

Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Sankt Augustin 2024

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.
Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg e.V.
Stadt Sankt Augustin

Datenanalyse und Auswertung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Interessenvertreter der Vermieter/-innen und Mieter/-innen.

Gültig ab 01.01.2024.

Vorwort des Bürgermeisters zum qualifizierten Mietspiegel

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Sankt Augustinerinnen und Sankt Augustiner,

das Wohnen entwickelt sich zunehmend zu einer der zentralen Fragen in Sankt Augustin. Hohe Mietpreise, die Inflation und gestiegene Energiekosten belasten viele Haushalte. Bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu finden, ist für immer mehr Menschen ein Problem.

Daher freue ich mich, Ihnen den qualifizierten Mietspiegel 2024 für die Stadt Sankt Augustin präsentieren zu können. Im Januar 2024 tritt in Sankt Augustin erstmals ein qualifizierter Mietspiegel in Kraft. Nach den gesetzlichen Vorgaben gilt dieser bis zum Jahresende 2025.

Durch Ihre Mitwirkung haben wir gemeinsam die Möglichkeit, den Wohnungsmarkt in Sankt Augustin übersichtlicher zu gestalten. Der qualifizierte Mietspiegel sorgt für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt und schafft Rechtssicherheit. Er unterstützt Sie dabei, eigenständig und zuverlässig die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihren Wohnungs- bzw. Ihren Haustyp zu ermitteln. Gerade bei anstehenden Mieterhöhungen ist der Mietspiegel eine unverzichtbare Grundlage für eine einvernehmliche Regelung zwischen den Vertragsparteien. Oftmals können mithilfe des Mietspiegels Streitigkeiten über die Miethöhe beigelegt und hohe Kosten für eine gerichtliche Auseinandersetzung vermieden werden. Ich bedanke mich sehr herzlich bei allen Mietenden und Vermietenden, die zu diesem Ergebnis beigetragen haben.

Der vorliegende Mietspiegel ist in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel entstanden und wurde durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Weiterhin danke ich den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel für die hervorragende Zusammenarbeit. Mein besonderer Dank gilt dem Deutschen Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. sowie dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bonn/Rhein-Sieg e.V., die den Prozess kompetent und konstruktiv begleitet und dem qualifizierten Mietspiegel zugestimmt haben.

Mit dem auf der städtischen Homepage angebotenen Mietspiegel-Rechner können Sie bequem und sicher alle Berechnungsschritte durchführen.

Bei Fragen zum Mietspiegel hilft Ihnen das Team des Fachbereiches Soziales und Wohnen (mietspiegel@sankt-augustin.de) gerne weiter.

Ihr

Dr. Max Leitterstorf

Bürgermeister

Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 150 m². Er ist nicht anwendbar für Wohnungen oder Häuser ohne Bad oder ohne WC. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. öffentlich geförderte Wohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter/-in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter/-in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter/-in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 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, wenn sie den/die Mieter/-in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);

- Wohnraum, der ermäßigt oder kostenlos überlassen wird (z. B. aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister/-innentätigkeit));
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Übergangs- oder sonstige Heime.

Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung.

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hausmeisters/der Hausmeisterin sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, einer Gemeinschaftsantenne / einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge (die Einbauküche ist hier nicht gemeint) sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel wurde auf Grundlage einer Befragung von Mieter/-innen und Vermieter/-innen erstellt. Der Stichtag der Befragung war der 1. April 2023. Die erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Details dazu sind der Dokumentation zum Mietspiegel Sankt Augustin 2024 zu entnehmen. Die Dokumentation ist auf der Homepage der Stadt Sankt Augustin veröffentlicht.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, Wohnlage, Art und Ausstattung werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf das Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete und die Spanne für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Alternativ steht auf der Homepage der Stadt Sankt Augustin ein Mietspiegel-Rechner zur Verfügung, mit dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnen lässt.

Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 25 und 150 m² in €/m² und Monat wieder. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß der folgenden Tabelle bestimmt.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. Es gilt die kaufmännische Rundung.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
25	9,82 €	57	7,76 €	89	7,31 €	121	7,41 €
26	9,72 €	58	7,73 €	90	7,31 €	122	7,42 €
27	9,63 €	59	7,69 €	91	7,32 €	123	7,41 €
28	9,53 €	60	7,66 €	92	7,32 €	124	7,41 €
29	9,44 €	61	7,64 €	93	7,32 €	125	7,41 €
30	9,35 €	62	7,61 €	94	7,32 €	126	7,41 €
31	9,26 €	63	7,58 €	95	7,32 €	127	7,41 €
32	9,18 €	64	7,56 €	96	7,33 €	128	7,40 €
33	9,10 €	65	7,54 €	97	7,33 €	129	7,40 €
34	9,02 €	66	7,52 €	98	7,33 €	130	7,39 €
35	8,94 €	67	7,50 €	99	7,34 €	131	7,39 €
36	8,86 €	68	7,48 €	100	7,34 €	132	7,38 €
37	8,79 €	69	7,46 €	101	7,35 €	133	7,37 €
38	8,72 €	70	7,44 €	102	7,35 €	134	7,37 €
39	8,65 €	71	7,43 €	103	7,35 €	135	7,36 €
40	8,59 €	72	7,41 €	104	7,36 €	136	7,35 €
41	8,52 €	73	7,40 €	105	7,36 €	137	7,33 €
42	8,46 €	74	7,39 €	106	7,37 €	138	7,32 €
43	8,40 €	75	7,38 €	107	7,37 €	139	7,31 €
44	8,34 €	76	7,37 €	108	7,38 €	140	7,29 €
45	8,29 €	77	7,36 €	109	7,38 €	141	7,28 €
46	8,23 €	78	7,35 €	110	7,39 €	142	7,26 €
47	8,18 €	79	7,34 €	111	7,39 €	143	7,24 €
48	8,13 €	80	7,34 €	112	7,39 €	144	7,22 €
49	8,08 €	81	7,33 €	113	7,40 €	145	7,20 €
50	8,03 €	82	7,33 €	114	7,40 €	146	7,18 €
51	7,99 €	83	7,32 €	115	7,40 €	147	7,16 €
52	7,95 €	84	7,32 €	116	7,41 €	148	7,13 €
53	7,91 €	85	7,32 €	117	7,41 €	149	7,11 €
54	7,87 €	86	7,32 €	118	7,41 €	150	7,08 €
55	7,83 €	87	7,31 €	119	7,41 €		
56	7,79 €	88	7,31 €	120	7,41 €		

Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Hauses bzw. der Wohnung, der Ausstattung und der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) den Mietpreis einer Wohnung. Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale die Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 angerechnet.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die von dem/der Vermieter/-in gestellt werden. Hat ein/eine Mieter/-in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem/der Vermieter/-in erstattet wurden – so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um absolute Zu-/Abschläge in € auf die monatliche Miete pro m².

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Zu- oder Abschläge in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der Zu- und Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Baujahr*			
Baujahr bis 1945		- 0,60 €	
Baujahr 1946 bis 1994			
Baujahr 1995 bis 2001	+ 0,32 €		
Baujahr 2002 bis 2015	+ 0,68 €		
Baujahr 2016 bis 2023	+ 1,71 €		
Wohnlage			
Bitte entnehmen Sie den Zu- oder Abschlag für die Wohnlage dem Adressverzeichnis am Ende der Broschüre			
Art der Wohnung			
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus	+ 0,44 €		
Mehrfamilienhaus mit mehr als 5 Geschossen**		- 0,30 €	
Ausstattung der Wohnung			
Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit max. 2 cm hoher Schwelle) im Badezimmer	+ 0,51 €		
Komplette Einbauküche (mindestens Herd, Spüle, Schränke, Backofen und Einbaukühlschrank)	+ 0,21 €		
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+ 0,49 €		
Garten zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter:in zugänglich)	+ 0,32 €		
Aufzug in Mehrfamilienhaus mit bis zu 5 Geschossen	+ 0,40 €		
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

** Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Übertrag von der vorigen Seite			
Ausstattung der Wohnung			
Weder Zentral- noch Etagenheizung		- 0,45 €	
Rohboden oder einfacher Fußboden*		- 0,29 €	
Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner im Mehrfamilienhaus	+ 0,19 €		
Modernisierungen			
Der Zuschlag für Modernisierungstätigkeiten ergibt sich aus der Anzahl der Modernisierungen, die seit 2012 durchgeführt wurden. Es kann für eine Wohnung nur ein Zuschlag angewendet werden. Aus folgenden Modernisierungen ist die Anzahl zu bestimmen:			
<ul style="list-style-type: none"> • Sanitäreinrichtung • Elektroinstallation • Innen-/Wohnungstür erneuert 			
Die Modernisierung muss zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben.			
1 Modernisierung	+ 0,14 €		
2 Modernisierungen	+ 0,27 €		
3 Modernisierungen	+ 0,41 €		
Summe der Zu- und Abschläge =			

*Als einfacher Fußboden gilt PVC-, Teppich- und Linoleumboden.

