



# MIETSPIEGEL

für

# Sankt Augustin

Stand: 1. Januar 1998



## Vorwort

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 13.09.1995 die Stadtverwaltung mit der Erstellung eines Mietspiegels beauftragt.

Der vorliegende Mietspiegel wurde vom Bauverwaltungsamt der Stadt Sankt Augustin unter Mitwirkung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins für Siegburg und Umgebung e.V. und des Mietervereins e.V. für Bonn, Rhein-Sieg-Kreis und Umgebung einvernehmlich erstellt.

Die Basis für den ersten Mietspiegel für die Stadt Sankt Augustin bilden die durch eine Mieterbefragung von der Stadtverwaltung im Rahmen einer empirischen Erhebung des gesamten Sankt Augustiner Mietwohnungsbestandes ermittelten Daten.

Die Erhebung wurde von Januar bis März 1997 durchgeführt. Von den rund 5.500 mietspiegelrelevanten Wohnungen in Sankt Augustin wurde eine Stichprobe von ca. 14 Prozent nach repräsentativen Gesichtspunkten ausgewählt.

Die an der Mietspiegelerstellung Beteiligten einigten sich einvernehmlich auf die Anwendung regressionsanalytischer Methoden zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten.

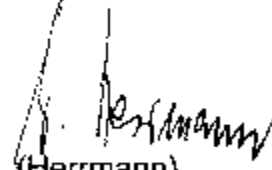
Dieser Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Rechtsstreitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten zur Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Stadt Sankt Augustin



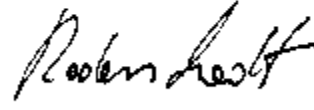
(Riefers)  
Bürgermeisterin

Mieterverein e.V.  
für Bonn, den Rhein-  
Sieg-Kreis und  
Umgebung



(Herrmann)  
Vorsitzender

Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümer-Verein  
für Siegburg und  
Umgebung e.V.



(Raderschadt)  
Vorsitzender

## Grundlagen des Mietspiegels

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhengesetz - MHG) sieht in § 2 die Aufstellung von Mietspiegeln für Gemeinden vor.

Mietspiegel sind Übersichten über die üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde, die das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis abbilden.

Sie werden von den Gemeinden oder Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter gemeinsam erstellt oder anerkannt.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden vom Bauverwaltungsamt der Stadt Sankt Augustin in einer empirischen Erhebung des gesamten Sankt Augustiner Mietwohnungsbestandes ermittelt. Die Tabellenwerte sind ortsüblich vereinbarte Vergleichsmieten, die eine repräsentative Übersicht über die in Sankt Augustin üblichen Entgelte im Sinne des § 2 Abs. 2 MHG darstellen.

Die Angaben dieses Mietspiegels beziehen sich auf den 1. Januar 1998.

## Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen im Stadtgebiet von Sankt Augustin. Vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden durch den Mietspiegel **nicht** erfaßt.

Dem Mietspiegel liegen ausschließlich Mietobjekte nach Maßgabe der Bestimmungen des MHG zugrunde.

Ausgeschlossen geblieben sind daher bei der Erhebung:

- Wohnungen mit Mietverträgen, die schon länger als vier Jahre bestanden,
- Wohnungen bei denen in den letzten vier Jahren keine Änderung der Miete stattgefunden hat,
- öffentlich geförderte Wohnungen (sozialer Wohnungsbau),
- gewerblich genutzte, untervermietete und möbliert vermietete Wohnungen, Dienstwohnungen (z.B. von Hausmeistern),
- verbilligte oder kostenlos überlassene Wohnungen.

## Gesetzliche Grundlagen bei Mieterhöhungsverlangen

In § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe MHG vom 18. Dezember 1974

(BGBl. I S. 3604), zuletzt geändert durch Art. 1 Mietenüberleitungsgesetz vom 06.06.1995 (BGBl. I S. 748) und Art. 1 Gesetz vom 15.12.1995 (BGBl. I S. 1722) ist der gebräuchlichste Mieterhöhungstatbestand enthalten, nämlich die Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Hiernach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn

- die bisherige Miete (abgesehen von Erhöhungen wegen baulicher Veränderungen oder wegen der Betriebs- oder Kapitalkosten) seit einem Jahr unverändert ist,
- der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 MHG abgesehen, geändert worden sind,
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, von Erhöhungen nach §§ 3 bis 5 MHG abgesehen, nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöht. Der Vornhundertersatz beträgt bei Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt worden ist, 20 vom Hundert, wenn
- das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 1. September 1998 zugeht und
- der Mietzins, dessen Erhöhung verlangt wird, ohne Betriebskostenanteil monatlich mehr als 8,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche beträgt. Ist der Mietzins geringer, so verbleibt es bei 30 vom Hundert; jedoch darf in diesem Fall der verlangte Mietzins ohne Betriebskostenanteil monatlich 9,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

Von dem Jahresbetrag des nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG zulässigen Mietzinses sind die Kürzungsbeträge nach § 3 Abs.1 Satz 3 bis 7 MHG abzuziehen, im Falle des § 3 Abs.1 Satz 6 MHG mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

**Das Verlangen der Erhöhung des Mietzinses bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und muß insbesondere anhand von Mietspiegeln, durch ein Mietwertgutachten oder durch Benennung von drei Vergleichswohnungen begründet werden.**

## **Begriffsbestimmungen**

### **Ortsübliche Vergleichsmiete**

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete ist gemäß dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe und der hierzu vorliegenden Rechtsprechung das Entgelt zu verstehen, das in einer Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren unter gewöhnlichen Umständen und üblicherweise gezahlt worden ist.

