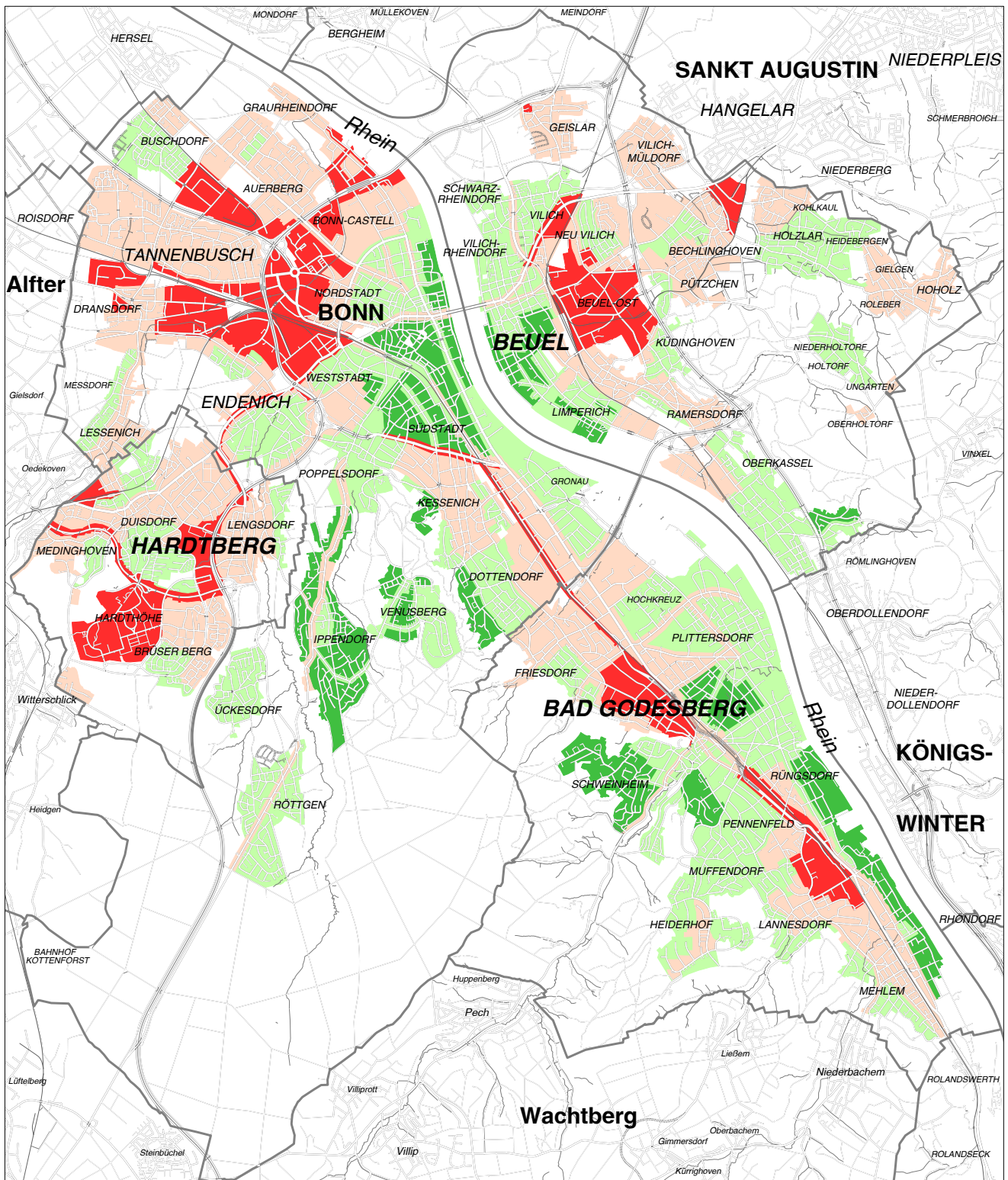


# Bonner Mietspiegel 2011

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



Mietlagenkarte Stichtag 01.06.2011

Mietlagenwerte

- sehr gut (4)
- gut (3)
- mittel (2)
- einfach (1)

## 1. Träger des Verfahrens und Verfahrensbeteiligte

Träger des Verfahrens sind die im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Verbände

- Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V., Berliner Freiheit 36, 53111 Bonn
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Bonn/Rhein-Sieg e.V., Oxfordstr. 2, 53111 Bonn
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Bad Godesberg e.V., Beethovenallee 4, 53173 Bonn

und

- der Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn.

## 2. Mietspiegelersteller

Die Datenerhebung, Auswertung der Mietspiegeldaten und Dokumentation sind von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt bzw. erstellt worden. Für das Layout des Mietspiegels zeichnet sich das Presseamt, Abteilung Öffentlichkeitsarbeit und Stadtmarketing verantwortlich.

## 3. Qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat am 29.04.2010 den Beschluss gefasst mit der Erhebung im August 2010 zu beginnen. Auf der Basis einer Repräsentativerhebung sollten rd. 1.500 Haushalte befragt und mit Hilfe wissenschaftlicher Methoden ausgewertet werden. Die Anforderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an einen Qualifizierten Mietspiegel (entsprechend § 558 d BGB) wurde als Vorgabe für die ausführenden Stellen übernommen. Erstellt werden sollte er von der Stadtverwaltung Bonn mit den ausführenden Ämtern Amt für Soziales und Wohnen (Amt 50), Geschäftsstelle Gutachterausschuss und Stadtplanungsamt (Amt 61-4).

## 4. Räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen im gesamten Stadtgebiet Bonn. Vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden durch den Mietspiegel nicht erfasst. Der Mietspiegel bietet eine Übersicht über die üblichen Entgelte für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von 20 bis 150 m<sup>2</sup>. Dem Mietspiegel liegen ausschließlich Mietobjekte zugrunde, die den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), §§ 557 ff, unterliegen.

Hierbei wurden ausgeschlossen:

- Wohnungen mit Mietverträgen vor dem 1.9.2006, wenn seit dem 1.9.2006 auch die Grundmiete nicht mehr verändert wurde.
- Wohnungen mit Mietverträgen, die nach dem 1.9.2010 abgeschlossen wurden.
- Untermietverhältnisse
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- begünstigte Mietverhältnisse (unübliche Mietzahlung durch Verwandtschaft, Freundschaft etc.)
- überwiegend gewerblich genutzte Wohnungen
- komplett bzw. überwiegend möblierte Wohnungen
- Werks- oder Dienstwohnungen
- Wohnungen in Wohnheimen (Obdachlosenheim, Altenheim, Sammelunterkunft, Studentenwohnheim etc.)
- Einzelzimmer ohne Koch- und Sanitärzelle
- Wohnungen ohne Abguss, Zapfstelle, Kochgelegenheit oder WC
- Wohnungen ohne Wohnungsabschluss

Hinweis: Alle Informationen zum Mietspiegel 2011 finden Sie auch im Internet unter

[www.bonn.de](http://www.bonn.de) ⇒ Umwelt & Gesundheit, Planen, Bauen & Wohnen ⇒ Mietspiegel

Dort finden Sie auch eine einfache, schnelle Möglichkeit den Mietspiegelwert direkt am PC zu berechnen.

## **5. Zeitlicher Geltungsbereich**

Die Mieten wurden in dem Zeitraum von September 2010 bis Juni 2011 durch Mieterbefragung erhoben. Der zeitliche Geltungsbereich des Qualifizierten Mietspiegels für die Bundesstadt Bonn beginnt mit dem förmlichen Beschluss (Anerkennungsakt) des Stadtrates. Damit er sich weiter "Qualifizierter Mietspiegel" nennen darf, hat eine Anpassung an die Marktentwicklung entsprechend §558 d Abs. 2 BGB spätestens nach Ablauf von zwei Jahren zu erfolgen.

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat am 24.11.2011 den vorliegenden Mietspiegel als "Qualifizierten Mietspiegel" anerkannt. Nach § 558d Abs. 2 BGB gilt der Mietspiegel in der Zeit vom 24.11.2011 bis 23.11.2013 als qualifizierter Mietspiegel.

