dem jeweils ausgewiesenen Punktwert kommen. An stark befahrenen Straßen kann es beispielsweise zu niedrigeren Werten oder bei größerer Entfernung zu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

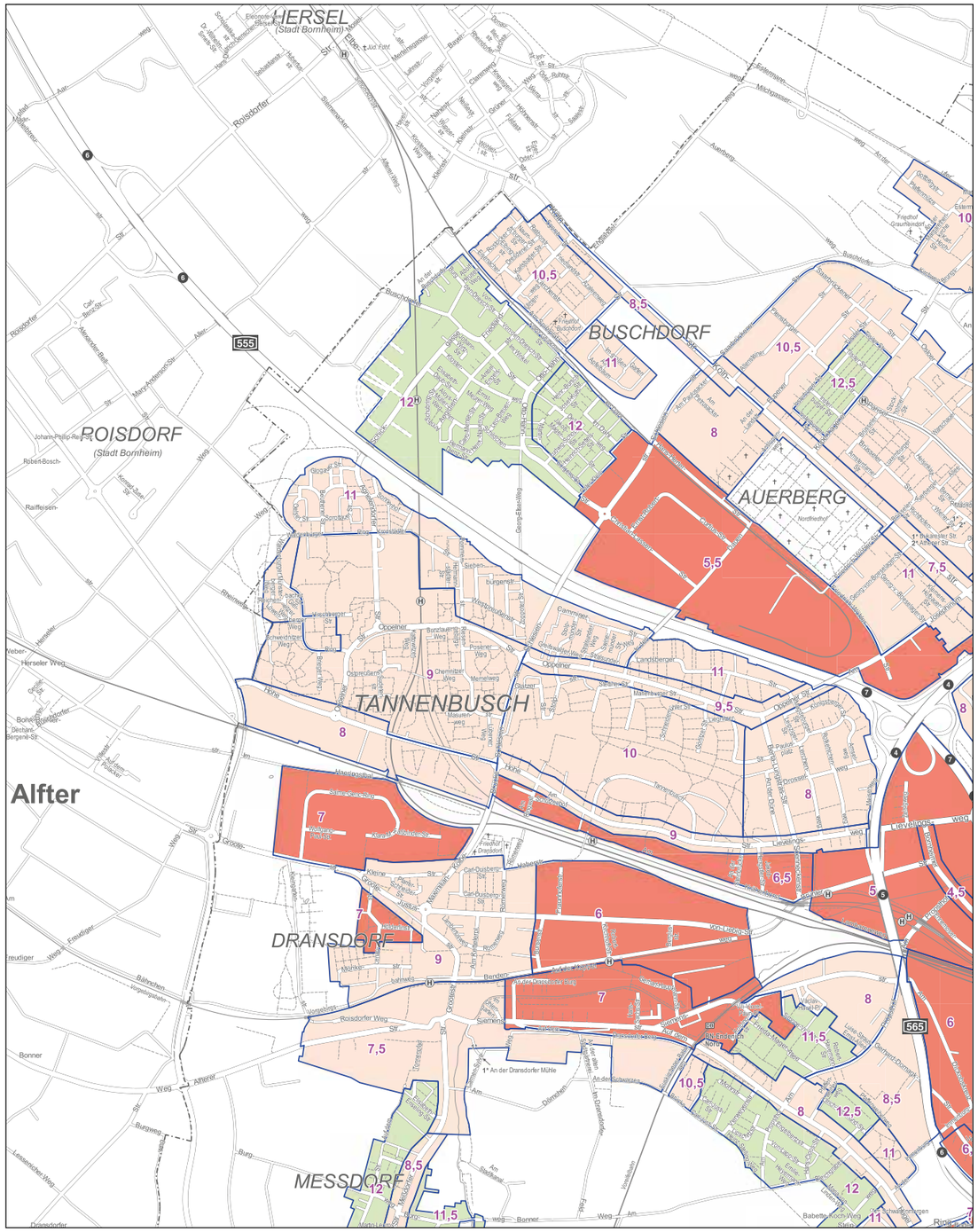
- einfach (bis 7,0 Punkte)
- mittel (7,5 bis 11,0 Punkte)
- gut (11,5 bis 14,0 Punkte)
- sehr gut (ab 14,5 Punkte)

Beschriftung (Sichtbarkeit maßstabsbeschränkt)