Es handelt sich hierbei um eine reine Nettomiete (Nettokaltmiete), bei der Betriebskosten nicht enthalten sind. Eine evtl. Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes, eine Gartenbenutzung usw.

### **Betriebskosten**

Nach der gesetzlichen Regelung kann der Vermieter die Betriebskosten gesondert auf den Mieter umlegen (§ 4 Abs. 1 MHG). Der Begriff der Betriebskosten ergibt sich aus § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) und der dazu gehörenden Anlage 3 zu § 27 Abs.1 der II. BV. Hiernach sind üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar zu tragen und dürfen bei der Ermittlung von Vergleichsmieten nicht mit einbezogen werden:

- laufende öffentliche Lasten (Grundsteuer; Realkirchensteuer u.ä.)
- Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung
- Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Kosten des Betriebs eines maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung (z.B. Außenbeleuchtung, Hausflur, Treppen, Keller etc.)
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Gebäudesach und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Wartungskosten für haustechnische Anlagen (z.B. Heizung, Warmwasser, Kabelanschluß, Gemeinschaftsantenne)

Betriebskosten können gesondert erhoben werden, soweit der Mietvertrag entsprechende Regelungen enthält. Abrechnung und Zahlung richten sich nach den mietvertraglichen Vereinbarungen.

## **Wohnfläche**

Vereinbarter Flächenmaßstab der Wohnflächenberechnung bilden für diesen Mietspiegel die §§ 42 bis 44 II. BV.

Zur Berechnung der Wohnfläche gilt hiernach:

Die Fläche setzt sich aus der Summe aller zur Wohnung gehörenden Räume zusammen. Die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von zwei Metern wird voll, die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe zwischen mindestens einem und weniger als zwei Metern wird zur Hälfte berücksichtigt.

Für die Berechnung von Balkonen, Loggien und überdachten Terrassen gilt, entsprechend dem Rechtsentscheid des Bayrischen Obersten Landesgerichtes vom 20. Juli 1983 ReMiet 6/92, daß solche Flächen nur zum Teil als Wohnfläche zu berücksichtigen sind. Entscheidend ist dabei, welchen Wohnwert ein Balkon etc. hat, wobei im Regelfall ein Viertel, maximal die Hälfte der jeweiligen Grundfläche der Wohnfläche hinzuzurechnen ist.

**Nicht** mit eingerechnet werden darf die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter und nicht überdachte Terrassenteile sowie Zubehörräume (z.B. Keller, Böden, Waschküchen, Garagen), Wirtschaftsräume und Geschäftsräume.

## Wohnungsausstattung

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale dürfen sofern der Vermieter hierfür die Kosten nicht erstattet hat in der Betrachtung der Wohnungsausstattung nicht berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Wohnungsausstattung ist anhand nachfolgender Tabelle aus den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung der maßgebliche Ausstattungsindikator zu bilden. Hierzu ist der normierte 'Standard'-Ausstattungsindikator von 100 Punkten mit den in der Tabelle aufgeführten merkmalspezifischen Zu- und Abschlägen für Ausstattungsmerkmale der Wohnung zu modifizieren.

Bis zu einem erreichten Punktwert des Ausstattungsindikators von 96 Punkten ist die Wohnung der Ausstattungsklasse A (einfache Ausstattung), zwischen 97 und 120 der Ausstattungsklasse B (mittlere Ausstattung) und bei einem Punktwert von 121 und mehr Punkten der Ausstattungsklasse C (gute Ausstattung) zuzuordnen.

	Punkte
<b>'Standard'-Ausstattungsindikator:</b> Standardbeschreibung siehe unten*)	<b>100</b>
Badewanne <b>und</b> Dusche vorhanden	+10
Fußbodenbelag Küche: Fliesen	+ 8

	<b>Punkte</b>
Wohnungstür in massiver schallisolierender Ausführung	+ 7
kein Fliesenspiegel in der Küche vorhanden	- 4
keine Isolierverglasung	- 4
keine Gegensprechanlage	- 7
ungünstiger Wohnungsschnitt, Räume auf einer Gebäudeseite	- 4
keine Zentralheizung vorhanden	- 4
einfache Fußbodenqualität in Wohnräumen (PVC)	- 8
Moderne Sanitärobjekte	+ 8
Bidet	+ 8
Zweites Waschbecken im Bad	+ 3
Zweites WC in Wohnungen mit weniger als vier Räumen	+ 6
Besonders gestaltetes Fenster (z.B. Rund-, Blumenfenster)	+ 3
Rolläden, sofern die Wohnung im ersten Obergeschoß und höher liegt	+ 3
Schließanlage	+ 3
Balkon mit ausreichender Nutzfläche (mindestens 1 m Tiefe)	+ 3
Gemeinschaftswaschmaschine und -trockner	+ 8
Aufzug (nur wenn Baujahr vor 1962 oder bei Neubauten mit weniger als 5 Vollgeschossen)	+ 6
Besonderer Gebäude- bzw. Wohnungstyp (z.B. Penthouse- oder Maisonettewohnung)	+ 6

\*) Zur Ausstattung einer Standardwohnung gehört:

ein innenliegendes abgeschlossenes Badezimmer, Fußboden im Bad: PVC oder Fliesen, Wanne oder Dusche, Handwaschbecken, WC, Fliesenspiegel in der Küche, Fußboden Küche: PVC,

Abstellfläche durch zugehörigen Keller bzw. Speicher oder Abstellraum in der Wohnung,

Isolierverglasung, Wohnungseingangstür in einfacher Ausführung ,

Zentralheizung, Warmwasserversorgung in Küche und Bad,

Fußboden Wohnräume: Teppichboden, Parkett in mittlerer bis guter Qualität,

Gegensprechanlage, Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser, Gas) komplett unter Putz,

massive, schallisolierte Decken (Beton).