## **6. Grundlagen des "Qualifizierten Mietspiegels"**

### **§ 558 d Qualifizierter Mietspiegel**

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
- (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.
- (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Weitere Ausführungen und eine Richtlinie für die Aufstellung eines "Qualifizierten Mietspiegels" findet man in den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 1. Juli 2002.

## **7. Grundgesamtheit, Stichprobe**

Es wurde nach der "Regressionsmethode" gearbeitet; die Datengrundlagen durch eine Repräsentativerhebung geschaffen.

Zur Grundgesamtheit gehören alle frei finanzierten Mietwohnungen in der Bundesstadt Bonn. Ausgeschlossen blieben öffentlich geförderte Mietwohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, gewerblich genutzte Wohnungen, überwiegend und komplett möblierte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen, Wohnungen in Heimen u.ä., Einzelzimmer, Untermietverhältnisse, nicht abgeschlossene Wohnungen und Wohnungen ohne Ausguss, Zapfstelle, Kochgelegenheit oder WC.

Auswahleinheiten für die erforderliche Stichprobe bildeten Gebäude mit drei und mehr Wohnungen. Potentiell mietspiegelrelevante Objektadressen wurden mit Hilfe der Wohnungsdatei für den Mietspiegel 2007 ermittelt. Auswahlgrundlage bildeten Adressen mit mehr als zwei zugehörigen Haushalten, sofern Übereinstimmung mit dem steuerrechtlichen Merkmal Mietobjekt (Steueramt der Stadt Bonn) bestand. In weiteren Schritten wurde die Datei von 2006 aktualisiert:

- Ausschlussliste nach der Erhebung für den Mietspiegel 2007
- Neubauobjekte und Abbrüche aus der Baufertigstellungsdatei (Bauordnungsamt)
- Wohnobjekte mit Preisbindung (Amt für Soziales und Wohnen)

Aus diesem Adressenbestand wurde eine repräsentative Stichprobe nach einem zufallgesteuerten Verfahren gezogen, das für jede relevante Wohnung die gleiche Wahrscheinlichkeit vorsah, in die Stichprobe aufgenommen zu werden. Gleichzeitig berücksichtigte das Verfahren die notwendige regionale Schichtung, so dass ein für die Gesamtstadt repräsentatives Abbild des Mietwohnungsmarktes ermittelt werden konnte. In Anlehnung an die Stichprobe für die Erhebung 2006 wurde die Vorauswahl bereinigt und die Stichprobe in acht Blöcke aufgeteilt. Die gesamte Anzahl der bereinigten Adressen und Wohnungen für das Bonner Stadtgebiet beträgt:

**Nettogesamtbestand 2010**

**8.899 Adressen**

**76.670 Wohnungen**

## 8. Datenanalyse

### 8.1 Nettokaltmietenmodell

Die Erhebung für den Bonner Mietspiegel war darauf ausgerichtet, die Nettokaltmiete (Grundmiete - Entgelt für die Gebrauchsgewährung) für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser zu ermitteln. Betriebskosten (Nebenkosten) nach § 556 BGB sind hierin nicht enthalten. In dem Modell wird davon ausgegangen, dass die Schönheits- und Kleinreparaturen vertraglich auf die Mieter umgelegt werden und die Miete um enthaltene kostenlose Stellplätze bereinigt wird.

Um die unterschiedlich angetroffenen Mietpreisvereinbarungen auf dieses Nettokaltmietenmodell umrechnen zu können, wurden verschiedene Pauschalen bestimmt, mit deren Hilfe dann die jeweilige Miete bereinigt wurde. Folgende Pauschalen wurden aus dem vorhandenen erhobenen Datenmaterial ermittelt.

#### 8.1.1 Betriebskostenpauschalen

Zur Anpassung der Grundmieten (Herausrechnung von nicht abgerechneten Betriebskosten) wurden die nachfolgenden Betriebskostenpauschalen verwandt. Für die Ermittlung der Pauschalen wurden die von den Mietern zur Verfügung gestellten Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2009 verwendet. Es wurden rd. 100 Betriebskostenabrechnungen, insgesamt 320.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche betreffend, ausgewertet.

Jahr	2009
Grundsteuer 1900-2009	0,23 €/m <sup>2</sup>
Grundsteuer 1900-1945	0,13 €/m <sup>2</sup>
Grundsteuer 1946-1975	0,23 €/m <sup>2</sup>
Grundsteuer 1976-2009	0,33 €/m <sup>2</sup>
Wasser	0,17 €/m <sup>2</sup>
Abwasser gesamt	0,25 €/m <sup>2</sup>
Regenwasser	0,05 €/m <sup>2</sup>
Schmutzwasser	0,21 €/m <sup>2</sup>
Straßenreinigung	0,02 €/m <sup>2</sup>
Müllabfuhr	0,21 €/m <sup>2</sup>
Hausreinigung etc. gesamt	0,23 €/m <sup>2</sup>
Hausreinigung	0,18 €/m <sup>2</sup>
Ungezieferbekämpfung	0,02 €/m <sup>2</sup>
Winterdienst	0,03 €/m <sup>2</sup>
Gartenpflege	0,15 €/m <sup>2</sup>
Allgemeinstrom	0,05 €/m <sup>2</sup>
Versicherungen	0,17 €/m <sup>2</sup>
Hauswart	0,17 €/m <sup>2</sup>
Kabelgebühr	0,16 €/m <sup>2</sup>
Heizkosten	0,87 €/m <sup>2</sup>
Warmwasser	0,26 €/m <sup>2</sup>
Aufzug	0,19 €/m <sup>2</sup>
Schornsteinfeger	0,03 €/m <sup>2</sup>
Sonstiges Ges.	0,08 €/m <sup>2</sup>
Wartungskosten	0,04 €/m <sup>2</sup>
Dachrinnenreinigung	0,02 €/m <sup>2</sup>
Sonstiges	0,02 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>3,25 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Baujahr 1900-1945</b>	<b>3,14 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Baujahr 1946-1975</b>	<b>3,24 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Baujahr 1976-2009</b>	<b>3,35 €/m<sup>2</sup></b>

## 8.1.2 Pauschale Stellplatzmiete

Im Rahmen der Mietspiegelerhebung wurden Mieten für Stellplätze abgefragt, die in einem Vertrag mit einer Wohnung vermietet wurden. Die Auswertung basiert auf einer Auszählung von 1.449 erhobenen Datensätzen und wurde um Ausreißer bereinigt.

Bei der Bereinigung der Nettokaltmiete wurde mit folgenden Pauschalen gerechnet:

Garagenmiete:	<b>40 EUR</b>
Tiefgaragenplatzmiete	<b>40 EUR</b>
Carportmiete	<b>30 EUR</b>
offene Stellplatzmiete	<b>25 EUR</b>

## 8.2 Darstellung der Verfahren - Regressionsmietspiegel

Die Mietspiegel 1992 und 1994 waren als Tabellenmietspiegel aufgestellt. Als wesentlicher Nachteil dieser Form wurde angesehen, dass nicht für alle Tabellenfelder Vergleichswerte vorlagen (leere Felder) und bei den ausgewiesenen Werten Preissprünge festzustellen waren. Zur Vermeidung solcher Effekte bestand bei den am Mietspiegelverfahren Beteiligten bereits bei der Mietspiegelerstellung 1996/97; Fortschreibung 2000, 2002 u. Fortschreibung 2004, 2007 und Fortschreibung 2009; Einvernehmen darin, die Mietanalyse für den Mietspiegel auf der Basis von regressionsanalytischer Methoden durchzuführen. Dadurch lässt sich der mietspiegelrelevante Wohnungsmarkt modellhaft in Form von Funktionsgleichungen beschreiben.

In der Bundesstadt Bonn wurde der Modellansatz gewählt: Die Vergleichsmiete ist eine Funktion der Wohnfläche, gewichtet durch die Einflüsse der Parameter "Ausstattung", "Lage der Wohnung im Stadtgebiet" und "Beschaffenheit".