ABC Punktwert

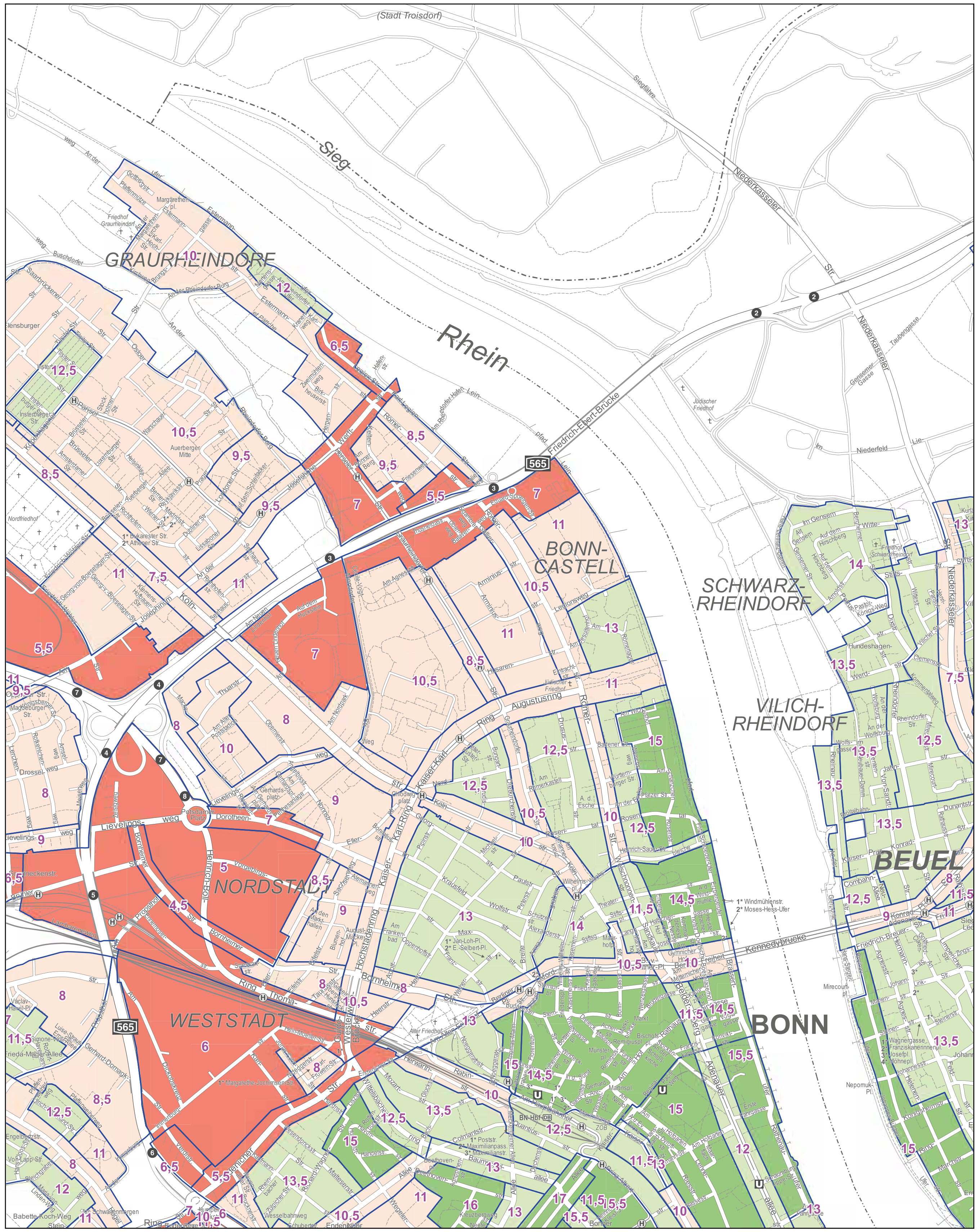
Detailansicht, Kartenausschnitt 1

ANLAGE 3



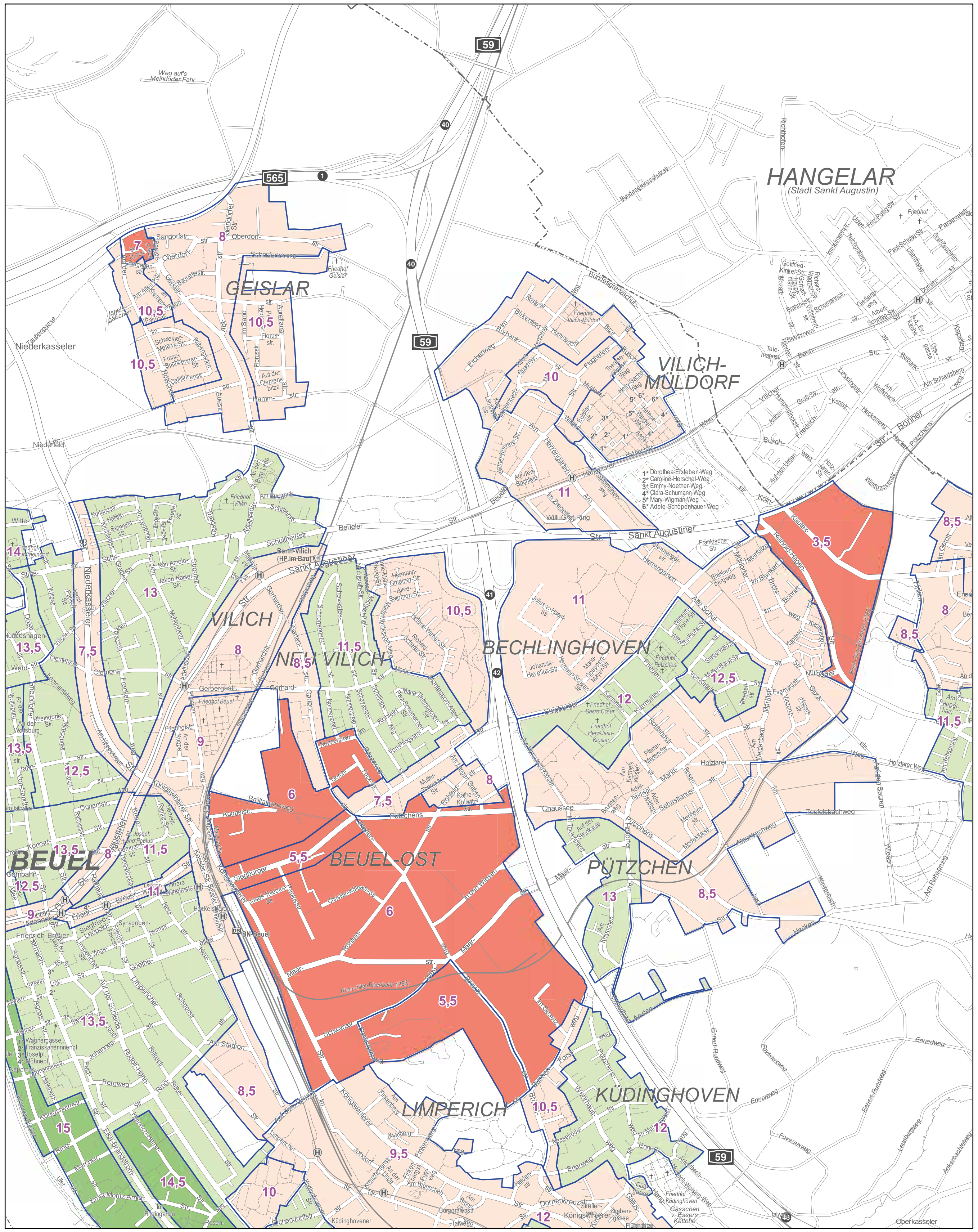
Detailansicht, Kartenausschnitt 2

ANLAGE 3



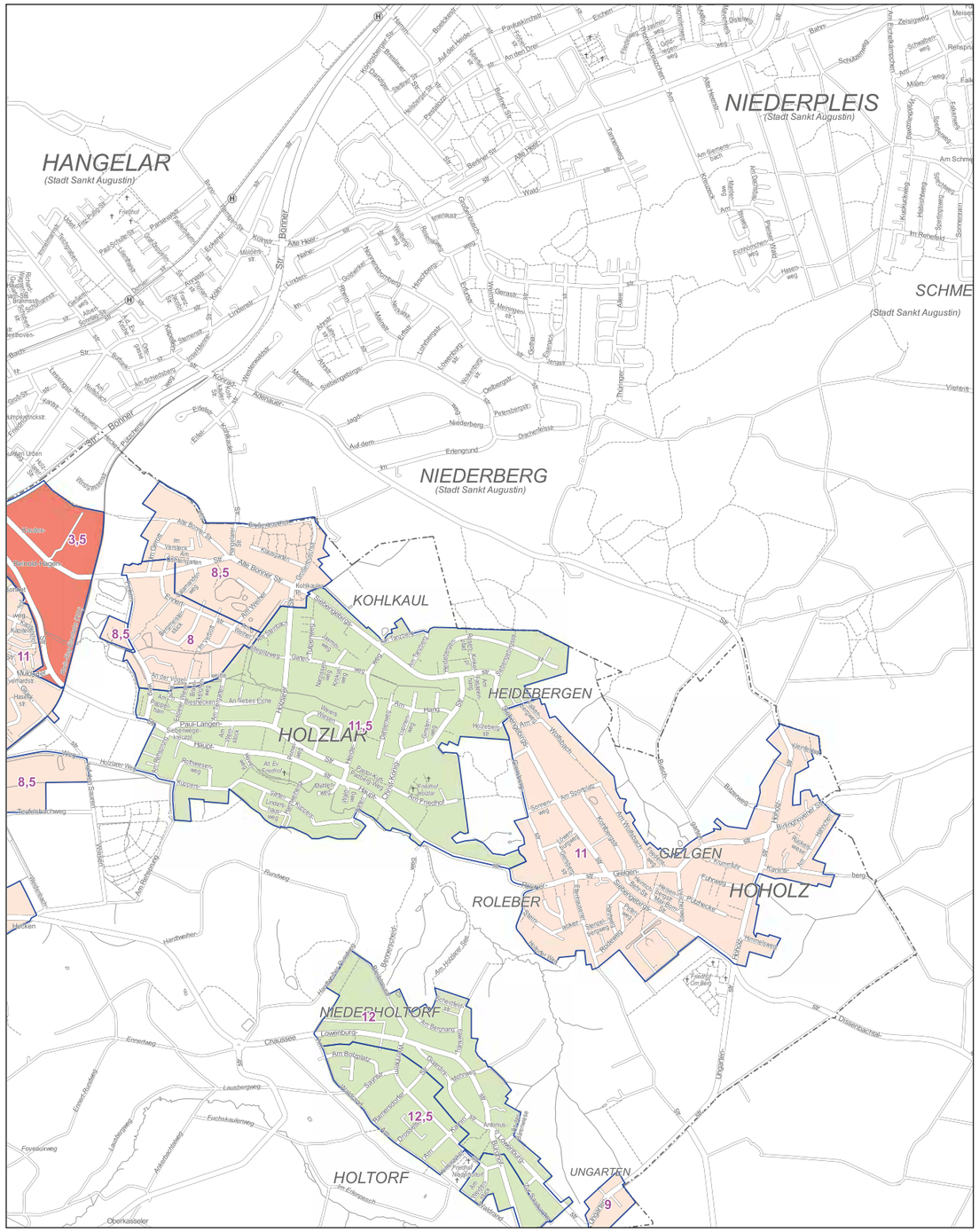
Detailansicht, Kartenausschnitt 3

ANLAGE 3