Verfügt die Wohnung nicht über ein innenliegendes abgeschlossenes Bad und/oder WC, ist die Wohnungsausstattung in die Ausstattungskategorie A ('einfache Ausstattung') einzuordnen, auch wenn insgesamt eine höhere Punktzahl erreicht wird.

Eine Eingruppierung in die Kategorie 'C' ('gute Ausstattung') ist nur statthaft, wenn die Wohnung über eine Zentral- oder Etagenheizung verfügt.

## **Beschaffenheit**

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird in diesem Mietspiegel grundsätzlich durch das Baujahr bzw. das Jahr der Bezugsfertigkeit ausgedrückt, da die Beschaffenheit einer Wohnung wesentlich durch den Baustil der entsprechenden Bauepoche geprägt wird.

Sofern eine grundlegende Modernisierung/Sanierung (annähernder Neubaustandard) der Wohnung durchgeführt wurde, ist das Jahr der Modernisierung maßgeblich für die Einstufung in die Baualtersgruppe.

In Fällen, in denen ein annähernder Neubaustandard erreicht ist, aber keine Informationen über das genaue Jahr der Modernisierung vorliegen, kann das „Jahr der Modernisierung“ durch Multiplikation des tatsächlichen Baujahrs des Hauses mit dem zutreffenden Modernisierungsfaktor aus nachfolgender Auflistung geschätzt werden:

Für Ausstattungsindikatoren mit weniger als 105 Punkten:

- 1,0350 bei Gebäuden/Wohnungen, die 1920 und früher erbaut wurden;
- 1,0139 bei Gebäuden/Wohnungen, die zwischen 1921 und 1950 erbaut wurden;

- 1,0024 bei Gebäuden/Wohnungen, die zwischen 1951 und 1970 erbaut wurden.

Für Ausstattungsindikatoren mit 105 und mehr Punkten:

- 1,0370 bei Gebäuden/Wohnungen, die 1920 und früher erbaut wurden;
- 1,0182 bei Gebäuden/Wohnungen, die zwischen 1921 und 1950 erbaut wurden;
- 1,0061 bei Gebäuden/Wohnungen, die zwischen 1951 und 1970 erbaut wurden.

*Nachfolgendes Berechnungsbeispiel veranschaulicht das Vorgehen zur Schätzung des Modernisierungsjahres.*

Baujahr der Wohnung/des Gebäudes:	1950
Ausstattungsindikator:	120 Punkte
( Modernisierungsfaktor	1,0182
Berechnung:	1950 x 1,0182
Geschätztes Jahr der Modernisierung:	1985 (abgerundeter Wert)

## Wohnlage

Die Wohnlage wird im Mietspiegel als widerlegbare Vermutung straßenweise aufgeführt.

Die Zuordnung einer Wohnung in eine der drei Lagekategorien erfolgt zunächst unter Anwendung der beigefügten Straßenliste in eine der dort aufgeführten Wohnlagenkategorien. Abweichungen von der im Wohnlagenverzeichnis aufgeführten Bewertung sind im Einzelfall möglich (z.B.: bei *Ecklage eines Wohnobjektes an einer Hauptverkehrsstraße*). Dann ist die individuelle Einordnung anhand der nachfolgenden Definitionen vorzunehmen.

### Einfache Wohnlage:

Wohngebiete mit einer Einschränkung des Wohnwertes aufgrund von Belastungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Stark befahrene Straßen des innerörtlichen und überörtlichen Verkehrs (Autobahn, Bundes-, Land- und Kreisstraßen) und/oder Eisenbahnlinien bewirken eine kontinuierlich hohe Lärm- und Luftbelastung.

Es überwiegt eine geschlossene, verdichtete Bauweise mit sechs und mehr Geschossen bei kaum vorhandener oder gänzlich fehlender Durchgrünung.

Benachbarte Lage zu Gewerbe- oder Industriegebieten führt zu einer allgemein geringen Wertschätzung des Wohngebietes, so daß hier auch bei guter Infrastruktur eine einfache Wohnlage vorliegt.

Fehlende Einkaufsmöglichkeiten und/oder öffentliche Einrichtungen in fußläufiger Entfernung (mehr als 1000 m), erhöhter Zeitaufwand für die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen oder zentralen Einrichtungen, mangelhafte Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle mehr als 300 m oder Stadtbahnhaltestelle mehr als 500 m) führen ebenfalls zu einer Einordnung in diese Wohnlagenkategorie.