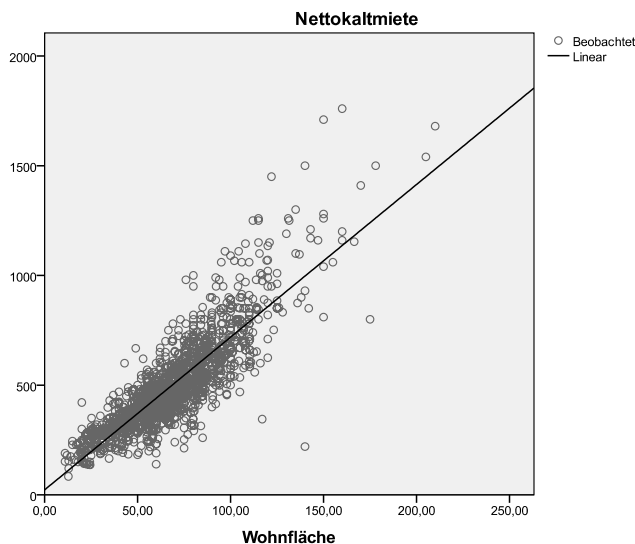
Die Regressionsmethode ermöglicht es, zur Bestimmung der Vergleichsmiete für eine Wohnung mit einer bestimmten Merkmals-Ausprägung (Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage) eine Vielzahl von Stichprobenmieten (prinzipiell die gesamte Stichprobe) heranzuziehen, da strukturell-funktionale Zusammenhänge zwischen den mietpreisbestimmenden Faktoren (Größe der Wohnung, Baualter und Beschaffenheit des Gebäudes, Ausstattung der Wohnung, Lage u.ä.) und der Miethöhe zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden.

Der Ansatz lässt sich grundsätzlich wie folgt beschreiben:

$$VGIM = QVM \times f(A, L) \times F_{BA}$$

Die ortsübliche Vergleichsmiete (VGIM) ergibt sich aus der Quadratmetervergleichsmiete (QVM) und einem aus den Faktoren Ausstattung (A) und Lage (L) gebildeten Gewichtungsfaktor:  $[f(A, L)]$  und einem Faktor Baualter ( $F_{BA}$ ).

Die nebenstehende Abbildung verdeutlicht den Modellansatz. Dargestellt ist die prinzipiell zu beobachtende Abhängigkeit der Miethöhe von der Wohnfläche, wie sie im Rahmen von Mieterbefragungen empirisch festzustellen ist. Die Funktionsgleichung der Geraden wird mit Hilfe einer Regression ermittelt. Lage und Anstieg der Geraden entspricht dem funktionalen Zusammenhang "höhere Miete bei größeren Wohnungen" und kann als Mietenmodell interpretiert werden.

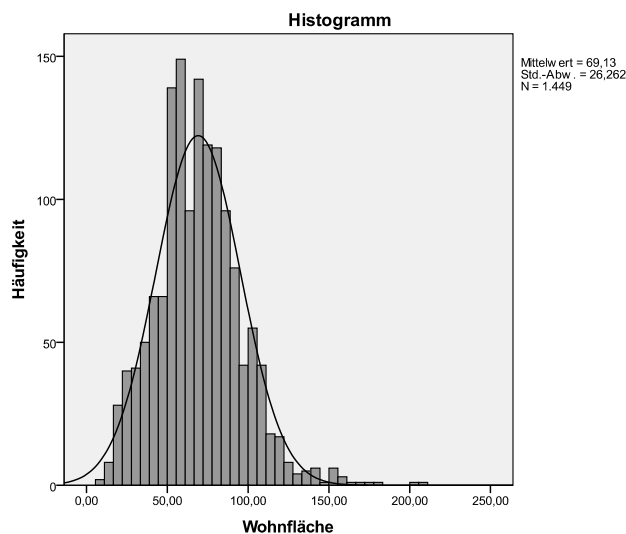


## 9. Mietpreisbestimmende Merkmale

### 9.1 Wohnfläche

Der Analysedatenbestand beinhaltet Wohnflächen von 20 bis 150 m<sup>2</sup>. Die mittlere Wohnfläche beträgt 69,1 m<sup>2</sup>. Wohnungsgrößen unter 20 bzw. über 150 m<sup>2</sup> sind in so geringer Zahl zu beobachten, dass sie wegen der mangelnden statistischen Absicherung abzuleitender Aussagen von den weiteren Auswertungen ausgeschlossen wurden. Aussagen über die ortsübliche Miete beziehen sich im Folgenden daher immer auf Wohnungsgrößen innerhalb der genannten Spannweite von 20 bis 150 m<sup>2</sup>.

Weiterhin wurde festgestellt, dass für die kleinen 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen eine abweichende Marktentwicklung von den größeren Wohnungen festzustellen war. Dies war Anlass in der zweistufigen Analyse die Trennung in große und kleine Wohnungen bei der linearen Regression der Einflussgröße: Wohnfläche vorzunehmen.



In der ersten Stufe wurde daher in zwei linearen Regressionen jeweils der Einfluss der Wohnfläche auf die Miethöhe ermittelt. Im Anschluss daran wurden die großen und kleinen Wohnungen in der zweiten Stufe wieder zusammen geführt und der Einfluss der weiteren mietpreisbestimmenden Merkmale als Gewichtungsfaktor ebenfalls mit Hilfe einer Regressionsanalyse abgeschätzt.

Für die Anwendung des Mietspiegel und wie bereits bei der Datenerhebung geschehen, ist die "Wohnfläche" als Mietpreis bestimmendes Merkmal wie in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) beschrieben, definiert und gegebenenfalls zu berechnen. (WoFIV - siehe Anlage)

### 9.2 Baujahr

Das Baujahr (Beschaffenheit) wird durch das Originalerrichtungsjahr des Gebäudes bzw. der Wohnung ausgedrückt, da davon auszugehen ist, dass die jeweilige Bauepoche den Gebäude- bzw. Wohnungstyp wesentlich bestimmt. Zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen drücken sich in dem Ausstattungsindikator aus; das Baujahr bleibt hiervon unberührt. Die Vorkriegsbaujahre (insbesondere der Nord- und Südstadt) weisen eine von der Nachkriegsbebauung unterschiedliche Marktdynamik auf. Die folgende Tabelle dokumentiert die Zusammensetzung der Stichprobe hinsichtlich des Baujahrs der erhobenen Wohnungsdaten.

Baujahr	Häufigkeit	Prozent	Kumulierte Prozente
bis 1918	219	15,1%	15,1%
1919-1945	88	6,1%	21,2%
1946-1965	580	40,0%	61,2%
1966-1975	285	19,7%	80,9%
1976-1985	106	7,3%	88,2%
1986-1995	66	4,6%	92,8%
ab 1996	105	7,2%	100,0%
Gesamt	1449	100,0%	

## 9.3 Ausstattung

Zur Bestimmung der Wohnungsausstattung wurde ein umfangreicher Katalog von Ausstattungsmerkmalen abgefragt, die ausschließlich vom Vermieter gestellt oder finanziert sein durften. 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.

Die Ausstattungskriterien sind statistisch nach ihrer mietpreisbildenden Bedeutung aus der Stichprobe zum Mietspiegel 1.9.2010 ausgewählt worden. Sie sind kein Indikator für den Investitionswert oder eine subjektive Wertschätzung des Nutzers. Insbesondere sind die Ausstattungspunkte kein prozentualer Zu- oder Abschlag bei der Berechnung der Miete.