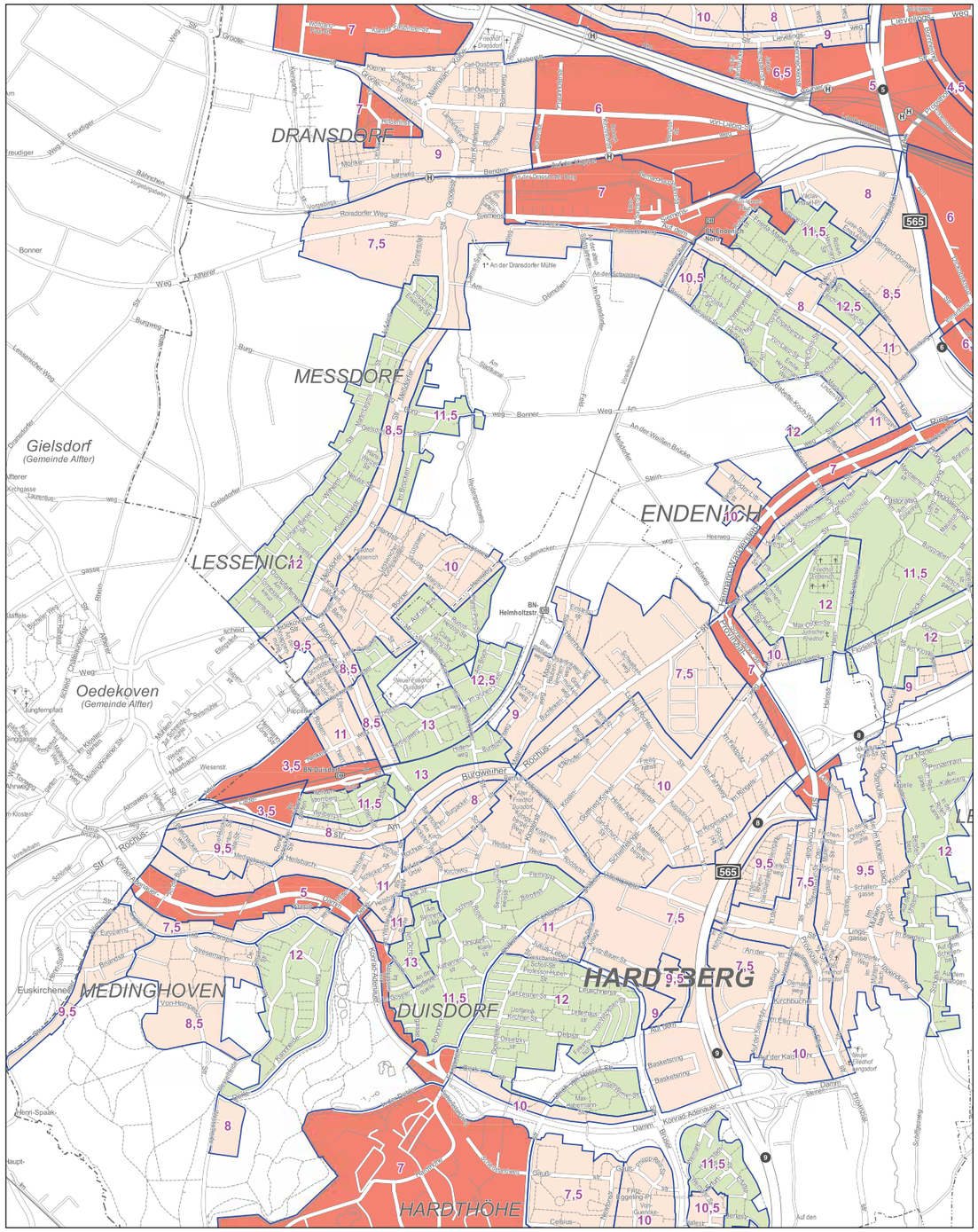
Detailansicht, Kartenausschnitt 4

ANLAGE 3



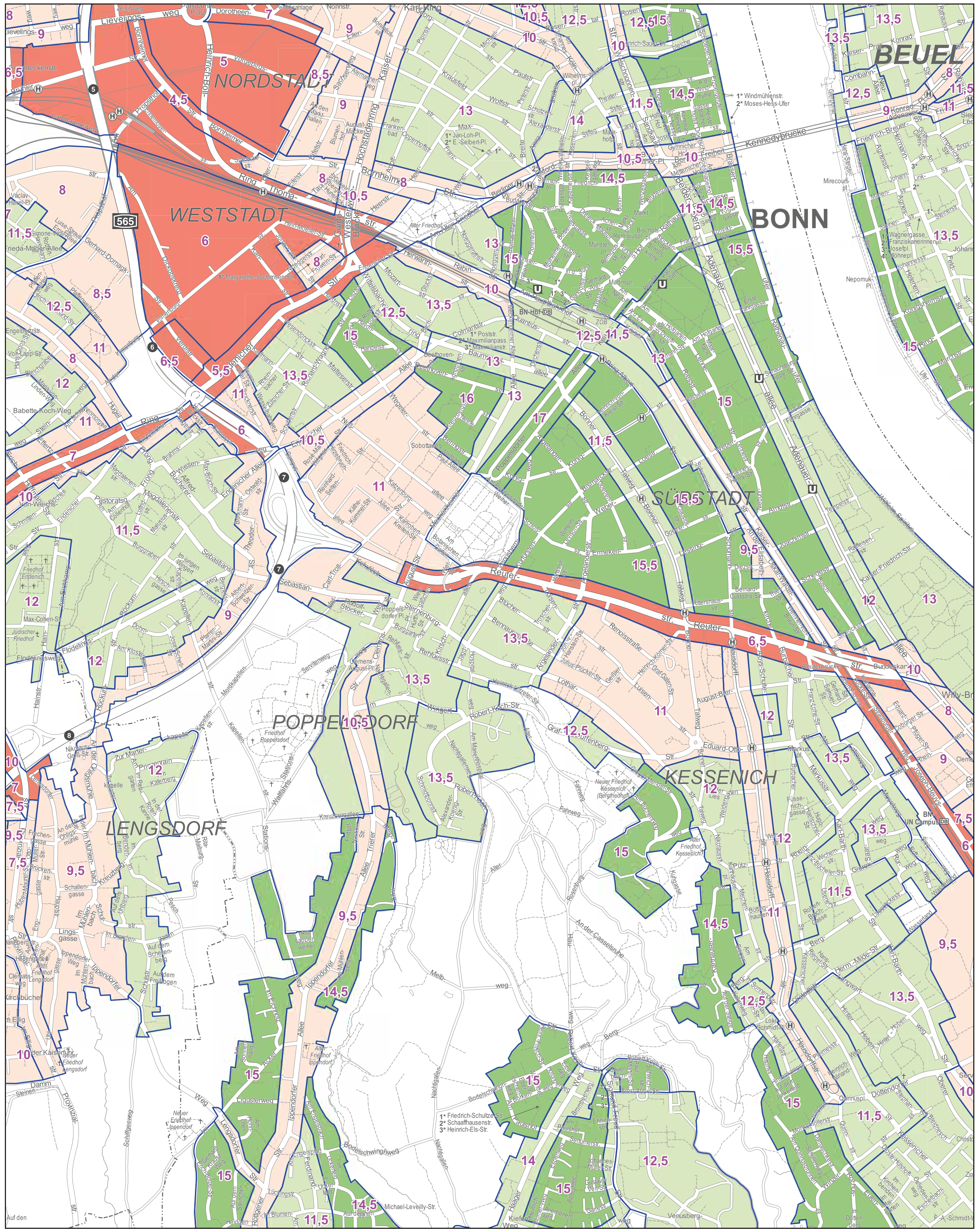
Detailansicht, Kartenausschnitt 5

ANLAGE 3



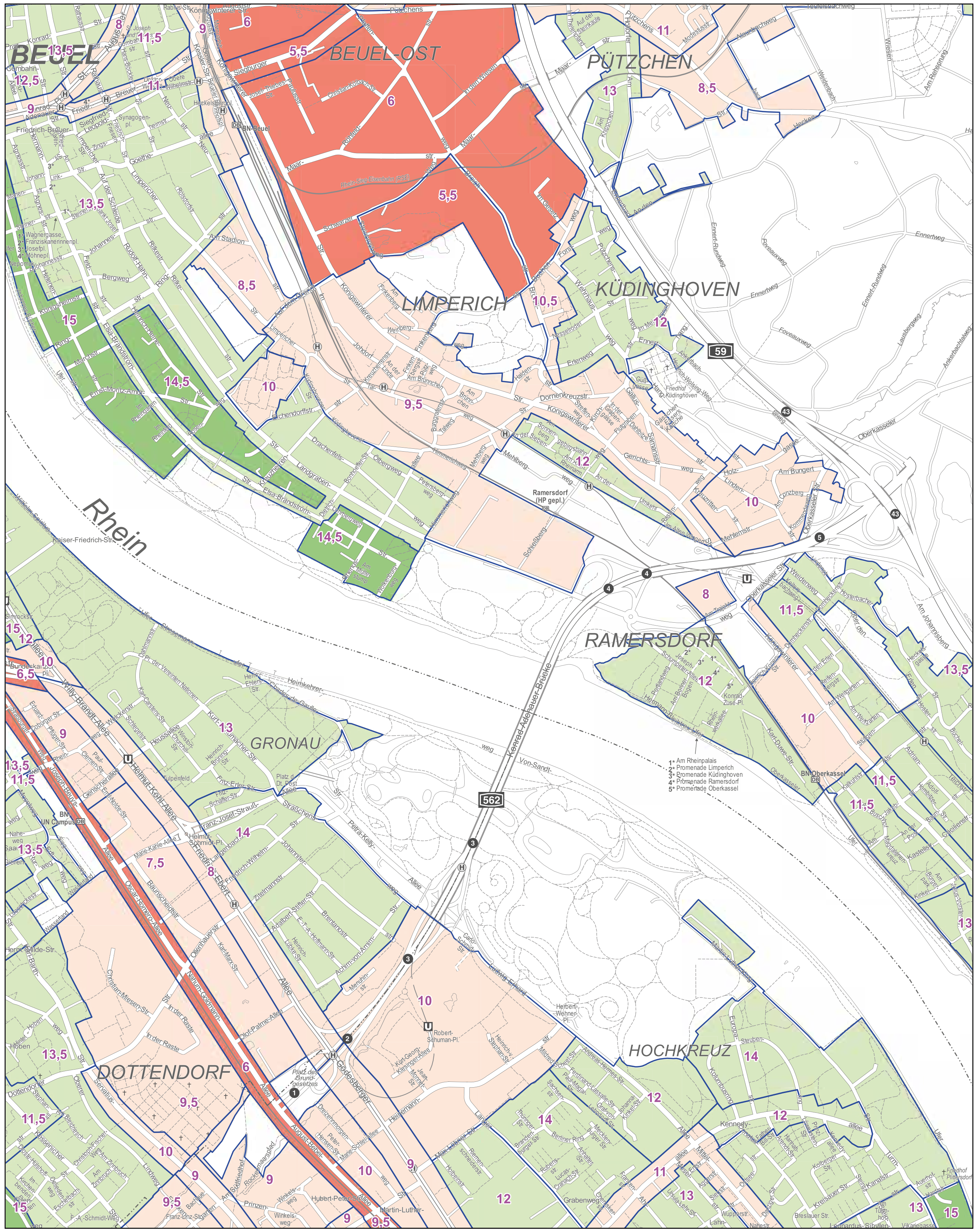
Detailansicht, Kartenausschnitt 6

ANLAGE 3



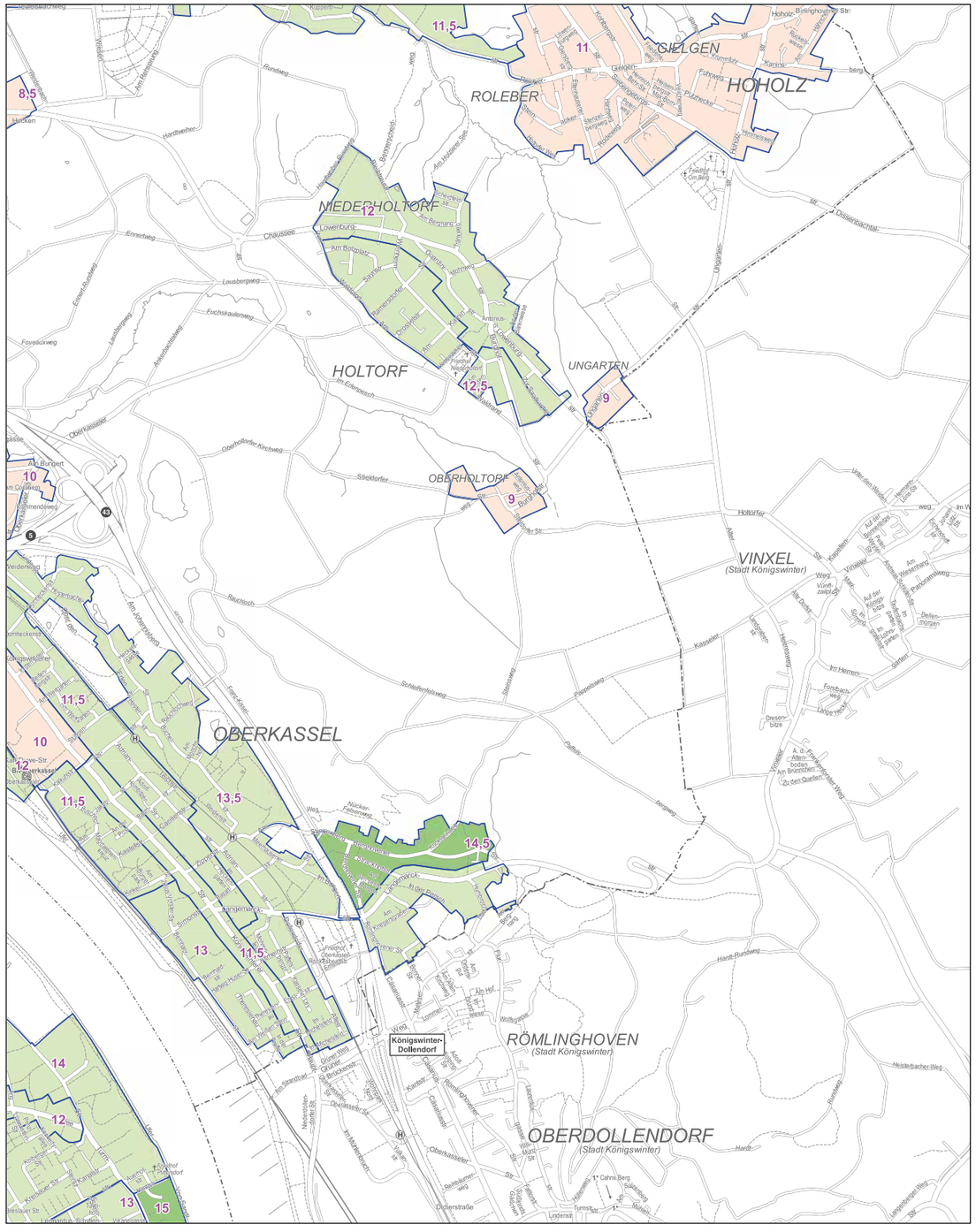