Spannbreite

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Spanne, die auf Grundlage der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete berechnet wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Sankt Augustin auf - 1,04 € und + 1,03 € ausgehend von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile B: Ermitteln Sie die Summe der Zu- und Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile C: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m²** (Ergebnis Zeile C), indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit der Summe aller Zu- und Abschläge (Ergebnis Zeile B) summieren.
- Zeile D: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie das Ergebnis aus Zeile C mit dem Abschlag der Spanne (Zeile D) summieren.
- Zeile E: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie das Ergebnis aus Zeile C mit dem Zuschlag der Spanne (Zeile E) summieren.
- Zeile F: Berechnen Sie die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis F), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis Zeile C) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.
- Zeile G: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis Zeile G), indem Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²** (Zeile D) mit der Wohnfläche multiplizieren.
- Zeile H: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis Zeile H), indem Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²** (Zeile E) mit der Wohnfläche multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² in €	
D	C - 1,04 €	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €	
E	G + 1,03 €	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €	
F	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	
G	D x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	
H	E x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	

3. Berechnungshilfen

3.1 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert. Diese Wohnung ist 75 m² groß, Baujahr 1930, mit Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume. Die Wohnlage wurde dem Adressverzeichnis entnommen.

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Vorgang	Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²		7,38 €/m ²
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	Baujahresklasse bis 1945: - 0,60 €/m ² Wohnlage: + 0,50 €/m ² Fußbodenheizung: + 0,49 €	+ 0,39 €/m ²
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² in €	7,38 €/m ² + 0,39 €/m ²	7,77 €/m ²
D	C - 1,04 €	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €	7,77 €/m ² - 1,04 €/m ²	6,73 €/m ²
E	G + 1,03 €	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €	7,77 € + 1,03 €	8,80 €/m ²
J	G x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	7,77 €/m ² x 75 m ²	582,75 €
K	H x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	6,73 €/m ² x 75 m ²	504,75 €
L	I x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	8,80 €/m ² x 75 m ²	660,00 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also zwischen 504,75 € und 660,00 € im Monat, mit einem Mittelwert von 582,75 €.

Wohnlageverzeichnis

Im Mietspiegel für Sankt Augustin hat auch die Lage der Wohnung Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Der anzuwendende Zu-/Abschlag kann dem Wohnlageverzeichnis entnommen werden. Wenn im Verzeichnis für eine Straße keine Hausnummer angegeben ist, gilt der Zu-/Abschlag für die gesamte Straße. Bei Hausnummer-Intervallen (z.B. Alte Heerstraße 37-113) gilt der Zu-/Abschlag nur für jede zweite Hausnummer (z.B. Heerstraße 37, 39, 41 usw.).

ENTWURF

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Adam-Riese-Straße	-0,29	Am Pleiser Wald	0
Adelheidisstraße	0	Am Pleistalwerk	0
Agnes-Miegel-Straße	+0,40	Am Rehsprung	0
Agnesstraße	-0,29	Am Rosenhain	0
Ahornweg	0	Am Rotbusch	+0,40
Ahrstraße	+0,81	Am Sandberg	0
Akazienweg	0	Am Scherenstück	0
Albert-Schweitzer-Straße	0	Am Schiedsberg	+0,50
Albert-Sonntag-Straße	+0,50	Am Schmerbroich	0
Alfred-Delp-Straße	-0,42	Am Siemensbach	0
Alleestraße	0	Am Steg	-0,29
Alte Bonner Straße	0	Am Steinmorgen	0
Alte Heerstraße 37-113	+0,40	Am Struch	0
Alte Heerstraße 6-64	0	Am Thomaskreuzchen	+0,40
Alte Heerstraße 72-116	+0,40	Am Weiher	0
Alte Marktstraße	0	Am Wolfsbach	+0,50
Alte Schulstraße	0	Amselweg	0
Alter Kirchweg	0	An den Drei Eichen	+0,40
Am Apfelbäumchen	-0,29	An den Weiden	0
Am Bahnhof	0	An der Alten Kirche	-0,42
Am Bauhof	-0,29	An der Autobahn	0
Am Dachsbau	0	An der Evangelischen Kirche	+0,50
Am Eichelkämpchen	0	An der Hongsburg	0
Am Engelsgraben	0	An der Hostert	-0,29
Am Fronhof	-0,29	An der Kirche	0
Am Gänsepütz	0	An der Post	0
Am Heiligenhäuschen	0	An der Schleuterbach	+0,40
Am Jesuitenhof	0	An der Ziegelei	0
Am Kirchenberg	0	Andreas-Hofer-Straße	0
Am Kirchhof	-0,42	Ankerstraße	0
Am Kirschbäumchen	+0,40	Annastraße	+0,50
Am Knippchen	0	Anton-Groß-Straße	+0,50
Am Kreuzeck	0	Antoniusstraße	0
Am Lauterbach	0	Arnold-Janssen-Straße	+0,40
Am Lindenhof	0	Arp-Von-Manteuffel-Straße	0
Am Mühlengraben	0	Astrid-Lindgren-Straße	+0,40
Am Otenberg	0	Auf dem Acker	-0,29
Am Paddenofen	0	Auf dem Hohen Ufer	0
Am Park	0	Auf dem Mirzengrehn	-0,42
Am Pleisbach	0	Auf dem Niederberg	+0,81