### 9.3.1 Variablenbeschreibung zum Ausstattungsmodell 2011

Für eine zutreffende Ermittlung der Ausstattungskennziffer werden die verwendeten Variablen beschrieben; sie sollen eine Einordnung in das Ausstattungsmodell ermöglichen:

1. **Duschbad (+1 Pkt.)**  
Dieses Merkmal sollte berücksichtigt werden, wenn das Bad mit einer Dusche (ohne Badewanne) ausgestattet ist.
2. **Feste Duschtrennung (+1 Pkt.)**  
Dieses Merkmal kann berücksichtigt werden, wenn die Dusche oder die Einbauwanne mit einer festen Duschtrennung versehen ist.
3. **Hochwertige Armaturen (+1 Pkt.)**  
Dieses Ausstattungsmerkmal ist zu berücksichtigen, wenn die Sanitärobjekte im Bad mit qualitativ hochwertigen, neuen Mischbatterien / Armaturen versehen sind. Die Armaturen sollten keine Gebrauchsspuren aufweisen.
4. **Boden im Bad gefliest (+1 Pkt.)**  
Das Merkmal "Fußboden in Bad und WC gefliest" ist erfüllt, wenn der Boden mit Fliesen oder auch Naturstein (Granit, Marmor etc.) ausgestattet ist.
5. **Fußbodenheizung im Bad (+2 Pkt.)**  
Dieses Merkmal ist zu berücksichtigen, wenn das Bad eine Fußbodenheizung hat. Es spielt keine Rolle ob nur das Bad oder die gesamte Wohnung mit Fußbodenheizung ausgestattet ist.
6. **Wanne und Dusche (+2 Pkt.)**  
Dieses Merkmal ist zu berücksichtigen, wenn in der Wohnung (in einem Bad oder auch getrennt) sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne enthalten ist.
7. **Wohnung ohne Wanne oder Dusche (-6 Pkt.)**  
Dieses Merkmal ist zu berücksichtigen, wenn in der Wohnung keine Wanne oder Dusche zur Ausstattung gehört.
8. **Wohnküche (+1 Pkt.)**  
Die Wohnküche ist ein eigenständiger Raum mit einer Wohnfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup>, eventuell mit Essplatz.
9. **Einbauküche kostenlos (+3 Pkt.)**  
Das Merkmal ist zu berücksichtigen, wenn eine Einbauküche kostenlos vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird. Als Mindestausstattung werden Herd, Spüle und Kühlschrank erwartet.
10. **Stuck (+3 Pkt.)**  
Stuckverzierungen werden überwiegend in Altbauten von vor 1919 (Villen u. Bürgerhäuser) an den Decken der Wohnräume (tlw. farblich abgesetzt) zu finden sein. Das Merkmal ist zu berücksichtigen, wenn ein oder mehrere Räume mit solchen gut erhaltenen Verzierungen ausgestattet sind.

**11. Hochwertige, massive Innentüren (+3 Pkt.)**

Das Merkmal ist zu berücksichtigen, wenn die Wohnung z.B. mit edelholzfurnierten, massiven Türblättern, Vollglastüren oder Massivholztüren mit entsprechenden Türzargen/-rahmen und Beschlägen ausgestattet sind.

**12. Hochwertige Bodenbeläge (+3 Pkt.)**

Hochwertige Bodenbeläge sind im Bad Natursteinbelag oder Fliesen, in der Küche Fliesen (oder ein ähnlich gebrauchstauglicher Bodenbelag), in den Wohn- und Schlafräumen Parkett oder gleichwertige voll gebrauchstaugliche Bodenbeläge.

**13. Keine Gegensprechanlage (-3 Pkt.)**

Sollte keine Gegensprechanlage zwischen Hauseingang und Wohnung vorhanden sein, so sind 3 Punkte abzuziehen.

**14. Kostenpflichtiger Kabelanschluss (-1 Pkt.)**

Ein kostenpflichtiger Kabelanschluss zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehsendern wird vom Vermieter mit der Wohnung vermietet.

**15. Antennenanschluss in mindestens zwei Räumen (+1 Pkt.)**

Als Indikator für eine höherwertige Ausstattung werden Telefon-, Computer-Netzwerk- und / oder Antennenanschlussbuchsen in mehreren Räumen angeboten.

**16. Terrasse / Dachterrasse (+ 1 Pkt.)**

Der Wohnung wird zur alleinigen Nutzung eine Terrasse oder Dachterrasse zugeordnet. Sie soll direkt von der Wohnung zu erreichen sein. Ein Balkon oder eine Loggia erfüllen das Merkmal nicht.

**17. Einzelöfen, Nachtspeicher- oder Wärmeluftheizung (-2 Pkt.)**

Sollte die Wohnung mit Einzelöfen (Holz, Kohle, Öl oder anderer Energieträger), Nachtspeicher- oder Wärmeluftheizung ausgestattet sein ist das Merkmal zu berücksichtigen.

**18. Brennwerttechnik (+1 Pkt.)**

Das Merkmal Brennwerttechnik bei Heizungsanlagen ist als ökologisches Merkmal zu berücksichtigen.

**19. Erneuerbare Energien (+3)**

Dieses Merkmal ist zu berücksichtigen, wenn für die Beheizung der Wohnung erneuerbare Energien benützt werden. Das sind nachhaltig zur Verfügung stehende Energieressourcen, zu denen insbesondere Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung (Sonnenenergie), Erdwärme (Geothermie) und das energetische Potenzial (Biogas, Bioethanol, Holz u. a.) aus nachwachsenden Rohstoffen zählen.

**20. Zimmer nicht beheizbar (-2 Pkt.)**

Das Merkmal ist zu berücksichtigen, wenn die Wohnung beheizt wird, jedoch mindestens ein Zimmer nicht beheizbar ist.

**21. Verglasung der Fenster**

**Wärmeschutzglas oder Dreifachglas (+1 Pkt.)**

Wärmeschutzglas ist ein Isolierglas mit einem k-Wert unter 1,9. Laut Wärmeschutzverordnung ist dieses Glas bei Neubauten ab 1996 vorgeschrieben. Da diese Verglasung ab 1996 Standard ist, ist bei einer Erneuerung der Fenster ab 1996 von einer Wärmeschutzverglasung auszugehen. Vor 1996 war eine Wärmeschutzverglasung auch schon zu erhalten. Im Zweifelsfall kann der Vermieter die Qualität der Verglasung nachweisen (Rechnung etc.).

**Isolierglas, Doppelfenster / Doppelglas (Standard = 0 Pkt.)**

Isolierglas ist meistens daran zu erkennen, dass zwei oder auch drei Glasscheiben am Rand mit Metall eingefasst und dadurch luftdicht verschlossen wurden. Doppelfenster sind zwei Fensterrahmen mit einfacher Verglasung, die hintereinander angeordnet sind und separat zu bedienen sind. Doppelglas sind zwei separate Glasscheiben in einem Rahmen, ohne dass sie eine Einheit bilden. Im Gegensatz zum Isolierglas bzw. Wärmeschutzglas besitzt das Doppelglas weder eine Versiegelung durch Metall noch eine Edelgasbefüllung.



**Einfachglas (-2 Pkt.)**

Unter einfacher Verglasung ist eine Glasscheibe in einem Fensterrahmen zu verstehen.

**22. Besonders gestaltete Fenster (+2 Pkt.)**

Als besonders gestaltete Fenster können z.B. Bleiverglasungen, dreieckige oder runde Fenster oder auch Erker zählen.

**23. Maisonette-, Penthouse- oder Apartmentwohnung (+ 1 Pkt.)**

Bei diesem Merkmal werden besondere Wohnungen der vorgenannten Art berücksichtigt.

**24. Wohnungsanzahl**

**3 bis 6 Wohnungen (+1 Pkt.)**

Kleine Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen.

**7 bis 18 Wohnungen (Standard = 0 Pkt.)**

Mittelgroße Mehrfamilienhäuser werden als Standard definiert.

**Über 18 Wohnungen (-1 Pkt.)**

Große Mehrfamilienhäuser (mehrgeschossig)

**9.3.2 Ermittlung der Ausstattungskennziffer**

Die Ausstattungskriterien sind statistisch nach ihrer mietpreisbildenden Bedeutung ausgewählt worden. Sie sind kein Indikator für den Investitionswert. Insbesondere sind diese Punkte kein prozentualer Zu- oder Abschlag der Mieten.