Detailansicht, Kartenausschnitt 7

ANLAGE 3



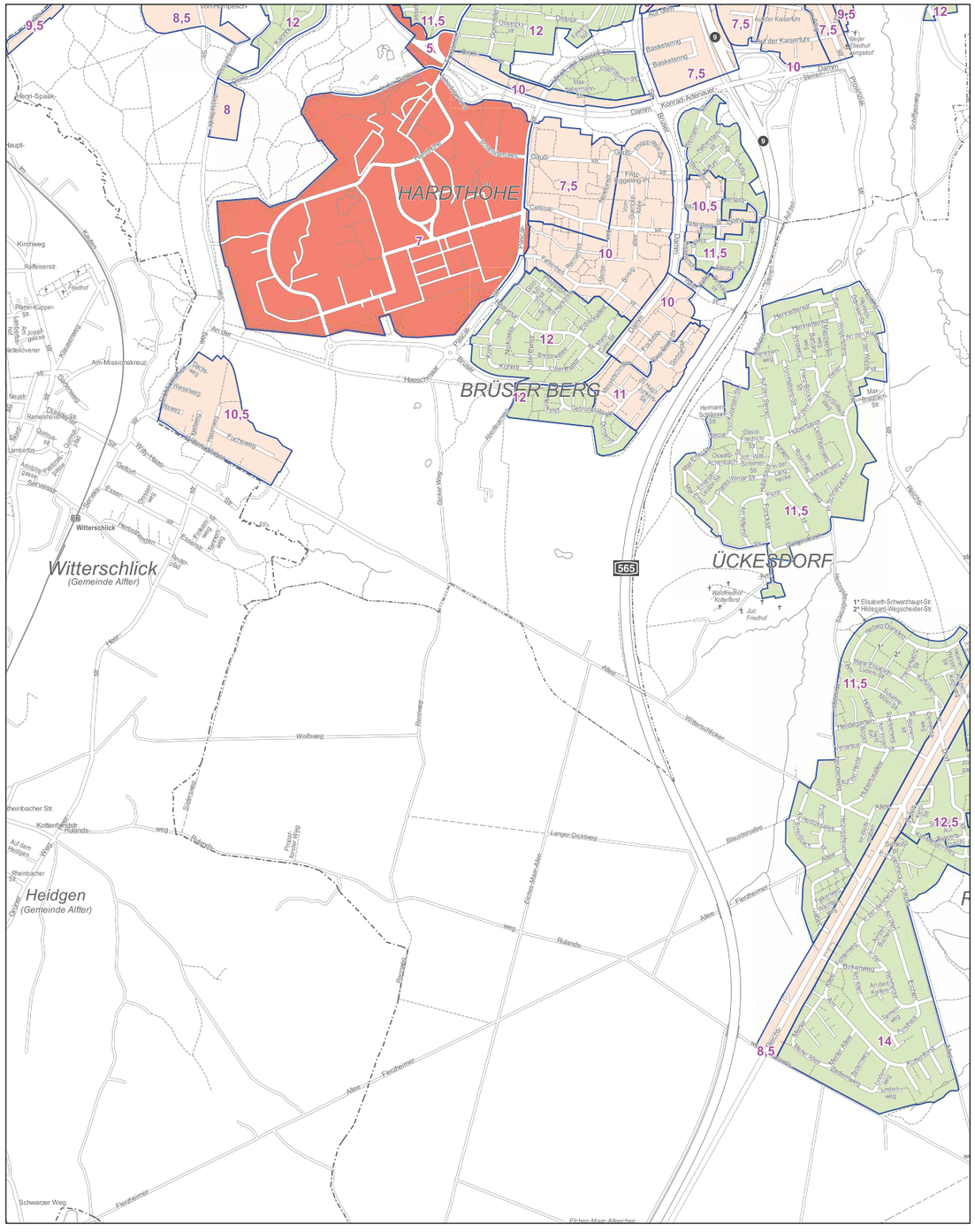
Detailansicht, Kartenausschnitt 8

ANLAGE 3



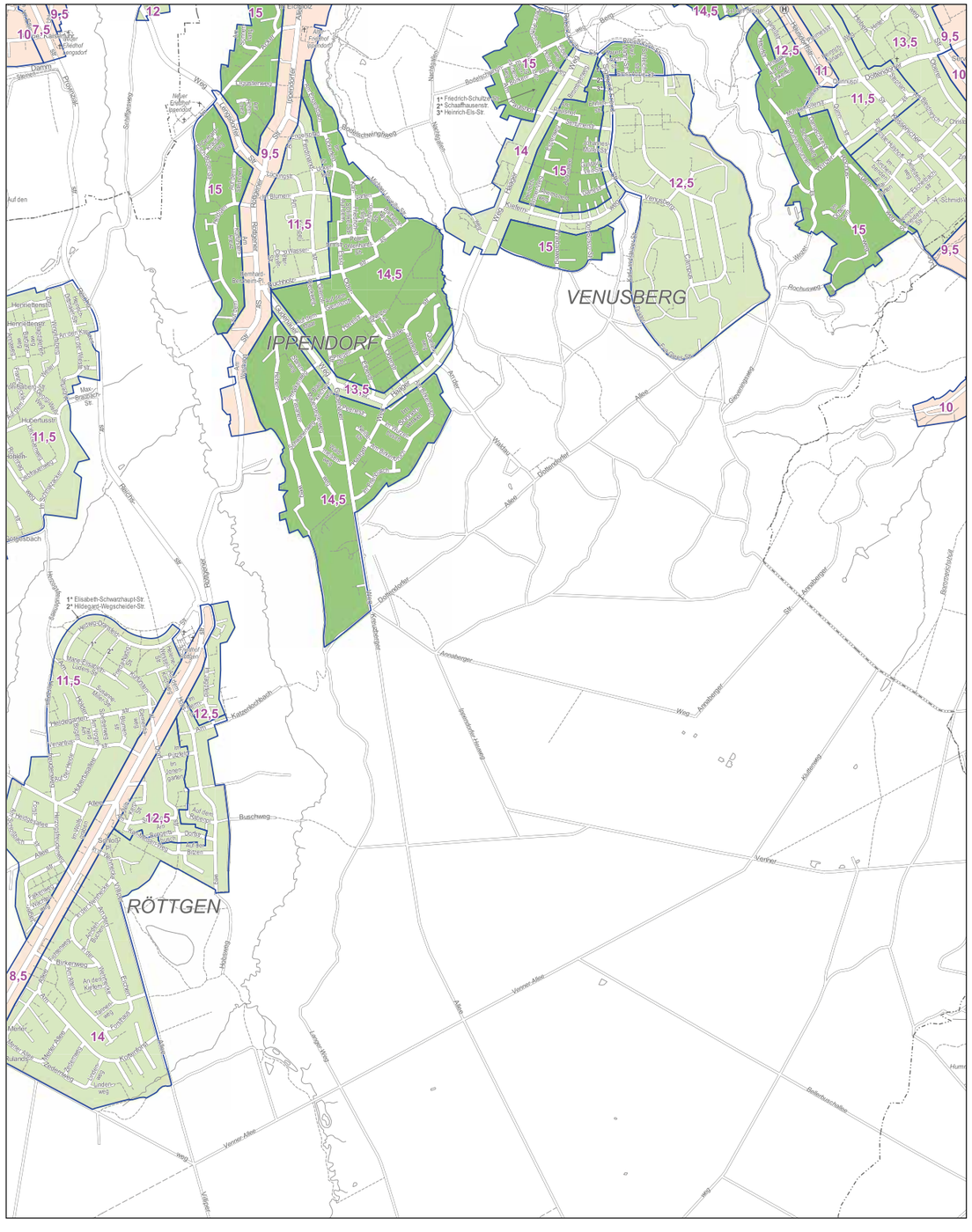
Detailansicht, Kartenausschnitt 9

ANLAGE 3



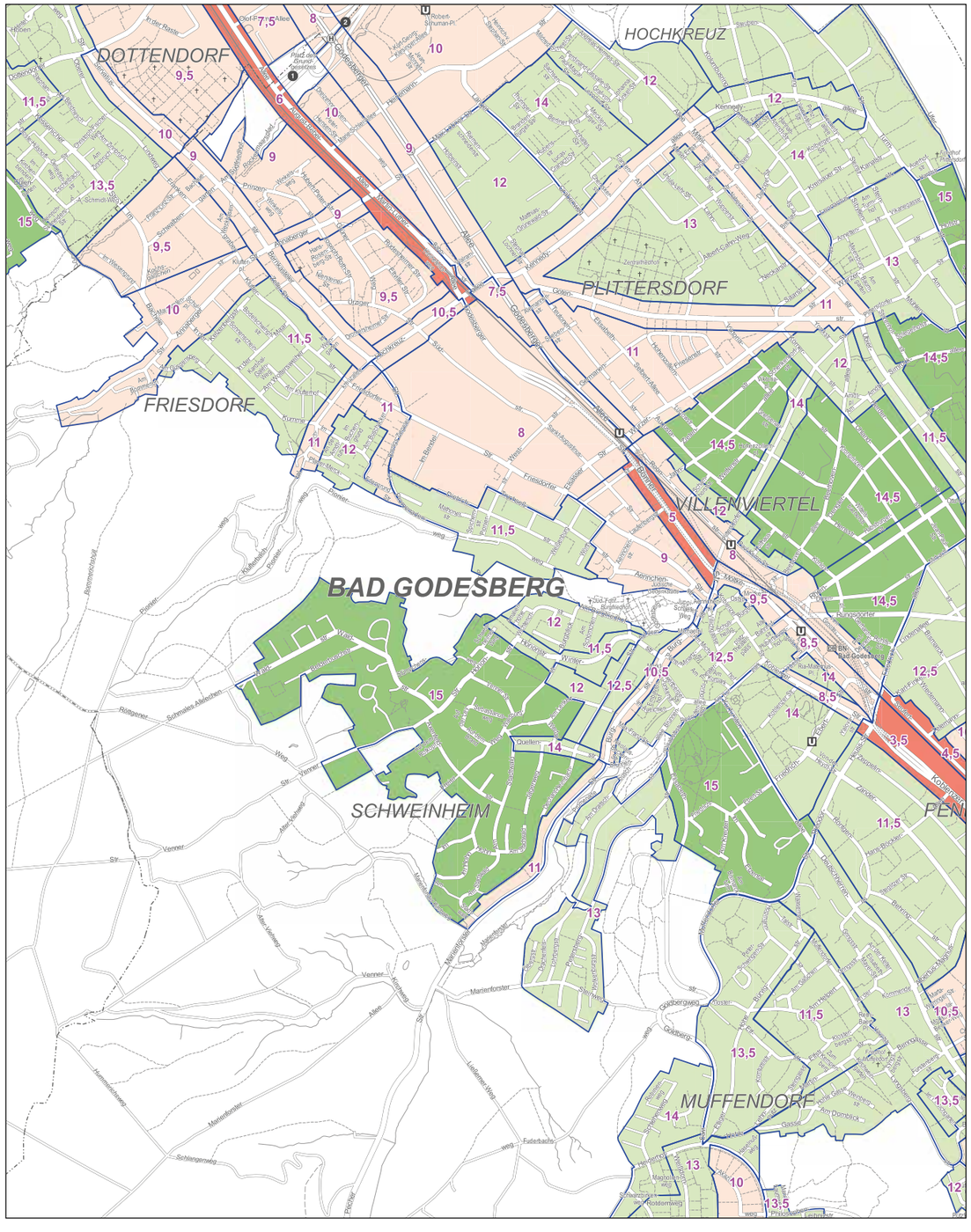