### **Mittlere Wohnlage:**

Die mittlere Wohnlage weist weder besondere Vor- noch Nachteile auf. Die mäßige, nicht kontinuierliche Verkehrsbelastung (Sammelstraßen, innerörtliche Verbindungen, Stadtbahnlinie), die Art der Bebauung mit überwiegend drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit befriedigendem Wohnumfeld bei teilweiser Durchgrünung des unmittelbaren Wohnumfeldes vermitteln einen ausreichenden Wohnwert. Benachbarte Lage zu nicht oder nur gering emittierenden Gewerbegebieten ist möglich. Die überwiegend fußläufige Nähe (ca. 300 bis 1000 m) zu Geschäften des täglichen Bedarfs und zu öffentlichen Einrichtungen sowie eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle weniger als 300 m und/oder Stadtbahnhaltestelle weniger als 500 m) bieten im allgemeinen für breite Bevölkerungsschichten und für verschiedene Haushaltstypen eine ausreichende und zufriedenstellende Wohnsituation.

### **Gute Wohnlage:**

Gebiete dieses Wohnlagentyps verfügen über gute bis hervorragende Wohnwertmerkmale.

Sie weisen überwiegend Anliegerverkehr auf, so daß es kaum zu Immissionen durch Verkehr kommt.

Eine aufgelockerte, architektonisch ansprechende Bebauung im allgemeinen bis zu zwei Geschossen wird ergänzt durch eine ausreichend bis gute Durchgrünung oder die Nähe zu landschaftlich attraktiven Bereichen.

Die Infrastrukturausstattung, die Erreichbarkeit des Zentrums und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind gut (Stadtbahnhaltestelle weniger als 300 m entfernt) oder fallen aufgrund anderer besonderer Merkmale weniger ins Gewicht.

## Anwendung der Mietspiegeltabelle

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach dem Mietspiegel festzustellen, sollten Sie wie folgt vorgehen:

Ermitteln Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Tabellenfeld, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen.

- Die Größe der Wohnung ist Ihnen i.d.R. bekannt (z.B. aus dem Mietvertrag) oder muß entsprechend dem zuvor genannten Flächenmaßstab ermittelt werden.
- Das Baualter bzw. das Jahr der Modernisierung ist Ihnen als Vermieter ebenfalls bekannt, als Mieter können Sie es z.B. durch Befragung Ihres Vermieters feststellen.
- Ermitteln Sie die Wohnungsausstattung, indem Sie die Punktwerte aller als Vertragsbestandteil der Wohnung anzusehenden Ausstattungsmerkmale gemäß der auf Seite 7 aufgeführten Tabelle der Ausstattungspunkte zusammenzählen und einer der drei Ausstattungsgruppen A, B oder C zuordnen.
- Die Wohnlagenkategorie können Sie der als Anlage beigefügten Wohnlagenübersicht entnehmen.

Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich das Tabellenfeld, aus dem Sie die in Frage kommende ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete in DM pro Quadratmeter) entnehmen können.

In der Mietspiegeltabelle sind die mittleren Vergleichswerte von Wohnungen der entsprechenden Merkmalskombinationen auf 0,10 DM/m<sup>2</sup> gerundet aufgeführt.

Die Ausstattungsgruppen orientieren sich an einem mittleren Punktwert für die jeweilige Gruppe (Gruppe A: 91 Punkte, Gruppe B: 110 Punkte, Gruppe C: 129 Punkte); hinsichtlich der Wohnungsgrößen ist die Wohnfläche in Abständen von fünf Quadratmetern aufgeführt.

Die ausgewiesenen Baualtersgruppen sind mit dem mittleren Wert der jeweiligen Gruppe (1955,5 ( 1968,5 ( 1982 ( 1991,5 ( 1996) in der Mietspiegeltabelle berücksichtigt.

Durch Interpolation können Zwischenwerte ermittelt werden.

*Beispiel zur Interpolation von Zwischenwerten:*

Wohnung mit 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bezugsfertig 1978, mittlere Lage,

Ausstattung: Zentralheizung (*Standard*), Badewanne (*Standard*), WC in der Wohnung vorhanden (*Standard*), moderne Sanitärobjekte (8), normale bis gute Fußbodenqualität (*Standard*), Isolierverglasung (*Standard*), eigener Kellerraum (*Standard*), Elektroleitung unter Putz (*Standard*), großer Balkon (3), Schließanlage (3), ergibt einen Ausstattungsindikator von 114 Punkten.

<b>Einordnung in Mietspiegelfeld [70 m<sup>2</sup>, Baualtersgruppe 1976 1987 (1982), mittlere Lage, Ausstattung Gruppe B: 110 Punkte]</b>		<b><u>11,20 DM/m<sup>2</sup></u></b>
1. <u>Interpolation nach Wohnfläche</u>		
Benachbarte Größenklasse:		11,00 DM/m <sup>2</sup>
[75 m <sup>2</sup> , Baualtersgruppe 1976 1987, mittlere Lage, Ausstattung Gruppe B: 110 Punkte]		
	Differenz für 5 m <sup>2</sup> :	0,20 DM/m <sup>2</sup>
	bezogen auf 1 m <sup>2</sup> :	0,20 / 5 = 0,04 DM/m <sup>2</sup>
<u>Abschlag</u> für 2 m <sup>2</sup> größere Wohnung:		0,04 x 2 = <b><u>- 0,08 DM/m<sup>2</sup></u></b>
2. <u>Interpolation nach Ausstattung</u>		