Das aufgestellte Ausstattungsmodell wurde auf die Stichprobe angewendet und ist für die Berechnung der Ausstattungskennziffer verwendet worden. Die berechnete Ausstattungskennziffer für den Mietspiegel 2011 ist hoch signifikant.

Für die Darstellung des Mietspiegels in Tabellenform wurden vier Ausstattungsklassen und vier Punktwerte als Stellvertreter für die Ausstattungsklasse gebildet. Folgende Aufteilung wurde vorgenommen:

Ausstattungs-kategorie	Bandbreite der Ausstattungskennziffer
einfach (1)	83 bis 98 Pkt.
mittel (2)	99 bis 103 Pkt.
gut (3)	104 bis 108 Pkt.
sehr gut (4)	109 bis 132 Pkt.

Für eine genauere, detaillierte Beschreibung der Wohnung ist die genaue Ausstattungskennziffer zu ermitteln. Hierzu dient die folgende Tabelle in Verbindung mit der Variablenbeschreibung (9.3.1).

Zur Ermittlung der Ausstattungskennziffer wird von einer durchschnittlichen Grundausstattung einer Wohnung ausgegangen. Hierfür wird zunächst ein Punktwert von 100 Pkt. vorgegeben. Um Abweichungen von der Standardwohnung (Grundausstattung 100 Pkt.) zu erfassen, bieten zusammengefasste Merkmalsbereiche (Sanitärbereich, Einzelmerkmale, Heiztechnik, Objekt-/Wohnungsart) die Möglichkeit den Einfluss der Ausstattung einer Wohnung zu beschreiben. Die Ausstattungskennziffer wird aus der Summe der Grundausstattung und den Merkmalen gebildet.

Textlicher Teil zum Qualifizierten Mietspiegel der Bundesstadt Bonn

	Pos.	Wert	Wert des Merkmals	
<b>Grundausstattung</b>	0		100 Pkt.	
<b>Ausstattungsmerkmale</b> (Beschreibung siehe textlicher Teil des Mietspiegels)				
Duschbad	1	+1		<b>Sanitärbereich</b>
Feste Duschtrennung	2	+1		
Hochwertige Armaturen	3	+1		
Boden im Bad gefliest	4	+1		
Fußbodenheizung im Bad	5	+2		
Wanne und Dusche	6	+2		
Sanitärraum mit WC ohne Wanne oder Dusche	7	-6		
Wohnküche	8	+1		<b>Einzelmerkmale</b>
Einbauküche kostenlos	9	+3		
Stuck	10	+3		
Hochwertige, massive Innentüren	11	+3		
Hochwertige Bodenbeläge	12	+3		
Keine Gegensprechanlage	13	-3		
Kostenpflichtiger Kabelanschluss	14	-1		
Antennenanschluss in mind. 2 Räumen	15	+1		
Terrasse / Dachterrasse	16	+1		
Einzelöfen, Nachtspeicher- oder Wärmepumpe	17	-2		<b>Heiztechnik</b>
Brennwerttechnik	18	+1		
Erneuerbare Energien	19	+3		
Zimmer ohne Heizung	20	-2		
<b>Fenster</b>	21			<b>Fenster</b>
Wärmeschutzglas		+1		
Isolierglas / Doppelglas (Grundausstattung)		0		
Einfachglas		-2		
Besonders gestaltete Fenster	22	+2		
Maisonette-, Penthouse- oder Apartmentwohnung	23	+1		<b>Beschreibung</b>
<b>Wohnungszahl je Hauseingang</b>	24			
3 bis 6 Wohnungen		+1		
7 bis 18 Wohnungen		0		
Ab 19 Wohnungen		-1		
<b>Ausstattungskennziffer (ASTK), Summe Pos. 0-24</b>				

## 9.4 Lage der Wohnung im Stadtgebiet

Zur Beurteilung der „repräsentativen“ Verteilung der erhobenen Mieten in Bezug auf die unterschiedlichen Wohnlagen wurden die Mieten entsprechend den Lagen 1 (einfach) bis 4 (sehr gut) der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn erstellten Grundstückslagenkarte mit dem Stichtag 1.06.2011 zugeordnet. Diese Grundstückslagewerte wurden um das bei der Auswertung für den Mietspiegel von 2007 eingeführte Merkmal Zentralität erweitert. Das Ergebnis ist die Mietlagekarte zum 01.06.2011. Danach ergibt sich folgende Verteilung, die als hinreichend repräsentativ angesehen wird.

Lage	Häufigkeit	Prozent
einfach	1	58 4,0%
mittel	2	616 42,5%
gut	3	593 40,9%
sehr gut	4	182 12,6%
Gesamt:		1449 100,0%

Der bereits beim Mietspiegel 2007 eingeführte Zentralitätsfaktor steht für die deutliche Systematik in Abhängigkeit von den Zentren Bonn und Bad Godesberg. Daraus folgt, dass unabhängig von den vom Gutachterausschuss bewerteten objektiven Wohnmerkmalen ein zusätzlicher Mietanstieg hin zu den zentralen Wohnlagen festgestellt werden kann. Um diesen Präferenzen der Mietnachfrage Rechnung zu tragen, wurde für die weiteren Auswerteschritte ein modifiziertes Lagemodell (Lage zum Mietspiegel 2007) eingeführt. Hier wurde zusätzlich zu den objektiven Wohnmerkmalen des Gutachterausschusses ein Zentralitätsfaktor in Abhängigkeit der Entfernung zum Zentrum ermittelt und zusammen mit den bereits berücksichtigten Wohnmerkmalen:

Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen

zu einem neuen Lagesystem zusammengefasst. Im Unterschied zur Lage (objektive Wohnmerkmale nach Gutachterausschuss) trägt das neue Lagesystem die Bezeichnung: Lage zum Mietspiegel.

## 10. Verfahrensschritte, Modell des mietspiegelrelevanten Wohnungsmarktes

Die regressionsanalytische Auswertung geht von folgendem Modellansatz aus: Die Vergleichsmiete ist eine Funktion der Wohnfläche, gewichtet durch die Einflüsse der Parameter "Ausstattung", "Lage der Wohnung im Stadtgebiet" und "Beschaffenheit". (siehe 8.2)

Der Parameter Beschaffenheit wird durch das Originalerrichtungsjahr des Gebäudes bzw. der Wohnung ausgedrückt, da die jeweilige Bauepoche den Gebäude- bzw. Wohnungstyp wesentlich bestimmt. Zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen drücken sich in dem Ausstattungsindikator (Grad der Wohnungsausstattung) aus. Die Vorkriegsbebauung (insbesondere der Nord- und Südstadt) weist eine von der Nachkriegsbebauung unterschiedliche Marktentwicklung auf (z.B. Nachfrage nach prestigeträchtigen Wohnquartieren für einkommensstarke Gruppen).

Zunächst wurde mittels Regressionsanalyse eine lineare Funktion für die Miete in Abhängigkeit von der Wohnfläche gesucht. Diese Funktion wurde den abschnittsweise berechneten Mittelwerten in einem Diagramm gegenüber gestellt. Hier war festzustellen, dass die lineare Funktion bei den kleinen und großen Wohnungen nicht deckungsgleich mit den Mittelwerten war. Um die Anpassung der Regressionsfunktion zu verbessern wurden die Daten geteilt. Insofern wurden in der ersten Stufe zwei Teilmengen (teilweise überschneidend) der Stichprobe untersucht. Die so bestimmten zwei Funktionen für die Miete in Abhängigkeit von der Wohnfläche wurden für die Ermittlung der Residuen verwendet.

In der zweiten Stufe der Auswertung wurde zunächst der Einfluss aller Ausstattungsmerkmale untersucht. Wie bereits unter 9.3 ff beschrieben, wurde ein an statistischen Kenngrößen orientiertes Ausstattungsmodell aufgestellt und eine Ausstattungskennziffer zu berechnen. Nachdem die Ausstattungskennziffern (ASTK) berechnet waren, flossen die Kennziffern der Ausstattung (Ausstattungskennziffer) und die Lage der Wohnung im Stadtgebiet mit ihrem erreichten Punkt- bzw. Originalwert in die Regression der Residuen der ersten Regressionen ein.