Detailansicht, Kartenausschnitt 10

ANLAGE 3



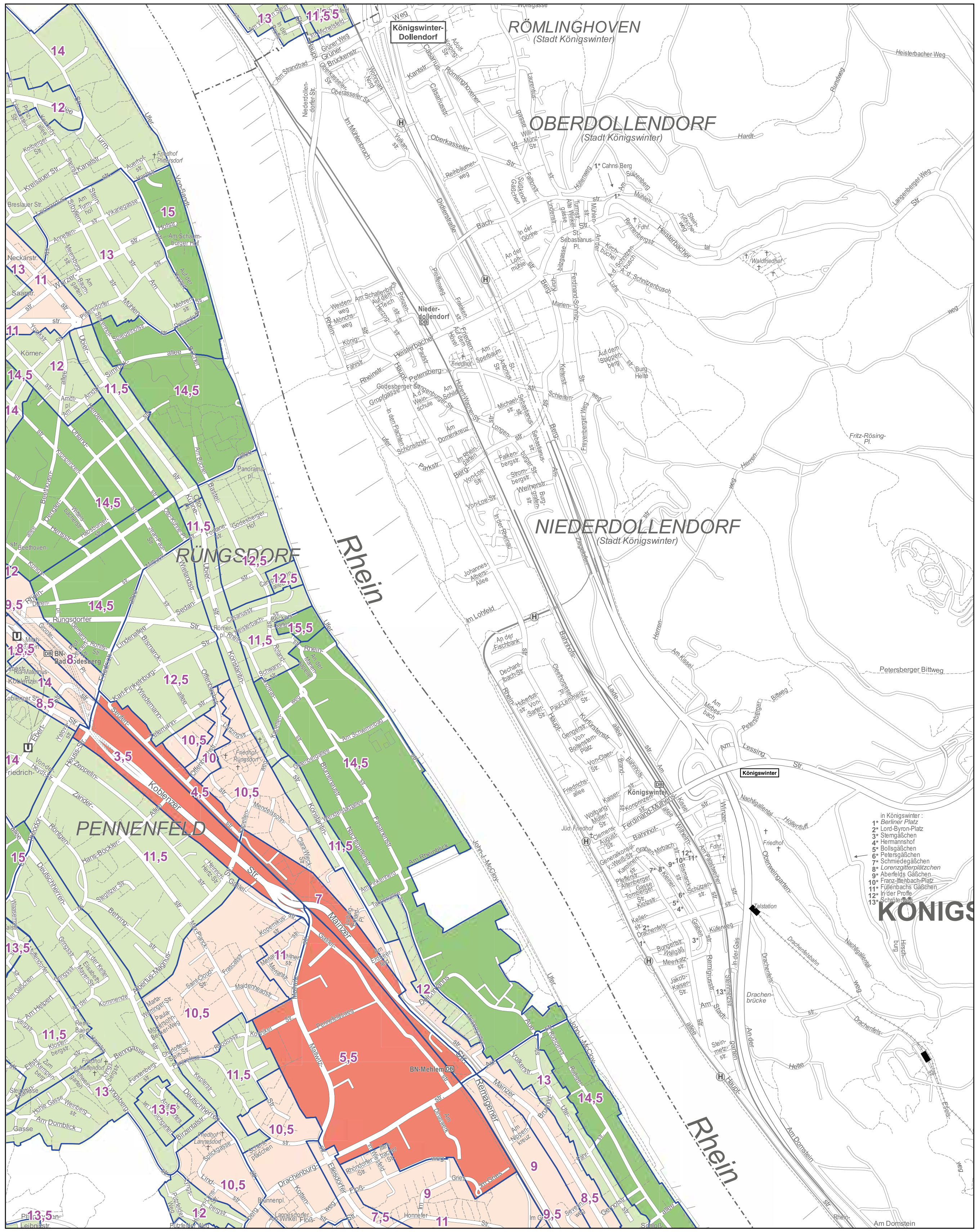
Detailansicht, Kartenausschnitt 11

ANLAGE 3



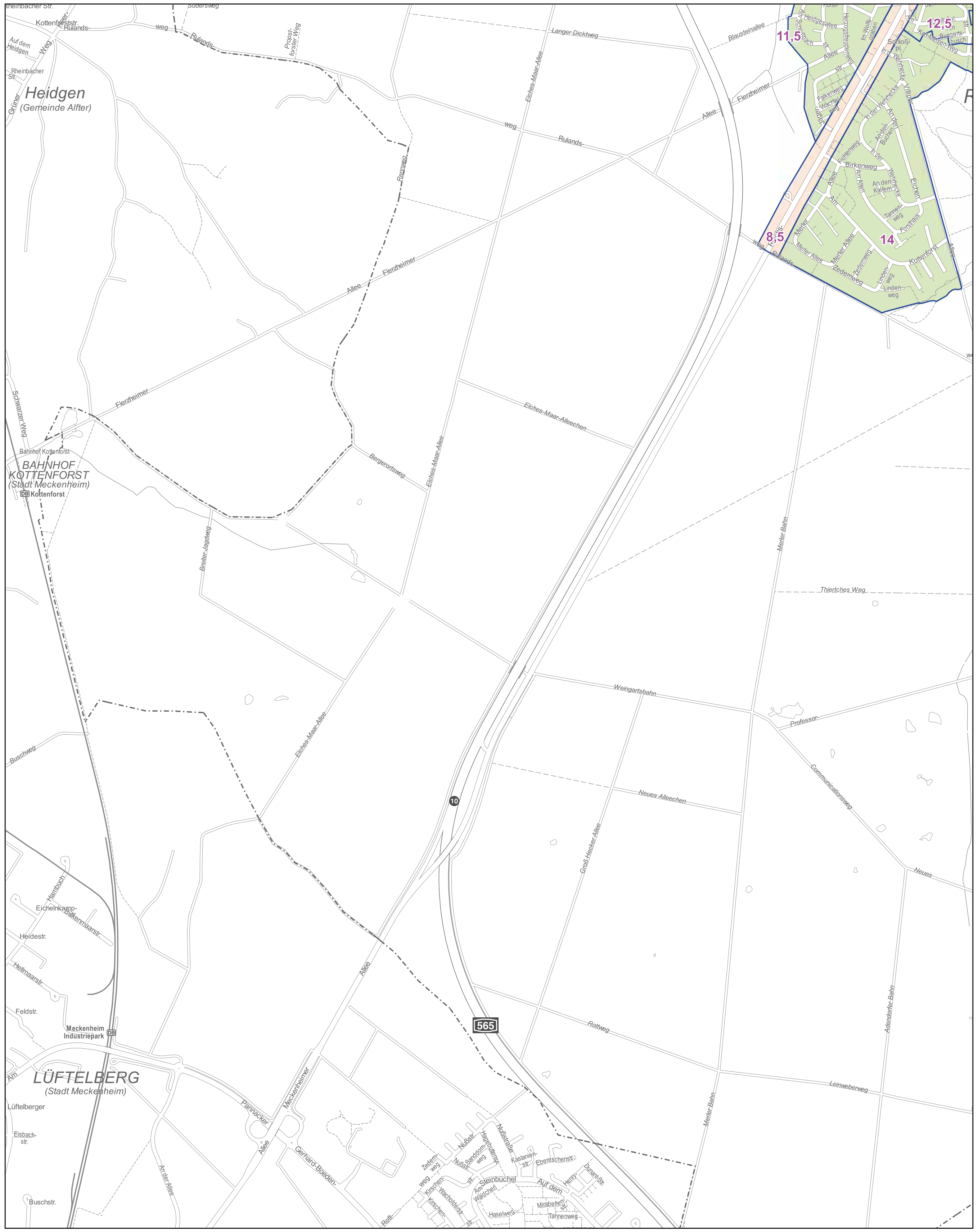
Detailansicht, Kartenausschnitt 12

ANLAGE 3



Detailansicht, Kartenausschnitt 13

ANLAGE 3