Benachbarte Ausstattungsklasse [70 m <sup>2</sup> , Baualtersgruppe 1976 1987, mittlere Lage, <b>Ausstattung Gruppe C: 129 Punkte]</b>	12,10 DM/m <sup>2</sup>
Differenz für 19 Punkte:	0,90 DM/m <sup>2</sup>
bezogen auf einen Punkt:	0,90 / 19 = 0,05 DM/m <sup>2</sup>
<u>Zuschlag</u> für um 4 Punkte besser Ausstattung:	0,05 x 4 = <b>+ 0,20 DM/m<sup>2</sup></b>
<b>3. Interpolation nach Baujahr</b>	
Benachbarte Baualtersgruppe [70 m <sup>2</sup> , <b>Baualtersgruppe 1961 1975</b> (1968,5), mittlere Lage, Ausstattung Gruppe B: 110 Punkte]	9,80 DM/m <sup>2</sup>
Differenz für 13,5 Jahre:	1,40 DM/m <sup>2</sup>
bezogen auf ein Jahr:	1,40 / 13,5 = 0,10 DM/m <sup>2</sup>
<u>Abschlag</u> für um 4 Jahre ältere Wohnung:	0,10 x 4 = <b>- 0,40 DM/m<sup>2</sup></b>
4. zu berücksichtigender Interpolationswert:	- 0,28 DM/m <sup>2</sup>
gerundet:	<b>- 0,30 DM/m<sup>2</sup></b>
<b>5. Vergleichsmiete:</b> (11,20 DM/m <sup>2</sup> - 0,30 DM/m <sup>2</sup> )	<b>10,90 DM/m<sup>2</sup></b>

### Mietspiegeltabelle

Ortsübliche Vergleichsmieten für nicht preisgebundene Wohnungen in Sankt Augustin

## Mietspiegeltabelle

## Ortsübliche Vergleichsmieten für freifinanzierte Wohnungen in Sankt Augustin

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baualter	einfache Lage Ausstattung			mittlere Lage Ausstattung			gute Lage Ausstattung		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C
		30	1950 - 1960	9,90	11,10	12,30	10,30	11,50	12,60	10,70
	1961 - 1975	11,70	12,90	14,10	12,10	13,30	14,40	12,50	13,70	14,80
	1976 - 1987	13,60	14,70	15,90	13,90	15,10	16,30	14,30	15,50	16,70
	1988 - 1994	14,90	16,10	17,20	15,30	16,40	17,60	15,70	16,80	18,00
	1995 - 1996	15,50	16,70	17,90	15,90	17,10	18,20	16,30	17,50	18,60
35	1950 - 1960	9,30	10,40	11,50	9,60	10,70	11,80	10,00	11,10	12,20
	1961 - 1975	10,90	12,00	13,10	11,30	12,40	13,50	11,70	12,80	13,90
	1976 - 1987	12,70	13,80	14,90	13,00	14,10	15,30	13,40	14,50	15,60
	1988 - 1994	13,90	15,00	16,10	14,30	15,40	16,50	14,60	15,70	16,80
	1995 - 1996	14,50	15,60	16,70	14,90	16,00	17,10	15,20	16,30	17,40
40	1950 - 1960	8,80	9,80	10,90	9,10	10,20	11,20	9,50	10,50	11,60
	1961 - 1975	10,40	11,40	12,50	10,70	11,80	12,80	11,10	12,10	13,10
	1976 - 1987	12,00	13,10	14,10	12,40	13,40	14,50	12,70	13,80	14,80
	1988 - 1994	13,20	14,20	15,30	13,50	14,60	15,60	13,90	14,90	16,00
	1995 - 1996	13,70	14,80	15,80	14,10	15,10	16,20	14,40	15,50	16,50
45	1950 - 1960	8,40	9,40	10,40	8,70	9,70	10,70	9,10	10,10	11,10
	1961 - 1975	9,90	10,90	11,90	10,30	11,30	12,30	10,60	11,60	12,60
	1976 - 1987	11,50	12,50	13,50	11,80	12,80	13,80	12,20	13,20	14,20
	1988 - 1994	12,60	13,60	14,60	13,00	14,00	15,00	13,30	14,30	15,30
	1995 - 1996	13,20	14,20	15,20	13,50	14,50	15,50	13,80	14,80	15,80
50	1950 - 1960	8,10	9,10	10,00	8,40	9,40	10,30	8,70	9,70	10,70
	1961 - 1975	9,60	10,50	11,50	9,90	10,90	11,80	10,20	11,20	12,10
	1976 - 1987	11,10	12,10	13,00	11,40	12,40	13,30	11,70	12,70	13,70
	1988 - 1994	12,20	13,10	14,10	12,50	13,50	14,40	12,80	13,80	14,70
	1995 - 1996	12,70	13,60	14,60	13,00	14,00	14,90	13,30	14,30	15,20
55	1950 - 1960	7,90	8,80	9,70	8,20	9,10	10,00	8,50	9,40	10,30
	1961 - 1975	9,30	10,20	11,20	9,60	10,50	11,50	9,90	10,80	11,80
	1976 - 1987	10,80	11,70	12,60	11,10	12,00	12,90	11,40	12,30	13,30
	1988 - 1994	11,80	12,70	13,70	12,10	13,00	14,00	12,40	13,40	14,30
	1995 - 1996	12,30	13,20	14,20	12,60	13,50	14,50	12,90	13,80	14,80
60	1950 - 1960	7,60	8,60	9,50	7,90	8,90	9,80	8,20	9,20	10,10
	1961 - 1975	9,00	10,00	10,90	9,30	10,30	11,20	9,60	10,50	11,50
	1976 - 1987	10,50	11,40	12,30	10,80	11,70	12,60	11,10	12,00	12,90
	1988 - 1994	11,50	12,40	13,30	11,80	12,70	13,60	12,10	13,00	13,90
	1995 - 1996	12,00	12,90	13,80	12,30	13,20	14,10	12,60	13,50	14,40
65	1950 - 1960	7,50	8,40	9,30	7,80	8,70	9,60	8,10	9,00	9,80
	1961 - 1975	8,80	9,70	10,60	9,10	10,00	10,90	9,40	10,30	11,20
	1976 - 1987	10,20	11,10	12,00	10,50	11,40	12,30	10,80	11,70	12,60
	1988 - 1994	11,20	12,10	13,00	11,50	12,40	13,30	11,80	12,70	13,60
	1995 - 1996	11,70	12,60	13,50	12,00	12,90	13,80	12,30	13,20	14,10
70	1950 - 1960	7,30	8,20	9,10	7,60	8,50	9,40	7,90	8,80	9,70
	1961 - 1975	8,70	9,50	10,40	8,90	9,80	10,70	9,20	10,10	11,00
	1976 - 1987	10,00	10,90	11,80	10,30	11,20	12,10	10,60	11,50	12,40
	1988 - 1994	11,00	11,90	12,80	11,30	12,20	13,00	11,60	12,50	13,30
	1995 - 1996	11,50	12,30	13,20	11,80	12,60	13,50	12,00	12,90	13,80
75	1950 - 1960	7,20	8,10	8,90	7,50	8,30	9,20	7,80	8,60	9,50
	1961 - 1975	8,50	9,40	10,20	8,80	9,60	10,50	9,10	9,90	10,80
	1976 - 1987	9,90	10,70	11,60	10,10	11,00	11,90	10,40	11,30	12,10
	1988 - 1994	10,80	11,70	12,50	11,10	12,00	12,80	11,40	12,20	13,10
	1995 - 1996	11,30	12,10	13,00	11,60	12,40	13,30	11,80	12,70	13,60