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Auf dem Sand	0	Buisdorfer Straße	0
Auf den Urden	+0,50	Bundesgrenzschutzstraße	+0,50
Auf der Heide	+0,40	Burbankstraße	+0,50
Auf der Mirz 1-31	-0,42	Burggasse	-0,42
Auf der Mirz 51	0	Burgstraße 1-117	-0,42
Auf der Mirz 2-34	-0,42	Burgstraße 2a-42	-0,29
Augustinusstraße	-0,42	Burgstraße 50-102	-0,42
Bachstraße	+0,50	Buschberg	0
Bahnhofstraße	0	Buschweg	+0,50
Bahnstraße	0	Bussardstraße	0
Baumschulweg	0	Bönnscher Weg	0
Beethovenstraße	+0,50	Bülsenstraße	0
Behringstraße	-0,42	Carl-Zeiss-Straße	-0,29
Benzstraße	0	Cranachstraße	0
Bergstraße	0	Cäcilienstraße	-0,42
Berliner Straße	+0,40	Dahlienweg	0
Bernsteinstraße	0	Daimlerstraße	0
Bertha-von-Suttner-Straße	0	Dambroicher Weg	0
Biberweg	0	Dammstraße	0
Birkenbusch	0	Danziger Straße	+0,40
Birkenweg	0	Deichstraße	0
Birlinghovener Straße	0	Dietrich-Bonhoeffer-Straße	0
Blumenstraße	0	Distelweg	+0,40
Bodelschwinghstraße	0	Dornierstraße	+0,50
Boelckestraße	+0,40	Drachenfelsstraße	+0,81
Boettgerstraße	-0,29	Drosselweg	0
Bonner Straße 49-139	0	Dürerstraße	0
Bonner Straße 60-138	0	Eckenerstraße	+0,50
Bonner Straße 154-262	+0,40	Eibenweg	0
Bootsweg	0	Eichhörnchenweg	0
Boschstraße	-0,29	Eifelstraße	+0,81
Brahmsstraße	+0,50	Einsteinstraße	-0,29
Breslauer Straße	+0,40	Eisenachstraße	+0,40
Brueghelstraße	0	Elsa-Brandström-Straße	0
Brunnenstraße	+0,40	Enggasse	-0,29
Bruno-Werntgen-Straße	+0,50	Ertftstraße	+0,81
Brölweg	0	Erfurtstraße	+0,40
Brückenstraße	0	Ernst-Moritz-Arndt-Straße	+0,40
Brüsseler Straße	0	Ernst-Reuter-Straße 7-17	-0,42
Buchenweg	0	Ernst-Reuter-Straße 2-50	0