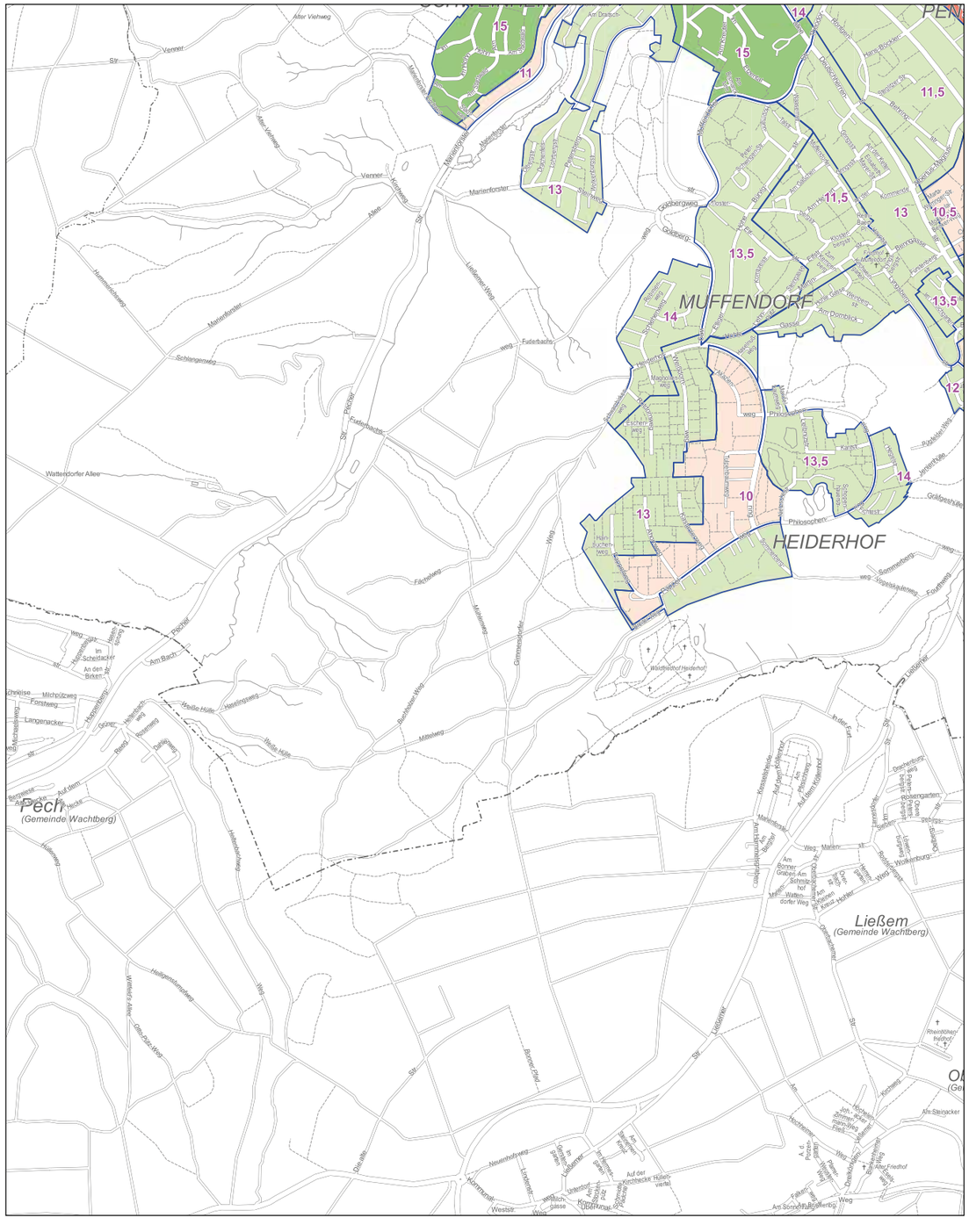
Detailansicht, Kartenausschnitt 14

ANLAGE 3



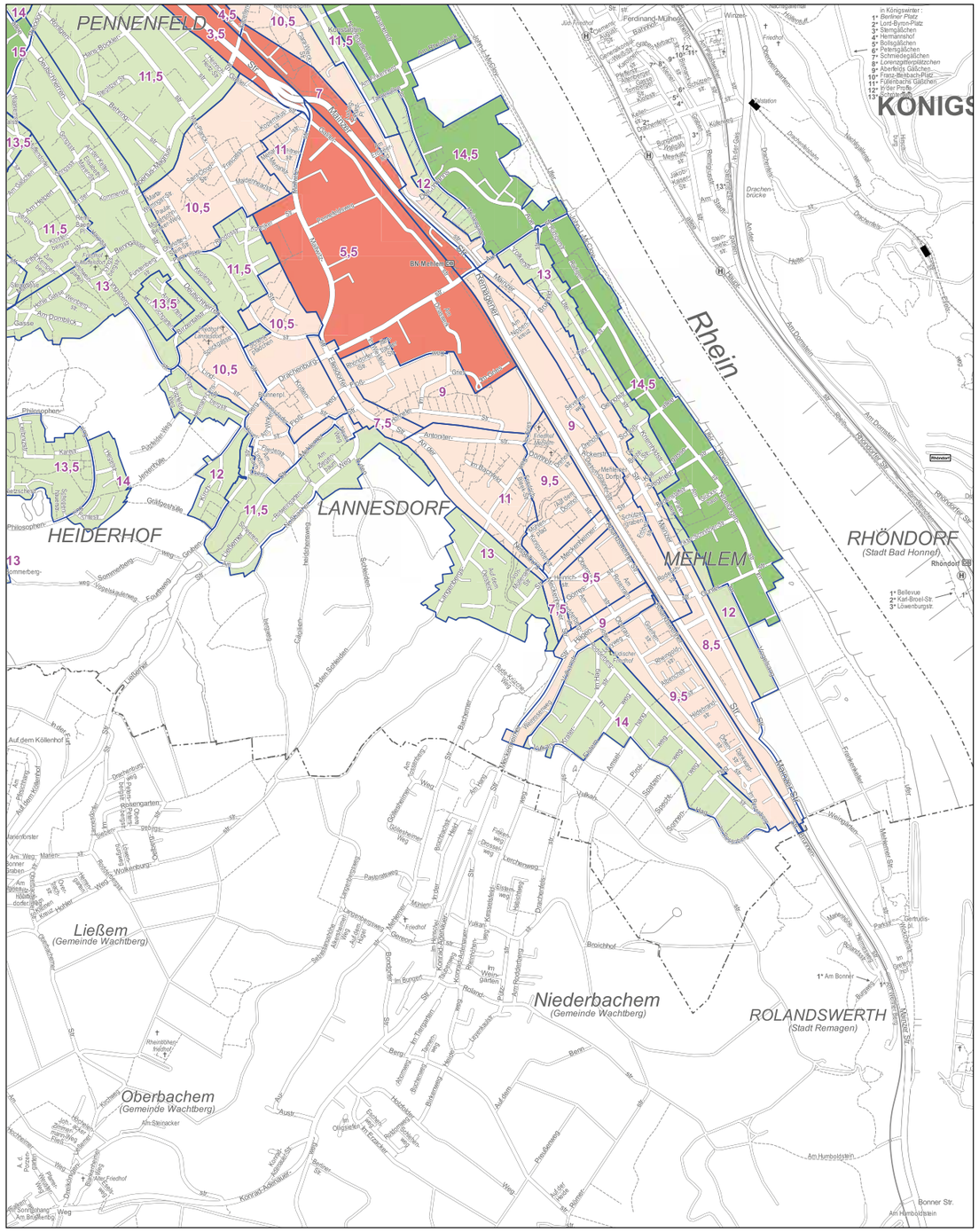
Detailansicht, Kartenausschnitt 15

ANLAGE 3



Detailansicht, Kartenausschnitt 16

ANLAGE 3



Impressum

Der Oberbürgermeister 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
© Benjamin Westhoff, 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 Februar 2026, Auflage: 500,
gedruckt auf 100 % Recyclingpapier zertifiziert mit dem Blauen Engel.

www.bonn.de

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Impressum:
Der Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn
Amt für Bodenmanagement und Geoinformationen | Amt für Soziales und Wohnen | Amt für Presse, Protokoll und Öffentlichkeitsarbeit
Februar 2026, Auflage: 500, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier zertifiziert mit dem Blauen Engel