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baualter	einfache Lage Ausstattung			mittlere Lage Ausstattung			gute Lage Ausstattung		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C
80	1950 - 1960	7,10	7,90	8,80	7,40	8,20	9,10	7,60	8,50	9,30
	1961 - 1975	8,40	9,20	10,10	8,70	9,50	10,30	8,90	9,80	10,60
	1976 - 1987	9,70	10,60	11,40	10,00	10,80	11,70	10,30	11,10	12,00
	1988 - 1994	10,70	11,50	12,30	10,90	11,80	12,60	11,20	12,10	12,90
	1995 - 1996	11,10	11,90	12,80	11,40	12,20	13,10	11,70	12,50	13,30
85	1950 - 1960	7,00	7,80	8,70	7,30	8,10	8,90	7,50	8,40	9,20
	1961 - 1975	8,30	9,10	9,90	8,50	9,40	10,20	8,80	9,60	10,50
	1976 - 1987	9,60	10,40	11,20	9,80	10,70	11,50	10,10	11,00	11,80
	1988 - 1994	10,50	11,30	12,20	10,80	11,60	12,40	11,00	11,90	12,70
	1995 - 1996	10,90	11,80	12,60	11,20	12,00	12,90	11,50	12,30	13,20
90	1950 - 1960	6,90	7,70	8,50	7,20	8,00	8,80	7,40	8,30	9,10
	1961 - 1975	8,20	9,00	9,80	8,40	9,20	10,10	8,70	9,50	10,30
	1976 - 1987	9,50	10,30	11,10	9,70	10,50	11,40	10,00	10,80	11,60
	1988 - 1994	10,40	11,20	12,00	10,60	11,50	12,30	10,90	11,70	12,60
	1995 - 1996	10,80	11,60	12,50	11,10	11,90	12,70	11,30	12,20	13,00
95	1950 - 1960	6,80	7,60	8,40	7,10	7,90	8,70	7,40	8,20	9,00
	1961 - 1975	8,10	8,90	9,70	8,30	9,10	10,00	8,60	9,40	10,20
	1976 - 1987	9,30	10,20	11,00	9,60	10,40	11,20	9,90	10,70	11,50
	1988 - 1994	10,30	11,10	11,90	10,50	11,30	12,10	10,80	11,60	12,40
	1995 - 1996	10,70	11,50	12,30	10,90	11,80	12,60	11,20	12,00	12,80
100	1950 - 1960	6,80	7,60	8,40	7,00	7,80	8,60	7,30	8,10	8,90
	1961 - 1975	8,00	8,80	9,60	8,20	9,00	9,90	8,50	9,30	10,10
	1976 - 1987	9,20	10,10	10,90	9,50	10,30	11,10	9,80	10,60	11,40
	1988 - 1994	10,10	11,00	11,80	10,40	11,20	12,00	10,70	11,50	12,30
	1995 - 1996	10,60	11,40	12,20	10,80	11,60	12,40	11,10	11,90	12,70
105	1950 - 1960	6,70	7,50	8,30	6,90	7,70	8,50	7,20	8,00	8,80
	1961 - 1975	7,90	8,70	9,50	8,20	9,00	9,80	8,40	9,20	10,00
	1976 - 1987	9,20	10,00	10,80	9,40	10,20	11,00	9,70	10,50	11,30
	1988 - 1994	10,00	10,80	11,60	10,30	11,10	11,90	10,60	11,40	12,20
	1995 - 1996	10,50	11,30	12,10	10,70	11,50	12,30	11,00	11,80	12,60
110	1950 - 1960	6,60	7,40	8,20	6,90	7,70	8,50	7,10	7,90	8,70
	1961 - 1975	7,80	8,60	9,40	8,10	8,90	9,70	8,30	9,10	9,90
	1976 - 1987	9,10	9,90	10,70	9,30	10,10	10,90	9,60	10,40	11,20
	1988 - 1994	10,00	10,80	11,50	10,20	11,00	11,80	10,50	11,30	12,10
	1995 - 1996	10,40	11,20	12,00	10,60	11,40	12,20	10,90	11,70	12,50
115	1950 - 1960	6,60	7,40	8,10	6,80	7,60	8,40	7,10	7,90	8,70
	1961 - 1975	7,80	8,60	9,30	8,00	8,80	9,60	8,30	9,10	9,90
	1976 - 1987	9,00	9,80	10,60	9,30	10,00	10,80	9,50	10,30	11,10
	1988 - 1994	9,90	10,70	11,40	10,10	10,90	11,70	10,40	11,20	12,00
	1995 - 1996	10,30	11,10	11,90	10,60	11,30	12,10	10,80	11,60	12,40