Im nächsten Schritt wurde die erhaltene Funktion (**Residuum 1 = 0,041 x Lage + 0,017 x ASTK - 0,898**) dazu verwendet ein Residuum 2 (**Residuum 2 = Residuum 1 / Funktion der Lage und Ausstattung**) zu bestimmen. Im dritten Schritt der Auswertung wurde dann die Einflussgröße Baujahr untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist eine Mittelwerttabelle für die Einflussgröße Baujahr.

## 11. Ergebnisse der Regressionsanalyse

Folgende Formeln sind für die Berechnung der Vergleichsmiete (VGL) anzuwenden:

20,00 bis 59,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche

$$\text{VGL} = (77,143 + 6,09 \times \text{Wfl.}) \times (0,041 \times \text{L} + 0,017 \times \text{ASTK} - 0,898) \times \text{FBj.}$$

59,08 bis 150,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche

$$\text{VGL} = (18,121 + 7,089 \times \text{Wfl.}) \times (0,041 \times \text{L} + 0,017 \times \text{ASTK} - 0,898) \times \text{FBj.}$$

VGL	= Vergleichsmiete in €/m <sup>2</sup>
Wfl.	= Wohnfläche in m <sup>2</sup>
ASTK	= Ausstattungskennziffer
FBj.	= Faktor Baujahr
L	= Lage

Baujahre	Faktor (FBj.)
Bis 1918	1,10
1919 bis 1945	1,04
1946 bis 1965	1,01
1966 bis 1975	0,98
1976 bis 1985	0,98
1986 bis 1995	1,04
1996 bis 2010	1,09

## 12. Streubreiten

Die Regressionsgleichungen liefern zunächst für eine bestimmte Wohnfläche, Baujahr, Mietlage und Ausstattung einen punktgenauen Schätzwert für die zugehörige Miete. Insofern kann für jede Wohnung, deren Miete für den Mietspiegel erhoben wurde, ein Schätzwert gemäß Mietspiegel ermittelt werden. Die Differenz zwischen Schätzwert und tatsächlicher Miete stellt den so genannten Stichprobenfehler dar. Dieser Wert liegt innerhalb eines Streubreitenintervalls, das durch den Stichprobenfehler bestimmt wird. Stichprobenfehler treten auf, weil die erhobenen Daten mit kleineren, nicht systematischen, zufallsbedingten Fehlern behaftet sind, sowie eine Vielzahl weiterer die Miethöhe beeinflussender Merkmale in der Untersuchung nicht berücksichtigt werden und nicht zuletzt für gleiche Wohnungen unterschiedliche Miethöhen am Markt ausgehandelt werden.

Die Stichprobenfehler streuen zufällig um die Schätzwerte. Als Maß der Streuung wird die Streubreite ermittelt, zu deren Abschätzung der Unterschied (Residuen) zwischen dem Punktschätzwert und den tatsächlichen Mietwerten der Stichprobe herangezogen wird.

In den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln wird die übliche Streubreite als 2/3-Spanne definiert, d.h. zwei Drittel aller beobachteten Werte liegen innerhalb der Streubreite. Wie im Tabellenmietspiegel werden zur Ermittlung der Spannenwerte (Streubreiten) zunächst vorgegebene Rasterfelder (Hier: Baujahrsgruppen und Mietlage) gebildet. Liegt eine Normalverteilung vor, repräsentiert der Bereich der Standardabweichung annähernd zwei Drittel des Wertebereiches. Folgende Standardabweichungen wurden ermittelt:

Baujahrsgruppen	Mietlage	Anzahl	Standardabweichung
bis 1918	1	5	19,9%
	2	52	16,0%
	3	99	15,7%
	4	40	17,8%
	Insgesamt	196	16,3%
1919 bis 1945	1	11	26,8%
	2	26	12,0%
	3	30	20,7%
	4	11	22,4%
	Insgesamt	78	19,2%
1946 bis 1965	1	30	10,8%
	2	249	15,3%
	3	208	16,4%
	4	73	15,6%
	Insgesamt	560	15,8%
1966 bis 1975	1	8	16,2%
	2	152	16,6%
	3	97	16,1%
	4	15	18,7%
	Insgesamt	272	16,6%
1976 bis 1985	1	1	
	2	41	14,5%
	3	48	15,7%
	4	13	16,5%
	Insgesamt	103	15,2%
1986 bis 1995	2	21	12,9%
	3	34	18,3%
	4	8	18,7%
	Insgesamt	63	16,9%
1996 bis 2010	2	50	14,6%
	3	47	16,4%
	4	7	20,5%
	Insgesamt	104	15,8%
Insgesamt	1	55	16,4%
	2	591	15,4%
	3	563	16,5%
	4	167	17,1%
	Insgesamt	1376	16,2%

### 13. Weitere Hinweise zum Mietspiegel

- Die Dokumentation zum Mietspiegel kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Berliner Platz 2, 53103 Bonn gegen eine Gebühr von 25,00 EUR erworben werden.
- Der Mietspiegel, das Straßenverzeichnis und die Mietlagenkarte zum Mietspiegel werden im Internet der Bundesstadt Bonn kostenlos angeboten. Die Angebote sind unter folgender Adresse zu finden:

[http://www.bonn.de/umwelt\\_gesundheit\\_planen\\_bauen\\_wohnen/mietspiegel/index.html?lang=de](http://www.bonn.de/umwelt_gesundheit_planen_bauen_wohnen/mietspiegel/index.html?lang=de)

### 14. Anlagen zum Mietspiegel

- Wohnflächenverordnung (WoFIV) (folgt)
- Bericht zur Wohnlagenbewertung (folgt)
- Mietlagenkarte zum Mietspiegel (siehe 13.)
- Mietlagenstraßenverzeichnis (siehe 13.)
- Dokumentation (siehe 13.)

### Anlage 1

#### **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)**

Stand: Dezember 2003

In-Kraft-Treten: 1.1.2004

#### **§ 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.

## **Anlage 2**

### BERICHT ZUR LAGEBEWERTUNG 1.6.2011

#### **Lage (zum Mietspiegel 2011)**

##### **Allgemeines**

Für die Erstellung des Mietspiegels 1996 für den Bereich der Stadt Bonn ist seinerzeit vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Klassifizierung der Wohnlagen (Wohnlagenkarte 1997) erstellt und zum 1.1.2000; 1.1.2002; 1.1.2004, 1.1.2007, 1.1.2009 und zum 1.6.2011 fortgeschrieben worden.

Die Wohnlage beschreibt und bewertet die äußeren Lagemerkmale eines Gebiets, bzw. Straße (Makrolage), nicht hingegen die Lage einer Wohnung im Gebäude.

Die Klassifizierung bringt durch eine objektive Beurteilung von Einzelmerkmalen und ihre gewichtete Zusammenfassung die einzelnen Wohnlagen in ein vergleichendes System. Nicht berücksichtigt sind hier allerdings möglicherweise vorhandene besondere Präferenzen der Mietnachfrage im Verhältnis zur Eigenheimnachfrage und die Abbildung der Angebots- / Nachfragesituation.

Die Bewertung der Lagen wurde flächenhaft vorgenommen, d.h. Gebiete mit ähnlichen Strukturen wurden als Einheit betrachtet. Abweichungen für einzelne Straßen oder Straßenabschnitte innerhalb einer Gebietseinheit von den dort zutreffenden durchschnittlichen Verhältnissen können vorkommen.

Insofern handelt es sich bei dieser Wohnlagenkarte und dem davon abgeleiteten Wohnlagenverzeichnis zunächst um eine generalisierende Betrachtung, die im Einzelfall zu konkretisieren ist.

Neben der Wohnlagenkarte ist ein Wohnlagenstraßenverzeichnis automatisiert abgeleitet worden, aus dem zwar Straßen-, bzw. Straßenabschnittsweise eine konkrete Zuordnung hervorgeht; maßgebend bleibt aber die Darstellung in der Wohnlagenkarte. Das Wohnlagenverzeichnis kann bei Haus und Grund, dem Mieterverein oder bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden.