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Ernststraße	0	Goethestraße	+0,40
Eschenweg	0	Goldregenweg	+0,40
Europaring 3-23	0	Gothastraße	+0,40
Europaring 2-34	0	Gottfried-Keller-Straße	+0,40
Europaring 36-42	-0,29	Gottfried-Kinkel-Straße	+0,50
Europaring 46-92	0	Gottfried-Salz-Straße	0
Falderbaumstraße	+0,50	Grabenstraße	0
Falkenweg	0	Graf-Zeppelin-Straße	+0,50
Fasanenweg	0	Grantham-Allee	0
Feuerbachstraße	0	Großenbuschstraße	+0,40
Fichtenweg	0	Grüner Weg	0
Finkenweg	0	Gutenbergstraße	-0,29
Fliederweg	+0,40	Haberstraße	0
Florianstraße	+0,50 #	Habichtweg	0
Fontanestraße	+0,40	Hahnbitzenweg	0
Frankfurter Straße	0	Hammstraße	+0,40
Frans-Hals-Straße	0	Hangelarer Straße	0
Franz-Jacobi-Straße	+0,50 #	Hangweg	0
Freie Buschstraße	0	Hans-Wilhelm-Lippe-Weg	+0,40
Freiheitsstraße	0 #	Hasenweg	0
Friedensstraße	+0,40	Hauptstraße	0
Friedhofstraße	0 #	Haus Sonnenuhr	0
Friedrich-Gauß-Straße	-0,29	Havelweg	0
Friedrich-Hegel-Straße	-0,42 #	Heckenweg 5-9	+0,81
Friedrichstraße	+0,50 #	Heckenweg 11-33	+0,50
Fritz-Pullig-Straße	+0,50	Heckenweg 44-52	+0,50
Fritz-Schröder-Straße	-0,42	Heilsberger Straße	+0,40
Frongasse	-0,29	Heinrich-Busch-Straße	0
Fröbelstraße	+0,40	Heinrich-Heine-Straße	+0,40
Fuchspfad	0	Helene-Lange-Straße	0
Fährstraße	0	Hennefer Straße	+0,40
Gartenstraße	0	Henri-Dunant-Straße	0
Geislarer Straße	0	Herderstraße	+0,40
Gerastraße	+0,40	Hermann-Löns-Straße	+0,40
Gerhart-Hauptmann-Straße	+0,50	Hertzstraße	0
Gertrudisstraße	-0,29	Hirschbergweg 3-15	+0,81
Geschwister-Scholl-Straße	-0,42	Hirschbergweg 2-28	+0,81
Gießereiweg	+0,50	Hirschbergweg 32-56	+0,40
Ginsterweg	+0,40	Hochmeisterstraße	0
Goerdelerstraße	-0,42	Hofgartenstraße	0

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Holunderweg	0	Im alten Keller	0
Holzlarer Straße	+0,50	Immelmannstraße	+0,50
Holzweg 1-35a	0	In den Erlen	0
Holzweg 37-91	+0,40	In den Hasenkaulen	0
Holzweg 2-20	0	In den Tannen	0
Holzweg 40-136	+0,40	In der Aue	0
Holzweg 142-180	0	In der Bitze	0
Holzweg 190-202	+0,40	In der Holle	0
Hubert-Minz-Straße	+0,40	In der Mersbach	0
Hubert-Wallich-Straße	0	Ina-Seidel-Straße	+0,40
Hubertusstraße	+0,40	Jagdweg	+0,81
Huflattichweg	+0,40	Jahnstraße	-0,29
Humperdinckstraße	+0,50	Jasminweg	+0,40
Husarenstraße	+0,40	Jenastraße	+0,40
Hähnchen	0	Johann-Quadt-Straße	0
Händelstraße	+0,50	Johannes-Görgens-Straße	0
Höldersteg	0	Johannesstraße	-0,29
Ignatiusstraße	0	Josef-Decker-Straße	0
Ilmenaustraße	+0,40	Josef-Menne-Straße	+0,50
Illtisweg	0	Junkersstraße	0
Im Baumgarten	-0,42	Jüchstraße	0
Im Bungert	0	Kahnweg	0
Im Erlengrund	+0,81	Kamillenweg	+0,40
Im Feldchen	0	Kantstraße	+0,50
Im Feldgarten	0	Kapellenplatz	0
Im Forst	0	Kapellenstraße	+0,50
Im Goldwinkel	+0,81	Karl-Hennecke-Straße	0
Im Gässchen	0	Karl-Schurz-Straße	-0,29
Im Hofgarten	0	Kastanienweg	0
Im Kleefeld	0	Katharinenstraße	-0,29
Im Mittelfeld	0	Keplerstraße	-0,29
Im Rebhuhnfeld	0	Kiefernweg	0
Im Rehefeld	0	Kirchstraße	-0,42
Im Rosengarten	0	Kleiststraße	+0,40
Im Spichelsfeld	0	Klosterstraße	+0,40
Im Uferfeld	0	Klößner-Mannstaedt-Straße	-0,42
Im Wehrfeld	0	Kohlkauer Straße	+0,81
Im Werthchen	-0,29	Kolpingstraße	-0,42
Im Winkel	0	Konrad-Adenauer-Straße	+0,81
Im alten Garten	0	Kopernikusstraße	-0,29

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Kreuzstraße	0	Marienstraße	-0,29
Krokusweg	0	Markt	+0,40
Krumme Lanke	0	Marktstraße	-0,29
Kuckuckweg	0	Markusstraße	0
Käthe-Kollwitz-Straße	0	Martin-Luther-Straße	0
Kölnstraße 1	+0,40	Martinstraße	-0,29
Kölnstraße 35-191a	+0,50	Martinuskirchstraße	0
Kölnstraße 4-232	+0,50	Matthias-Claudius-Straße	+0,40
Königsberger Straße	+0,40	Max-Planck-Straße	-0,29
Ladestraße	0	Meerstraße	0
Lahnstraße	+0,81	Meindorfer Straße 133-193	-0,29
Langemarckstraße	-0,42	Meindorfer Straße 225-301	0
Langstraße	0	Meindorfer Straße 120-214	-0,29
Laubenweg	0	Meindorfer Straße 216-316	0
Lerchenweg	0	Meiningenstraße	+0,40
Lessingstraße	+0,50	Meisenweg	0
Lichweg	0	Mendener Straße	0
Liebfrauenstraße	0	Menzelstraße	0
Liegnitzstraße	0	Michaelsbergstraße	0
Lilienthalstraße	+0,50	Michelstraße	0
Lindenstraße 3-21a	+0,50	Milanweg	0
Lindenstraße 25-57	+0,81	Mittelstraße 1-59	-0,42
Lindenstraße 57a-69a	+0,40	Mittelstraße 61-271	0
Lindenstraße 2-28	+0,50	Mittelstraße 2-14	-0,42
Lindenstraße 30-60	+0,40	Mittelstraße 14a-172	-0,29
Lochnerstraße	0	Monikastraße	-0,29
Lohrbergstraße	+0,81	Moselstraße	+0,81
Louis-Hagen-Straße	0	Mozartstraße	+0,50
Luisenstraße	-0,29	Märkischer Weg	0
Luxemburger Straße	0	Möldersstraße	+0,50
Löwenburgstraße	+0,81	Mühlenweg	0
Maarstraße	0	Mülldorfer Straße	0
Magnolienweg	+0,40	Nachbargasse	-0,29
Mainstraße	+0,81	Nachtigallenweg	0
Malvenweg	+0,40	Nahestraße	+0,40
Marderweg	0	Narzissenweg	0
Maria-Montessori-Straße	0	Neckarstraße	+0,81
Marie-Curie-Straße	-0,29	Nelly-Sachs-Straße	+0,40
Marienburgstraße	0	Niederpleiser Straße	0
Marienkirchstraße	+0,40	Nobelstraße	0

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Nonnenstrombergstraße 1-51	+0,81	Richthofenstraße	+0,50
Nonnenstrombergstraße 53-61	+0,40	Rilkestraße	+0,40
Nonnenstrombergstraße 2-54	+0,81	Ringstraße	0
Nordstraße	0	Robert-Koch-Straße	-0,42
Oberdorfstraße	0	Roncallistraße	0
Oelbergstraße	+0,81	Rosenuweg	+0,40
Oelgartenstraße	0	Rosenweg	0
Ohmstraße	0	Rostocker Straße	0
Ortsgasse	+0,50	Rotdornweg	0
Otto-Wels-Straße	0	Rubensstraße	0
Otto-v.-Guericke-Straße	-0,29	Röntgenstraße	0
Ottostraße	0	Sanddornweg	0
Pappelweg	0	Sandkaule	0
Paracelsusstraße	-0,29	Sandstraße	+0,40
Parsevalstraße	+0,50	Sankt Augustin, 99999	0
Pastor-Hochhard-Straße	0	Sankt-Georgs-Weg	0
Pastoratsweg	0	Sankt-Sebastianus-Platz	-0,42
Paul-Gerhardt-Straße	0	Schiffsstraße	0
Paul-Schulte-Straße	+0,50	Schildhofstraße	0
Pauluskirchstraße	+0,40	Schillerstraße	+0,40
Pestalozzistraße	+0,40	Schloß	0
Petersbergstraße	+0,81	Schloßstraße	0
Pfarrweg	0	Schnepfenweg	0
Platanenweg	0	Schubertstraße	+0,50
Pleiser Dreieck	0	Schulstraße	0
Pleistalstraße	0	Schumannstraße	+0,50
Pleisufer	0	Schwalbenweg	0
Prinz-Eugen-Straße	0	Schützeiche	0
Pützchensweg 1-9	+0,50	Schützenweg	0
Pützchensweg 17	+0,81	Siebengebirgsstraße	+0,81
Pützchensweg 2-10a	+0,50	Siegburger Straße	-0,29
Raiffeisenstraße	-0,42	Siegstraße 1-61	-0,42
Rathausallee 5-7	+0,40	Siegstraße 63-155	-0,29
Rathausallee 2-16	+0,40	Siegstraße 2-150	-0,29
Rathausallee 32-96	0	Siemensstraße	-0,29
Rautenstrauchstraße	0	Sofienstraße	-0,29
Rebenstraße	0	Sonnenrain	0
Rethelstraße	0	Spechtweg	0
Rheinstraße	+0,81	Sperberweg	0
Richard-Wagner-Straße	+0,50	Sperlingsweg	0

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Spitzwegstraße	0	Von-Galen-Straße 20-88	0
Steglitzer Weg	0	Von-Ketteler-Straße	-0,29
Steiferhofstraße	0	Von-Stauffenberg-Straße	-0,42
Steinergasse	-0,29	Wacholderweg	0
Steinkaule	0	Waldkauzweg	0
Steinkreuzstraße	0	Waldstraße	+0,40
Steinweg	0	Wehrfeldstraße	0
Sternenstraße	+0,50	Weilbergweg	+0,40
Stettiner Straße	+0,40	Weimarstraße	+0,40
Stralsunder Straße	0	Weißdornweg	0
Straßburger Straße 1-37	0	Wellenstraße	0
Straßburger Straße 39-47	-0,29	Westerwaldstraße	+0,81
Straßburger Straße 2-4	0	Wiesenpfad	0
Stresemannstraße	0	Wilhelm-Mittelmeier-Str. 1-43	-0,42
Südstraße	0	Wilhelm-Mittelmeier-Str. 47-55a	-0,29
Tannenweg	+0,40	Wilhelm-Mittelmeier-Str. 2-34a	-0,42
Taubenweg	-0,42	Wilhelm-Mittelmeier-Str. 52	-0,29
Tegeler Weg	0	Willi-Felder-Straße	0
Teichgraben	+0,50	Wismarer Straße	0
Telemannstraße	+0,50	Wolkenburgstraße	+0,81
Theodor-Heuss-Straße	0	Zaubernußweg	+0,40
Theodor-Kurscheid-Straße	0	Zedernweg 3-191	0
Theodor-Storm-Allee	+0,40	Zedernweg 130	+0,40
Theresienstraße	-0,29	Zedernweg 140-160	0
Thüringer Allee	+0,40	Zeisigweg	0
Tulpenweg	0	Zissendorfer Straße	0
Udetstraße	+0,50	Zum Siegblick	0
Uferstraße	0	Zur Kleinbahn	0
Uhlandstraße	+0,40	Zur Sonnenuhr	0
Ulmenweg	0		
Van-Dyck-Straße	0		
Veilchenweg	0		
Viehtrift	0		
Vilicher Straße	+0,50		
Vom-Stein-Straße	+0,40		
Von-Claer-Straße	0		
Von-Eichendorff-Straße	+0,40		
Von-Galen-Straße 1-19	-0,42		
Von-Galen-Straße 21-103	0		
Von-Galen-Straße 2-18	-0,42		

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

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

Noeggerathstraße 49

53111 Bonn

Tel: 0228 949309 0

E-Mail: info@mieterbund-bonn.de

Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg e.V.

Oxfordstraße 2

53111 Bonn

Tel: 0228 9692670

E-Mail: bonn@hug-bonn.de

Internet: <https://www.hausundgrund.de/verein/bonn-rhein-sieg/>

Stadt Sankt Augustin

Fachdienst Wohnen

Markt 1

53757 Sankt Augustin

Telefon: 02241 243 333

E-Mail: mietspiegel@sankt-augustin.de

Bitte beachten Sie:

Die Stadtverwaltung Sankt Augustin darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.