## Wohnlagenverzeichnis

Jede Straße bzw. jeder Straßenabschnitt mit mietspiegelrelevanter Wohnhausbebauung ist gemäß der auf den Seiten 9 und 10 aufgeführten Lagedefinition einer der drei Wohnlagen zugeordnet und nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt.

Adelheidsstraße	gut
Ahornweg	mittel
Akazienweg	gut

Alfred-Delp-Straße	mittel
Alleestraße	einfach
Alte Bonner Straße	mittel
Alte Heerstraße	mittel
Alter Kirchweg	mittel
Am Bahnhof	einfach
Am Engelsgraben	mittel
Am Kreuzeck	mittel
Am Lindenhof	mittel
Am Mühlengraben	mittel
Am Otenberg	gut
Am Paddenofen	gut
Am Park	mittel
Am Pleisbach	mittel
Am Pleiser Wald	gut
Am Rosenhain	mittel
Am Scherenstück	gut
Am Schiedsberg	gut
Am Siemensbach	mittel
Am Steg	gut
Am Steinmorgen	gut
Am Struch	mittel
Am Weiher	gut
An der Autobahn	einfach
An der Hongsburg	mittel
An der Kirche	mittel
An der Schleuterbach	gut
Ankerstraße	einfach
Annastraße	gut
Antoniusstraße	gut
Auf dem Acker	gut
Auf der Mirz	einfach
Augustinusstraße	mittel
<b>B</b> achstraße	mittel
Bahnhofstr. 13/24-37/58	einfach
Bahnhofstr. 39/60-102	mittel
Bahnstraße	gut
Baumschulweg	mittel
Bergstraße	gut
Berliner Straße	mittel
Biberweg	gut
Birkenbusch	gut
Birkenweg	mittel
Birlinghovener Straße	mittel
Bonner Straße	einfach
Bönnscher Weg	gut
Bootsweg	gut
Bruno-Werntgen-Straße	mittel

Brunnenstraße	gut
Buchenweg	mittel
Buisdorfer Straße	mittel
Burbankstraße	gut
Burgstraße	mittel
Buschweg	gut
Bussardstraße	mittel
<b>C</b> äcilienstraße	gut
<b>D</b> ammstraße	gut
Danziger Straße	mittel
Deichstraße	gut
Dornierstraße	mittel
Drosselweg	gut
<b>E</b> ckener Straße	mittel
Eibenweg	einfach
Eisenachstraße	mittel
Ernst-Moritz-Arndt-Straße	gut
Ernststraße	gut
<b>F</b> ährstraße	mittel
Falderbaumstraße	mittel
Fasanenweg	mittel
Fichtenweg	mittel
Finkenweg	gut
Florianstraße	gut
Frankfurter Straße	einfach
Franz-Jacobi-Straße	gut
Freiheitsstraße	gut
Friedensstraße	gut
Friedrich-Hegel-Straße	mittel
Friedrichstraße	gut
Fritz-Pullig-Straße	mittel
Fritz-Schröder-Straße	mittel
<b>G</b> artenstraße 1-31	gut
Gartenstraße 33-42	mittel
Geislarer Straße	einfach
Gerastraße	mittel
Ginsterweg	mittel
Goethestraße	gut
Gothastraße	mittel
Gottfried-Salz-Straße	gut
Gottfried-Keller-Straße	mittel
Grabenstraße	gut
Graf-Zeppelin-Straße	gut
Großenbuschstraße	mittel
Grüner Weg	gut
<b>H</b> ammstraße	mittel
Hangelarer Straße	gut
Hauptstraße	einfach

Heckenweg	mittel
Heilsberger Straße	gut
Hennefer Straße	einfach
Henri-Dunant-Straße	gut
Hirschbergweg	gut
Hochmeisterstraße	mittel
Hofgartenstraße	gut
Höldersteg	mittel
Holzlarer Straße	mittel
Holzweg	mittel
Holzweg, soweit beruhigte Stichstraßen	gut
Husarenstraße	gut
Ignatiusstraße	mittel
Ilmenaustraße	mittel
Im Alten Garten	gut
Im Baumgarten	mittel
Im Bungert	gut
Im Erlengrund	gut
Im Feldchen	gut
Im Goldwinkel	gut
Im Rosengarten	mittel
Im Uferfeld	gut
In den Erlen	gut
In den Tannen	gut
In der Aue	mittel
In der Holle	gut
<b>J</b> agdweg	gut
Jahnstraße	gut
Johannesstraße	mittel
Josef-Decker-Straße	gut
Josef-Menne-Straße	gut
<b>K</b> ahnweg	gut
Kamillenweg	gut
Kantstraße	gut
Kapellenstraße	gut
Karl-Schurz-Straße	mittel
Kastanienweg	gut
Katharinenstraße	gut
Kiefernweg	mittel
Kirchstraße	mittel
Kl.-Mannstaedt-Straße	mittel
Kohlkauler Straße	mittel
Kölnstraße	mittel
Kolpingstraße	gut
Königsberger Straße	mittel
Kopernikusstraße	mittel
<b>L</b> angemarckstraße	mittel

Langstraße	mittel
Lichweg 2-14	einfach
Liebfrauenstr. 41-78	gut
Lilienthalstraße	gut
Lindenstraße	gut
Lochnerstraße	mittel
<b>Malvenweg</b>	gut
Marienburgstraße	gut
Marienkirchstraße	mittel
Markt	mittel
Marktstraße	mittel
Markusstraße	gut
Martinstraße	einfach
Matthias-Claudius-Straße	gut
Meerstraße	einfach
Meindorfer Straße	einfach
Mendener Straße	einfach
Michaelsbergstraße	gut
Mittelstraße 1-27	gut
Mittelstraße 16-172	mittel
Moselstraße	gut
Mozartstraße	gut
Mühlenweg	gut
Mülldorfer Straße	mittel
<b>Nachtigallenweg</b>	gut
Niederpleiser Straße	mittel
Nonnenstrombergstraße	gut
Nordstraße	gut
<b>Oberdorfstraße</b>	gut
Ölgartenstraße	mittel
Ortsgasse	gut
<b>Pappelweg</b>	einfach
Parsevalstraße	gut
Paul-Gerhardt-Straße	mittel
Paul-Schulte-Straße	gut
Pestalozzistraße	mittel
Platanenweg	mittel
Pleiser Dreieck	mittel
Pleiser Dreieck, soweit beruhigte Stichstraßen	gut
Pleistalstraße 1-33	mittel
Pleistalstraße 35-236	einfach
Pleisufer	gut
Prinz-Eugen-Straße	mittel
Pützchensweg	mittel
<b>Richard-Wagner-Straße</b>	gut
Rebenstraße	gut
Rheinstraße	gut

Richthofenstraße	mittel
Ringstraße	mittel
Rosenweg	mittel
<b>S</b> andstraße	gut
Sankt-Georgs-Weg	gut
Schiffstraße	mittel
Schillerstraße	gut
Schnepfenweg	mittel
Schubertstraße	gut
Schulstraße	einfach
Schumannstraße	gut
Schützeiche	mittel
Siebengebirgsstraße	gut
Siegburger Str. 118-154	gut
Siegburger Str. 1-65	einfach
Siegburger Str. 62-127	gut
Siegstraße	einfach
Sonnenrain	mittel
Steinergasse	gut
Steinkaule	gut
Steinweg	gut
Stettiner Straße	gut
Stresemannstraße	gut
Südstraße	mittel
<b>T</b> annenweg	mittel
Teichgraben	gut
Theodor-Heuss-Straße	gut
Theodor-Storm-Allee	gut
Theresienstraße	mittel
Thüringer Allee	gut
<b>U</b> detstraße	mittel
Uferstraße	mittel
Uhlandstraße	mittel
Ulmenweg	einfach
<b>V</b> ilicher Straße	gut
Von-Clear-Straße	mittel
Von-Galen-Straße	mittel
Von-Ketteler-Straße	gut
Von-Stauffenberg-Straße	gut
<b>W</b> acholderweg, Haus-Nrn. 4, 6, 8, 9 u. 11	einfach
Wehrfeldstraße	mittel
Weimarstraße	mittel
Wellenstraße	mittel
Wilhelm-Mittelmeier-Straße	gut
<b>Z</b> edernweg	mittel
Zedernweg, soweit beruhigte Stichstraßen	gut

Zeisigweg  
Zum Siegblick

gut  
mittel

## **Auskünfte und Informationen**

zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

### ***Für Mitglieder***

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein für Siegburg und Umgebung e.V.

Geschäftsstelle

Kaiserstraße 2

53721 Siegburg

Tel. (02241) 62875

### ***Für Mitglieder***

Mieterverein e.V. für Bonn, Rhein-Sieg-Kreis und Umgebung

Geschäftsstelle Siegburg

Kaiser-Wilhelm-Platz 9

53721 Siegburg

Tel. (02241) 63484, 68034

Stadt Sankt Augustin

Die Bürgermeisterin

Bauverwaltungsamt

Markt 1

53757 Sankt Augustin

Tel. (02241) 243-306

***Herausgeber:***

Stadt Sankt Augustin, Die Bürgermeisterin, Bauverwaltungsamt, Markt 1, 53757 Sankt Augustin

unter Mitwirkung:

Haus- und Grundeigentümer-Verein für Siegburg und Umgebung e.V., Kaiserstr.2, 53721 Siegburg  
Mieterverein e.V. für Bonn, Rhein-Sieg-Kreis und Umgebung, Kaiser-Wilhelm-Pl. 9, 53721 Siegburg

***Schutzgebühr: 10,-- DM***

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers

[\[Home\]](#) [\[Das Problem\]](#) [\[Die Lösung\]](#) [\[Angebote\]](#) [\[Infrastruktur\]](#) [\[Surf-Brett\]](#)