Die Wohnlage ist eine der gem. § 558 BGB mietpreisbestimmenden Einflussgrößen. Ziel der Arbeit des Gutachterausschusses war es, die mit einer Wohnlage verbundenen Einflüsse in ein objektiviertes und nachvollziehbares System zu bringen. Einzelne Gebiete können so über eine Punktskala miteinander vergleichbar gemacht werden. Im Rahmen der Auswertung für den Mietspiegel sollte es dann möglich sein, über die Punktzahl (oder eine entsprechende Punktklasse) lageabhängige Mietwertdifferenzierungen vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse in der Fachliteratur und eigenen Erfahrungen wurden zunächst die Merkmale, die die Wohnlage nach herrschender Meinung bestimmen, strukturiert. Der Gutachterausschuss hat sechs Merkmalgruppen berücksichtigt, in die ihrerseits mehrere Einzelaspekte eingeflossen sind. Die Einzelaspekte wurden unter den weiter unten folgenden sechs Merkmalgruppen zusammengefasst:

In der beispielhaften Aufzählung nicht enthaltene Aspekte sind, sofern sie in einzelnen Gebieten auftraten, entsprechend ihrer Wichtigkeit adäquat berücksichtigt.

##### **Punktrahmen**

Jeder Merkmalgruppe ist eine Punktskala zugeordnet worden, die vorab mit ihrem oberen Punktwert (sehr gute Verhältnisse) und ihrem unteren Punktwert (niedrige Annehmlichkeitswerte) zu definieren war. Entsprechend ihres Gewichts (theoretisch die Möglichkeit in welchem Umfang sich einzelne Merkmale gegenseitig kompensieren können) wurden die Punktbereiche festgelegt.

Der Gutachterausschuss hält folgende Punktwerte für sachgerecht:



<b>Merkmale</b>	<b>Punkteskala</b>	
Infrastruktur	1 bis 3 Punkte	
Verkehrsanbindung	1 bis 3 Punkte	
Stadtgrün	1 bis 3 Punkte	
Wertschätzung	1 bis 5 Punkte	
Straßenbild	1 bis 5 Punkte	
Belastungen	0 bis -5 Punkte	
Wohnlage A	(sehr gut)	ab 14,5 Punkten
Wohnlage B	(gut)	11,5 bis 14,0 Punkte
Wohnlage C	(mittel)	7,5 bis 11,0 Punkte
Wohnlage D	(einfach)	bis 7,0 Punkte

### Mietlagenkarte zum 1.6.2011

Im ersten Schritt der Mietspiegelauswertung 2007: "Regression der Nettokaltmiete (abhängige Variable) / Wohnfläche (unabhängige Variable)" zeigte die Wohnlage nach dem oben genannten Beurteilungssystem des Gutachterausschusses zunächst kein signifikantes Ergebnis. Die Residuen der erhobenen Mieten (Residuen = tatsächliche Miete / berechnete Miete - 1), welche um die Einflüsse der Ausstattung und dem Baujahr bereinigt werden konnten, wurden daher lagetreu in einem Stadtplan dargestellt und für jeden einzelnen Wohnlagenbezirk und statistischen Bezirk ausgewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass die positiven Residuen verstärkt in den zentralen Bereichen von Bonn, Beuel und Duisdorf vorkommen. Hohe positive Residuen waren auch in den Bereichen Musikerviertel, Poppelsdorf, Südstadt, Kessenich und Dottendorf festzustellen. Dem gegenüber stehen die Ortsteile mit großen Entfernungen zum Zentrum. Hier wurden überwiegend negative Residuen (berechnete Miete über der tatsächlichen Miete) festgestellt. Um diesem Umstand bei der Bewertung der einzelnen Lagebezirke Rechnung zu tragen, wurde die Wohnlage nach Gutachterausschuss um einen Zentralitätsfaktor (Wertebereich von + 4 bis -2) zu einer Mietlage erweitert. Dadurch sind rd. 35 % der Bezirke in ihrem Punktwert verändert worden. Eine detaillierte Übersicht über die Veränderungen ist der Dokumentation zum Mietspiegel: "Anlage Lagebewertung 1.1.2007" zu entnehmen.

Die neue Miet-Lagekarte wertet die Gebiete auf, in denen tatsächlich auch die hohen Mieten gezahlt werden. Mit Hilfe von Punktwertungen wurde wieder ein vierstufiges System generiert. Der ermittelte Zentralitätsfaktor von 2007 wird für die Mietlagekarte 2011 verwendet.

Die Untersuchung von 2011 bestätigt den 2007 eingeführten Zentralitätsfaktor und erkennt die vierstufige Mietlagenbewertung in der Regression als hochsignifikante Variable erkannt.

Sie berücksichtigt wie bereits 2007 die vorgenannte Wohnlagenbewertung des Gutachterausschusses sowie die tatsächlichen Nachfrage- und Angebotsverhältnisse und beobachteten Präferenzen der Mietnachfrager.

Anzahl und Verteilung der Lagenbezirke im Stadtgebiet, nach objektiven Wohnmerkmalen gemäß Gutachterausschuss unter Berücksichtigung des Zentralitätsfaktors, sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

<b>Mietlage</b>	<b>Gesamt</b>
1 (einfach)	46
2 (mittel)	167
3 (gut)	134
4 (sehr gut)	34
Gesamt:	381

Textlicher Teil zum Qualifizierten Mietpiegel der Bundesstadt Bonn

**Mietwerttabelle:** Für die ausgewählten Wohnflächen, Baujahre und Klammerwerte (Ausstattungskennziffer, Mietlage) wurden die Mietwerte Punkt genau berechnet. Dies sind nur Orientierungswerte, bitte zur Ermittlung der ortsüblichen Nettokaltmiete die Formeln auf Seite 11 (Nr. 11.) verwenden. Die Orientierungswerte gelten pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

Mietlage	einfach (1)				mittel (2)			gut (3)			sehr gut (4)					
Ausstattung	(96)	(101)	(106)	(112)	(96)	(101)	(106)	(112)	(96)	(101)	(106)	(112)	(96)	(101)	(106)	(112)
Wohnfläche	Baujahr bis 1918															
20 m <sup>2</sup>	8,48	9,41	10,34	11,46	8,93	9,86	10,79	11,90	9,38	10,31	11,24	12,35	9,83	10,76	11,69	12,80
35 m <sup>2</sup>	7,07	7,85	8,62	9,55	7,44	8,22	9,00	9,93	7,82	8,59	9,37	10,30	8,19	8,97	9,74	10,67
55 m <sup>2</sup>	6,39	7,09	7,79	8,63	6,73	7,43	8,13	8,97	7,06	7,76	8,46	9,31	7,40	8,10	8,80	9,64
75 m <sup>2</sup>	6,25	6,93	7,62	8,44	6,58	7,27	7,95	8,77	6,91	7,60	8,28	9,10	7,24	7,93	8,61	9,43
95 m <sup>2</sup>	6,21	6,89	7,57	8,38	6,53	7,21	7,90	8,71	6,86	7,54	8,22	9,04	7,19	7,87	8,55	9,37
120 m <sup>2</sup>	6,17	6,85	7,53	8,34	6,50	7,18	7,85	8,66	6,83	7,50	8,18	8,99	7,15	7,83	8,51	9,32
150 m <sup>2</sup>	6,15	6,82	7,49	8,30	6,47	7,15	7,82	8,63	6,80	7,47	8,14	8,95	7,12	7,80	8,47	9,28
Wohnfläche	Baujahr 1919 bis 1945															
20 m <sup>2</sup>	8,02	8,90	9,78	10,83	8,44	9,32	10,20	11,26	8,87	9,75	10,62	11,68	9,29	10,17	11,05	12,10
35 m <sup>2</sup>	6,69	7,42	8,15	9,03	7,04	7,77	8,51	9,38	7,39	8,13	8,86	9,74	7,75	8,48	9,21	10,09
55 m <sup>2</sup>	6,04	6,70	7,36	8,16	6,36	7,02	7,68	8,48	6,68	7,34	8,00	8,80	7,00	7,66	8,32	9,12
75 m <sup>2</sup>	5,91	6,56	7,20	7,98	6,22	6,87	7,52	8,29	6,53	7,18	7,83	8,61	6,85	7,49	8,14	8,92
95 m <sup>2</sup>	5,87	6,51	7,15	7,93	6,18	6,82	7,46	8,24	6,49	7,13	7,78	8,55	6,80	7,44	8,09	8,86
120 m <sup>2</sup>	5,84	6,48	7,12	7,88	6,14	6,78	7,42	8,19	6,45	7,09	7,73	8,50	6,76	7,40	8,04	8,81
150 m <sup>2</sup>	5,81	6,45	7,09	7,85	6,12	6,76	7,39	8,16	6,43	7,06	7,70	8,47	6,73	7,37	8,01	8,77
Wohnfläche	Baujahr 1946 bis 1965															
20 m <sup>2</sup>	7,79	8,64	9,49	10,52	8,20	9,05	9,91	10,93	8,61	9,46	10,32	11,34	9,02	9,88	10,73	11,75
35 m <sup>2</sup>	6,49	7,20	7,92	8,77	6,84	7,55	8,26	9,11	7,18	7,89	8,60	9,46	7,52	8,23	8,95	9,80
55 m <sup>2</sup>	5,86	6,51	7,15	7,92	6,18	6,82	7,46	8,23	6,49	7,13	7,77	8,54	6,80	7,44	8,08	8,85
75 m <sup>2</sup>	5,74	6,37	7,00	7,75	6,04	6,67	7,30	8,06	6,35	6,97	7,60	8,36	6,65	7,28	7,91	8,66
95 m <sup>2</sup>	5,70	6,32	6,95	7,70	6,00	6,62	7,25	8,00	6,30	6,93	7,55	8,30	6,60	7,23	7,85	8,60
120 m <sup>2</sup>	5,67	6,29	6,91	7,66	5,97	6,59	7,21	7,96	6,27	6,89	7,51	8,26	6,57	7,19	7,81	8,56
150 m <sup>2</sup>	5,64	6,26	6,88	7,62	5,94	6,56	7,18	7,92	6,24	6,86	7,48	8,22	6,54	7,16	7,78	8,52
Wohnfläche	Baujahr 1966 bis 1975															
20 m <sup>2</sup>	7,55	8,38	9,21	10,21	7,95	8,78	9,61	10,61	8,35	9,18	10,01	11,01	8,75	9,58	10,41	11,41
35 m <sup>2</sup>	6,30	6,99	7,68	8,51	6,63	7,32	8,01	8,84	6,97	7,66	8,35	9,18	7,30	7,99	8,68	9,51
55 m <sup>2</sup>	5,69	6,31	6,94	7,69	5,99	6,62	7,24	7,99	6,29	6,92	7,54	8,29	6,59	7,22	7,84	8,59
75 m <sup>2</sup>	5,57	6,18	6,79	7,52	5,86	6,47	7,08	7,82	6,16	6,77	7,38	8,11	6,45	7,06	7,67	8,41
95 m <sup>2</sup>	5,53	6,14	6,74	7,47	5,82	6,43	7,03	7,76	6,11	6,72	7,33	8,05	6,41	7,01	7,62	8,35
120 m <sup>2</sup>	5,50	6,10	6,70	7,43	5,79	6,39	7,00	7,72	6,08	6,68	7,29	8,01	6,37	6,97	7,58	8,30
150 m <sup>2</sup>	5,48	6,08	6,68	7,40	5,77	6,37	6,97	7,69	6,06	6,66	7,26	7,98	6,34	6,95	7,55	8,27
Wohnfläche	Baujahr 1976 bis 1985															
20 m <sup>2</sup>	7,55	8,38	9,21	10,21	7,95	8,78	9,61	10,61	8,35	9,18	10,01	11,01	8,75	9,58	10,41	11,41
35 m <sup>2</sup>	6,30	6,99	7,68	8,51	6,63	7,32	8,01	8,84	6,97	7,66	8,35	9,18	7,30	7,99	8,68	9,51
55 m <sup>2</sup>	5,69	6,31	6,94	7,69	5,99	6,62	7,24	7,99	6,29	6,92	7,54	8,29	6,59	7,22	7,84	8,59
75 m <sup>2</sup>	5,57	6,18	6,79	7,52	5,86	6,47	7,08	7,82	6,16	6,77	7,38	8,11	6,45	7,06	7,67	8,41
95 m <sup>2</sup>	5,53	6,14	6,74	7,47	5,82	6,43	7,03	7,76	6,11	6,72	7,33	8,05	6,41	7,01	7,62	8,35
120 m <sup>2</sup>	5,50	6,10	6,70	7,43	5,79	6,39	7,00	7,72	6,08	6,68	7,29	8,01	6,37	6,97	7,58	8,30
150 m <sup>2</sup>	5,48	6,08	6,68	7,40	5,77	6,37	6,97	7,69	6,06	6,66	7,26	7,98	6,34	6,95	7,55	8,27
Wohnfläche	Baujahr 1986 bis 1995															
20 m <sup>2</sup>	8,02	8,90	9,78	10,83	8,44	9,32	10,20	11,26	8,87	9,75	10,62	11,68	9,29	10,17	11,05	12,10
35 m <sup>2</sup>	6,69	7,42	8,15	9,03	7,04	7,77	8,51	9,38	7,39	8,13	8,86	9,74	7,75	8,48	9,21	10,09
55 m <sup>2</sup>	6,04	6,70	7,36	8,16	6,36	7,02	7,68	8,48	6,68	7,34	8,00	8,80	7,00	7,66	8,32	9,12
75 m <sup>2</sup>	5,91	6,56	7,20	7,98	6,22	6,87	7,52	8,29	6,53	7,18	7,83	8,61	6,85	7,49	8,14	8,92
95 m <sup>2</sup>	5,87	6,51	7,15	7,93	6,18	6,82	7,46	8,24	6,49	7,13	7,78	8,55	6,80	7,44	8,09	8,86
120 m <sup>2</sup>	5,84	6,48	7,12	7,88	6,14	6,78	7,42	8,19	6,45	7,09	7,73	8,50	6,76	7,40	8,04	8,81
150 m <sup>2</sup>	5,81	6,45	7,09	7,85	6,12	6,76	7,39	8,16	6,43	7,06	7,70	8,47	6,73	7,37	8,01	8,77
Wohnfläche	Baujahr 1996 bis 2010															
20 m <sup>2</sup>	8,40	9,32	10,25	11,35	8,85	9,77	10,69	11,80	9,29	10,21	11,14	12,24	9,74	10,66	11,58	12,69
35 m <sup>2</sup>	7,01	7,77	8,54	9,47	7,38	8,15	8,91	9,84	7,75	8,52	9,28	10,21	8,12	8,89	9,66	10,58
55 m <sup>2</sup>	6,33	7,02	7,72	8,55	6,66	7,36	8,05	8,89	7,00	7,69	8,39	9,22	7,33	8,03	8,72	9,56
75 m <sup>2</sup>	6,19	6,87	7,55	8,37	6,52	7,20	7,88	8,69	6,85	7,53	8,21	9,02	7,18	7,85	8,53	9,35
95 m <sup>2</sup>	6,15	6,82	7,50	8,31	6,47	7,15	7,82	8,63	6,80	7,47	8,15	8,96	7,13	7,80	8,47	9,28
120 m <sup>2</sup>	6,12	6,79	7,46	8,26	6,44	7,11	7,78	8,59	6,76	7,43	8,10	8,91	7,09	7,76	8,43	9,23
150 m <sup>2</sup>	6,09	6,76	7,43	8,23	6,41	7,08	7,75	8,55	6,73	7,40	8,07	8,87	7,06	7,73	8,39	9,19

Bemerkungen: