

1. Träger des Verfahrens und Verfahrensbeteiligte

Träger des Verfahrens sind die im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Verbände

- Mieterverein Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V., Berliner Freiheit 36, 53111 Bonn
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bonn e.V., Oxfordstr. 2, 53111 Bonn
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bad Godesberg e.V., Plittersdorfer Straße 158, 53173 Bonn

und

- die Oberbürgermeisterin 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 23.05.2005 den Beschluss gefasst, dass der Stichtag der Erhebung vom 1.1.2006 aufgrund der stagnierenden Mietentwicklung auf den Stichtag 1.6.2006 verschoben wird. Auf der Basis einer Repräsentativerhebung sollten 2.000 und mehr 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 m². Dem Mietspiegel liegen ausschließlich Mietobjekte zugrunde, die den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), §§ 557 ff, unterliegen.

Hierbei wurden ausgeschlossen:

- Wohnungen mit Mietverträgen vor dem 1.6.2002, wenn seit dem 1.6.2002 auch die Grundmiete nicht mehr verändert wurde.
- Wohnungen mit Mietverträgen, die nach dem 1.6.2006 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 Ausguss, Zapfstelle, Kochgelegenheit oder WC
- Wohnungen ohne Wohnungsabschluss

Hinweis: Alle Informationen zum Mietspiegel 2007 finden Sie auch im Internet unter

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 März 2006 bis September 2006 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 29.03.2007 den vorliegenden Mietspiegel als "Qualifizierten Mietspiegel" anerkannt. Laut Beschluss wird der zeitliche Geltungsbereich für den Bonner Mietspiegel für die Dauer von zwei Jahren vom 29.03.2007 bis 28.03.2009 festgelegt.

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

Aufbauend auf das Mietspiegelmodell 1996/97 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 2002 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 2002 aktualisiert:

- Ausschlussliste nach der Erhebung für den Mietspiegel 2002
- 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 2002 wurde die Vorauswahl bereinigt und die Stichprobe in vier Blöcke aufgeteilt. Die gesamte Anzahl der bereinigten Adressen und Wohnungen für das Bonner Stadtgebiet beträgt:

Nettogesamtbestand 2006

8.853 Adressen

77.105 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 und eventuelle enthaltene kostenlose Möblierung (hier nur Einbauküchen) 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 in Kopie zur Verfügung gestellten Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2005 verwendet. Es wurden 143 Betriebskostenabrechnungen mit insgesamt 222.000 m² Wohnfläche ausgewertet.

Betriebskostenart	2005
Grundsteuer	0,27 €/m ²
Wasserversorgung	0,18 €/m ²
Abwasser	0,22 €/m ²
Heizung (Verbrauchskosten)	0,62 €/m ²
Heizung (Betriebskosten)	0,09 €/m ²
Warmwasser (Verbrauchskosten)	0,14 €/m ²
Warmwasser (Betriebskosten)	0,03 €/m ²
Aufzug (Betrieb u. Wartung)	0,13 €/m ²
Straßenreinigung	0,02 €/m ²
Müllabfuhr	0,20 €/m ²
Gebäudereinigung, Ungeziefer	0,15 €/m ²
Gartenpflege	0,14 €/m ²
Allgemeinstrom	0,05 €/m ²
Schornsteinreinigung, Abgasmessung	0,02 €/m ²
Versicherungen	0,14 €/m ²
Hauswart	0,24 €/m ²
Antenne/Kabel	0,09 €/m ²
Wäschepflege	0,03 €/m ²
sonstige Betriebskosten	0,03 €/m ²
Summe der Betriebskosten	2,79 €/m²

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 2.227 erhobenen Datensätzen und wurde um Ausreißer bereinigt.

Bei der Bereinigung der Nettokaltmiete wurde mit folgenden Pauschalen gerechnet:

Garagenmiete:	38 EUR
Tiefgaragenplatzmiete	38 EUR
Carportmiete	23 EUR
offene Stellplatzmiete	24 EUR

8.1.3 Schönheits- und Kleinreparaturen

In der definierten Nettokaltmiete wird davon ausgegangen, dass die formularmäßig auf den Mieter abzuwälzenden Schönheits- und Kleinreparaturen auch von den Mietern geleistet werden. Zur Bereinigung der Nettokaltmiete wurden folgende Beträge verwendet:

Schönheitsreparaturen	0,67 EUR pro m ² Wohnfläche
Kleinreparaturen	0,09 EUR pro m ² Wohnfläche

8.1.4 Möblierungszuschlag

Neben den Wohnungen ohne Möblierung wurden nur Wohnungen mit geringer Möblierung bzw. einer Einbauküche als Möblierung für den Mietspiegel erfasst. Ein vertraglich vereinbarter Möblierungszuschlag wurde separat erfasst und war in der Wohnungsmiete nicht enthalten. Musste ein Zuschlag unter Verwendung des Zeitwertes (Angabe im Fragebogen) der Möblierung berechnet werden, so wurde für die Berechnung folgende Formel verwendet:

$$\left(\frac{\text{Zeitwert}}{10\text{Jahre} * 12\text{Monate}} \right) + \left(\frac{\text{Zeitwert} * 5\%}{12} \right) = \text{Möblierungszuschlag}$$

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; Einvernehmen darin, die Mietenanalyse 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".

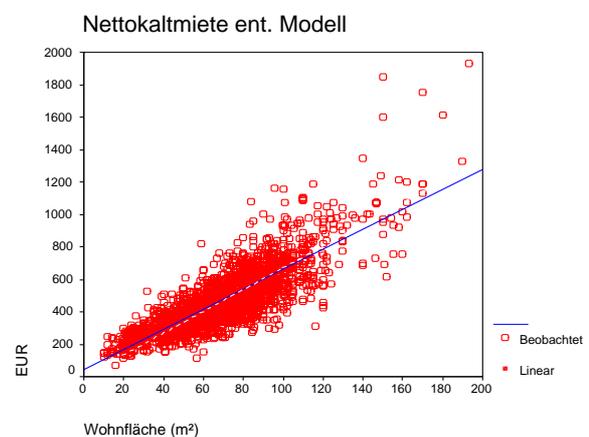
Die Regressionsmethode ermöglicht es, zur Bestimmung der Vergleichsmiete für eine Wohnung mit einer bestimmten Merkmals-Ausprägung (Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage) eine Vielzahl von Stichprobenmieten (prinzipiell die gesamte Stichprobe) heranzuziehen, da strukturell-funktionale Zusammenhänge zwischen 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:

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

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

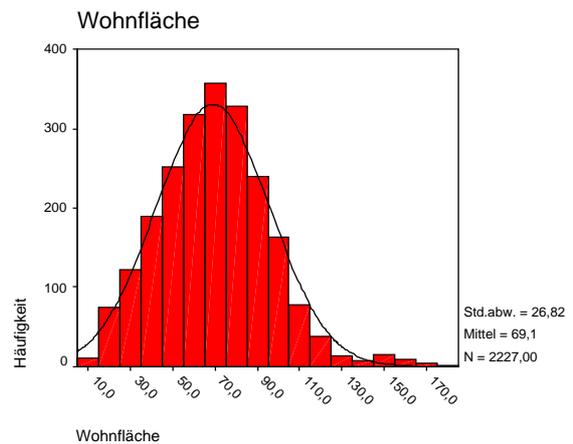
Die nebenstehende Abbildung verdeutlicht den Modellansatz. Dargestellt ist die prinzipiell zu beobachtende Abhängigkeit der Miethöhe von der Wohnfläche, wie sie im Rahmen von Mieterbefragungen empirisch festzustellen ist. Die Funktionsgleichung der Geraden wird mit Hilfe einer Regression ermittelt. Lage 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 m². Die mittlere Wohnfläche beträgt 69,1 m². Wohnungsgrößen unter 20 bzw. über 150 m² 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 m².



Wie bereits 1996/97 festgestellt, musste auch diesmal die unterschiedliche Marktentwicklung der Vor- und Nachkriegsbebauung in der Art Rechnung getragen werden, dass der Datenbestand in die Baujahre "bis 1948" und "ab 1949" eingeteilt wurde. Aufgrund der mangelnden Anzahl von Fällen für die Wohnungen mit Wohnflächen unter 20 m² und über 150 m² wurde die Stichprobe im Laufe der Analyse auf die Wohnflächen von 20 bis 150 m² beschränkt. 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 vier 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. Daher wurden Wohnungen, die vor 1949 erbaut wurden, gesondert analysiert.

Etwa 23 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen in Bonn sind vor 1949 und 77 % danach erbaut worden; rund die Hälfte (51,6 %) in der Zeit zwischen 1949 und 1975.

Baujahr	Häufigkeit	Prozent	Kumulierte Prozente
bis 1948	504	22,6%	22,6%
1949-1959	435	19,5%	42,2%
1960-1975	714	32,1%	74,2%
1976-1995	392	17,6%	91,8%
ab 1996	182	8,2%	100,0%
Gesamt	2227	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 selbstgeschaffene 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 mietspreisbildenden Bedeutung aus der Stichprobe zum Mietspiegel 1.6.2006 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 2007

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

1. Gemeinschaftseinrichtung Wäschetrockner

Dieses Merkmal sollte berücksichtigt werden, wenn der Vermieter als Gemeinschaftseinrichtung für die Mieter im gemeinschaftlichen Trockenraum / Waschküche einen Wäschetrockner oder mehrere Wäschetrockner den Mietern zur Verfügung stellt. Es spielt keine Rolle ob der Trockner kostenlos oder gegen Entgelt zur Verfügung gestellt wird.

2. Telefon- oder Antennenanschluss in mehreren Räumen

Als Indikator für eine höherwertige Elektroausstattung steht das Ausstattungsmerkmal Telefon- und / oder Antennenanschlussbuchse in mehreren Räumen.

3. Satellitenanschluss

Vom Vermieter wird ein Anschluss an eine Satellitenschüssel zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehsendern gestellt.

4. Stuck

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.

5. Gegensprechanlage

Die Gegensprechanlage als Verbindung zwischen Wohnung und Hauseingangstür ist ein weiteres Ausstattungsmerkmal für eine höherwertige Elektroausstattung. Sie wird meistens in Verbindung mit einem elektrischen Türöffner stehen.

6. Mängel Belichtung

Mängel bei der Belichtung oder Besonnung der Räume können an mehreren Faktoren liegen. Es können alle Fenster nach Norden ausgerichtet oder auch zu kleine Fenster in den Räumen sein. Es kann an einer Beschattung durch Bäume, Nachbargebäude oder daran liegen, dass es sich um ein Hinterhaus handelt. Es handelt sich tlw. um eine subjektive Einschätzung des Mieters, die sich jedoch an der vorherigen Beschreibung zu orientieren hat und begründet werden sollte.

7. mod. Regelungstechnik

Das Merkmal moderne Regelungstechnik bei Heizungsanlagen ist als ökologisches Merkmal am Verbrauch zu orientieren. Hier kann zum Beispiel eine Nachtabsenkung, Brennwerttechnik oder sonstige Regelungs- und Verfahrenstechniken zur Verbrauchssenkung erfasst werden.

8. Einzelöfen

Bei dem Merkmal Einzelöfen wird der fehlende Komfort einer zentralen Heizungsanlage berücksichtigt. Es spielt hier keine Rolle wie die Öfen betrieben werden (Gas, Holz, Kohle oder elektrisch, mit Handsteuerung oder automatisch). Eine Ausnahme bilden Nachtspeicherheizungen, diese sind nicht unter dem Merkmal Einzelöfen zu erfassen.

9. Fenster

Wärmeschutzglas

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

Isolierglas ist meistens daran zu erkennen, dass zwei oder auch drei Glasscheiben am Rand mit Metall eingefasst und dadurch luftdicht verschlossen wurden.

Doppelfenster / Doppelglas

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

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

10. Bad / Badezimmerwände

kein Bad

Der Wohnung wird kein Bad für die alleinige Nutzung zugeordnet.

Im Folgenden wird der Wohnung ein Bad für die alleinige Nutzung zugeordnet, wobei die Wände wie folgt ausgestattet sind:

Wände gestrichen

Alle Wände sind insgesamt gestrichen, mit Kunststoff verkleidet oder eine Kombination von Anstrich und Kunststoffverkleidung wird angetroffen.

tlw. Fliesen bis 2,0 m hoch

Die Wände sind teilweise gefliest, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m.

Fliesen türhoch

Alle Wände im Bad sind raumhoch oder mindestens türhoch gefliest (2,0 m hoch).

Wände türhoch Naturstein

Alle Wände sollten mindestens 2 m hoch mit hochwertigen Materialien (Naturstein wie Granit, Marmor etc.) verkleidet, gefliest sein.

11. Bad neu gefliest

Bei diesem Merkmal sollten die Wände des Bades mindestens 2 m hoch gefliest sein und dem Mieter ohne Gebrauchsspuren zur Verfügung gestellt worden sein. Die Modernisierung sollte nicht länger als fünf Jahre zurückliegen, weil sich der Zeitgeschmack sehr schnell ändert.

12. Hochwertige Armaturen

Diese Frage ist anzukreuzen, wenn die Sanitärobjekte im Bad mit qualitativ hochwertigen, neuen Mischbatterien / Armaturen versehen sind. Die Armaturen sollten keine Gebrauchsspuren aufweisen.

13. feste Duschtrennung

Dieses Merkmal kann berücksichtigt werden, wenn die Dusche oder die Einbauwanne mit einer festen Duschtrennung versehen ist.

14. zweites Bad

Hat die Wohnung zwei separate Bäder, so wird das Merkmal als Zusatzausstattung einer besseren Sanitärausstattung erfasst.

15. Bewertung des optischen Eindrucks, des Bauzustands und der Instandhaltung

Benotet werden der Zustand und die Qualität des äußeren Erscheinungsbildes, der erste Eindruck von außen. Die Benotung ist im Schulnotensystem (1 = sehr gut; 2 = gut; 3 = befriedigend; 4 = ausreichend; 5 = mangelhaft) vorzunehmen. In die Bewertung sollten einfließen der Bauzustand, die Instandhaltung u. der optische Gesamteindruck.

Zu bewerten sind insbesondere Zustand und Qualität der Fassade, der Hauseingangstür, des Eingangsbereiches, der Zuwegung, des Vorgartens, des Kelleraufganges außen und die Gemeinschaftsräume und -einrichtungen. Bei der Bewertung sind eventuell vorhandene Gebrauchsspuren, der Abnutzungsgrad und Schäden zu berücksichtigen.

Note 1 Beispielhafte Objektbeschreibung: Gepflegtes Erscheinungsbild, Zuwegung zum Hauseingang mit Natursteinplatten, aufwendig gestalteter Hauseingang, integrierte Briefkastenanlage, Türöffner mit Gegensprechanlage, beleuchtete Zuwegung und Hauseingang, gepflegte Gartenanlage, großzügig gestaltetes Treppenhaus mit Natursteinbelag, Dekorputz oder ähnlicher Wandbehandlung, Aufzugsanlage ohne Gebrauchsspuren, einwandfreie Instandhaltungszustand des Gesamtobjektes (ohne Abstriche), hervorragender Zustand, Anzahl und Qualität an Gemeinschaftseinrichtungen, keine Gebrauchsspuren

Note 2 Beispielhafte Objektbeschreibung: Im Großen und Ganzen eine ähnliche Objektbeschreibung wie unter Note 1, jedoch können sich einzelne Gewerke von etwas schlechterer Qualität darstellen, insgesamt soll sich das Gesamtobjekt noch von der großen Masse abheben. Bei einem gepflegten Zustand können kleinere Gebrauchsspuren noch akzeptiert werden.

Note 3 Beispielhafte Objektbeschreibung: Normales, durchschnittliches Erscheinungsbild, platitierte Zuwegung zum Hauseingang, stabile Hauseingangstür aus Holz oder Metall, mittlerer Qualität, elektrischer Türöffner sollte vorhanden sein, Geschosstreppen mit Kunststein belegt oder massive Holzterasse in einwandfreiem Zustand, einheitlich gestaltetes Treppenhaus, durchschnittlicher Instandhaltungszustand, Gebrauchsspuren können vorkommen, jedoch muss die Gebrauchstauglichkeit jederzeit gewährleistet werden

Note 4 Beispielhafte Objektbeschreibung: Durchschnittliches Erscheinungsbild mit Abstrichen bei der Instandhaltung und den Gebrauchsspuren.

Note 5 Beispielhafte Objektbeschreibung: Ungepflegtes Erscheinungsbild, Zuwegung zum Hauseingang ungepflegt, Platten oder Pflaster nicht eben verlegt, kein Garten oder ungepflegte Gartenanlage, uneinheitliche Gestaltung und einfache Ausführung des Hauseinganges, Treppenhauses etc., deutliche Mängel bei der Instandhaltung, Feuchtigkeitsschäden, nicht beseitigte Vandalismusschäden, Putzabplatzungen etc., häufige Störungen, Defekte oder Mängel bei technischen Anlagen, keine oder ungepflegte Gemeinschaftseinrichtungen

16. Bew. Bodenbelag (1=sehr gut bis 5=mangelhaft)

Benotet werden der Zustand und die Qualität der Bodenbeläge. Die Benotung ist im Schulnotensystem (1 = sehr gut; 2 = gut; 3 = befriedigend; 4 = ausreichend; 5 = mangelhaft) vorzunehmen. Es ist der Gesamteindruck der Fußböden hinsichtlich Qualität (Herstellungskosten) und Zustand (Gebrauchsspuren) zu beurteilen. In die Bewertung sollten alle Bodenbeläge einfließen.

Note 1 Hochwertige Bodenbeläge ohne Gebrauchsspuren, wie zum Beispiel: Üblicherweise im Bad Natursteinbelag oder Fliesen für höchste Ansprüche, in der Küche Fliesen, in Wohn- und Schlafräumen Parkett, alternativ können andere vergleichbare, hochwertige Beläge, die voll gebrauchstauglich sind und hohen Wohnansprüchen genügen, angetroffen werden.

Note 2 Qualitativ gute Bodenbeläge, wie zum Beispiel: Üblicherweise in Bad u. Küche Fliesen, in Wohn- u. Schlafräumen Parkett oder hochwertige Dielenbeläge, kleinere Gebrauchsspuren können noch akzeptiert werden, wenn eine entsprechende Qualität gegenübersteht.

Note 3 Mittlere bis gute Qualität, wie zum Beispiel: Fliesen im Bad, qualitativ gute Kunststoffbeläge oder Fliesen in der Küche, Laminat in Wohn- u. Schlafräumen, alternativ können andere vergleichbare Beläge mittlerer bis guter Qualität, die den heutigen Wohnansprüchen entsprechen, angetroffen werden. Gebrauchsspuren werden akzeptiert, soweit sie den üblichen Wohnansprüchen noch genügen.

Note 4 Bodenbeläge mittlerer Qualität mit Gebrauchsspuren, wie zum Beispiel: im Bad Fliesen oder Kunststoffbeläge, Kunststoffbeläge in der Küche, Laminat oder Teppichboden in den Wohn- und Schlafräumen, durchschnittliches Erscheinungsbild mit Abstrichen

Note 5 einfache Bodenbeläge mit starken Gebrauchspuren oder es werden keine Bodenbeläge vom Vermieter gestellt

17. einfache Bodenbeläge im Wohnzimmer

Unter dem Merkmal "Bodenbelag im Wohnzimmer einfach" sind im Wohnzimmer die Bodenbeläge PVC, sonstiger Kunststoffbelag, Linoleum u. Teppichboden zusammengefasst. Außerdem ist die Angabe "kein Belag vom Vermieter gestellt" den einfachen Bodenbelägen zugeordnet. Entsprechend kann das Merkmal verwendet werden.

18. Boden im Bad gefliest

Das Merkmal "Fußboden in Bad und WC gefliest" ist erfüllt, wenn der Boden mit Fliesen oder auch Naturstein (Granit, Marmor etc.) ausgestattet ist.

19. Fußböden erneuert

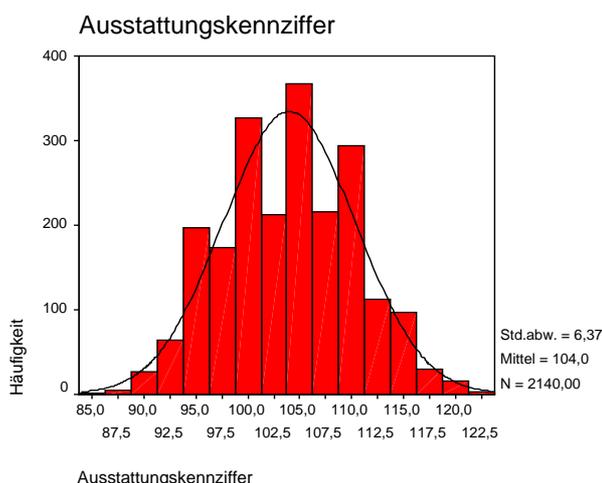
Das Merkmal "Fußböden erneuert" kann berücksichtigt werden, wenn die Fußböden vor Einzug des Mieters neu verlegt worden sind, beim Einzug keine Gebrauchspuren aufwiesen und die Verlegung oder Aufarbeitung nicht länger als fünf Jahre zurückliegt. Bei längerfristigen Mietverträgen im Bestand kann das Merkmal verwendet werden, wenn in den letzten fünf Jahren die Bodenbeläge vom Vermieter erneuert oder aufgearbeitet (z.B. Parkett abgeschliffen) wurden.

9.3.2 Ermittlung der Ausstattungskennziffer

Die Ausstattungskriterien sind statistisch nach ihrer mietspreisbildenden 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 2006 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:



Ausstattungsklasse	Bandbreite der Ausstattungskennziffer	Punktwert
einfach (1)	80 bis 96 Pkt.	94 Pkt.
mittel (2)	97 bis 105 Pkt.	101 Pkt.
gut (3)	106 bis 113 Pkt.	109 Pkt.
sehr gut (4)	114 bis 135 Pkt.	117 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 (Einzelmerkmale, Fenster, Sanitärbereich, Gesamtobjekt, Fußbodenbeläge) die Möglichkeit den Einfluss der Ausstattung einer Wohnung zu beschreiben. Die Ausstattungskennziffer wird aus der Summe der Grundausstattung und den Merkmalen gebildet.

	Pos.	Wert	Wert des Merkmals	
Grundausstattung	0		100 Pkt.	
Ausstattungsmerkmale (Beschreibung siehe textlicher Teil des Mietspiegels)				
Gemeinschaftseinrichtung Wäschetrockner	1	+2		Einzelmerkmale
Antennenanschluss in mehreren Räumen	2	+2		
Satellitenanschluss	3	+2		
Stuck	4	+1		
Gegensprechanlage	5	+2		
Mängel Belichtung	6	-1		
Moderne Regelungstechnik	7	+1		
Einzelöfen	8	-2		
Fenster	9			Fenster
Wärmeschutzglas		+2		
Isolierglas (Grundausstattung)		0		
Doppelglas		-2		
Einfachglas		-4		
kein Bad bzw. Badezimmerwände	10			Sanitärbereich
kein Bad		-3		
Alle Wände gestrichen		-1		
Alle Wände teilweise gefliest (Grundausstattung)		0		
Alle Wände mindestens 2,0 m hoch gefliest		+1		
Alle Wände mindestens 2,0 m hoch Naturstein		+3		
Bad neu gefliest	11	+3		
Hochwertige Armaturen	12	+1		
Feste Duschtrennung	13	+2		
Zweites Bad	14	+1		
Bewertung des optischen Eindruckes, des Bauzustandes und der Instandhaltung	15			Gesamtobjekt
1 (sehr gut)		+4		
2 (gut)		+2		
3 (mittel, Grundausstattung)		0		
4 (ausreichend)		-2		
5 (mangelhaft)		-4		
Bewertung des Fußbodenbelages	16			Fußbodenbeläge
1 (sehr gut)		+3		
2 (gut)		+2		
3 (mittel, Grundausstattung)		0		
4 (ausreichend)		-2		
5 (mangelhaft)		-3		
Bodenbelag Wohnzimmer einfach (Belag wie vor)	17	-3		
Boden im Bad gefliest	18	+2		
Fußböden erneuert	19	+4		
Ausstattungskennziffer (ASTK), Summe Pos. 0-19				

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 A bis D der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn erstellten Wohnlagekarte zugeordnet. Danach ergibt sich folgende Verteilung, die als hinreichend repräsentativ angesehen wird.

	Lage		Häufigkeit	Prozent
einfach	D	1	97	4,5%
mittel	C	2	887	41,4%
gut	B	3	950	44,4%
sehr gut	A	4	206	9,6%
Gesamt:			2140	100,0%

Eine lagemäßige Darstellung der Differenzen zwischen erhobener Miete und prognostizierter (Mietspiegel) Miete zeigte jedoch eine 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 2007).

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). Daher wurden Wohnungen, die vor 1949 erbaut wurden, gesondert analysiert.

Nach der Baujahrstrennung wurde zunächst 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 ein zweites Mal geteilt. Insofern wurden in der ersten Stufe vier Teilmengen (teilweise überschneidend) der Stichprobe untersucht. Die so bestimmten vier Funktionen für die Miete in Abhängigkeit von der Wohnfläche wurden für die Ermittlung der Residuen verwendet.

In der dritten Stufe der Auswertung wurde zunächst der Einfluss von Baujahr und Lage der Wohnung im Stadtgebiet ermittelt. Um die Einflüsse von Lage der Wohnung im Stadtgebiet und Baujahr herauszurechnen, wurde ein zweites Residuum berechnet. Dieses Residuum² wurde dazu verwendet, wie bereits unter 9.3 ff beschrieben, ein Ausstattungsmodell aufzustellen und eine Ausstattungskennziffer zu berechnen. Nachdem die Ausstattungskennziffern (ASTK) berechnet waren, flossen die Kennziffern der Ausstattung (Ausstattungskennziffer), die Beschaffenheit (Baujahr) und die Lage der Wohnung im Stadtgebiet mit ihrem erreichten Punkt- bzw. Originalwert in die Regression der Residuen der ersten Regressionen ein. Hierzu werden die Residuen getrennt nach Baualtersklassen (bis 1948 und von 1949 bis 2006), jedoch über alle Wohnflächen (20 bis 150 m²) ausgewertet. Eine Klassifizierung (Ausstattungsclassen, Baualtersklassen) erfolgt erst zur Darstellung der Ergebnisse in Tabellenform.

11. Ergebnisse der Regressionsanalyse

Formel für die Berechnung der Vergleichsmiete in €/m²

Baujahre bis 1948

20 bis 54,95 m² Wohnfläche

$$\text{VGL} = (70,932 + 5,838 \times \text{Wfl.}) \times (0,0437 \times \text{L} + 0,00745 \times \text{AStK} + 0,0908) / \text{Wfl.}$$

54,96 bis 150 m² Wohnfläche

$$\text{VGL} = (44,336 + 6,322 \times \text{Wfl.}) \times (0,0437 \times \text{L} + 0,00745 \times \text{AStK} + 0,0908) / \text{Wfl.}$$

Baujahre von 1949 bis 2006

20 bis 52,63 m² Wohnfläche

$$\text{VGL} = (83,572 + 5,364 \times \text{Wfl.}) \times (0,0657 \times \text{L} + 0,00834 \times \text{AStK} + 0,00284 \times \text{Bj.} - 5,658) / \text{Wfl.}$$

52,64 bis 150 m² Wohnfläche

$$\text{VGL} = (51,253 + 5,978 \times \text{Wfl.}) \times (0,0657 \times \text{L} + 0,00834 \times \text{AStK} + 0,00284 \times \text{Bj.} - 5,658) / \text{Wfl.}$$

VGL	= Vergleichsmiete in €/m ²
Wfl.	= Wohnfläche in m ²
AStK	= Ausstattungskennziffer
Bj.	= Baujahr
L	= Lage

12. Streubreiten

Die Regressionsgleichungen liefern zunächst für eine bestimmte Wohnfläche, Baujahr, Wohnlage 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 die vier vorgegebenen Rasterfelder gebildet:

Baujahr	Wohnfläche	Anzahl	Streubreite	Standardabweichung
bis 1948	20 bis 54,95 m ²	151	+/- 20 %	+/- 18 %
bis 1948	54,96 bis 150 m ²	309	+/- 17 %	+/- 17 %
1949 bis 2006	20 bis 52,63 m ²	414	+/- 20 %	+/- 18 %
1949 bis 2006	52,64 bis 150 m ²	1266	+/- 16 %	+/- 18 %
Gesamt:		2140	+/- 16 %	+/- 18 %

Als weiteres Rasterfeld wurde zur Unterteilung die Lage gewählt. Die folgende Tabelle bietet die Möglichkeit für 16 Teilabschnitte der Regressionsgleichungen eine Aussage über die Streuung und die Irrtumswahrscheinlichkeit eines berechneten Wertes zu machen.

Baujahr	Wohnfläche	Lage	N	Streubreite	Standardabweichung
bis 1948	bis 54,95 m ²	1	19	+/- 28 %	+/- 17 %
bis 1948	bis 54,95 m ²	2	43	+/- 20 %	+/- 18 %
bis 1948	bis 54,95 m ²	3	64	+/- 15 %	+/- 18 %
bis 1948	bis 54,95 m ²	4	25	+/- 28 %	+/- 19 %
bis 1948	ab 54,96 m ²	1	20	+/- 35 %	+/- 23 %
bis 1948	ab 54,96 m ²	2	101	+/- 17 %	+/- 16 %
bis 1948	ab 54,96 m ²	3	135	+/- 17 %	+/- 17 %
bis 1948	ab 54,96 m ²	4	53	+/- 20 %	+/- 20 %
ab 1949	bis 52,63 m ²	1	22	+/- 26 %	+/- 14 %
ab 1949	bis 52,63 m ²	2	164	+/- 19 %	+/- 17 %
ab 1949	bis 52,63 m ²	3	194	+/- 19 %	+/- 18 %
ab 1949	bis 52,63 m ²	4	34	+/- 23 %	+/- 20 %
ab 1949	ab 52,64 m ²	1	36	+/- 31 %	+/- 22 %
ab 1949	ab 52,64 m ²	2	579	+/- 16 %	+/- 18 %
ab 1949	ab 52,64 m ²	3	557	+/- 17 %	+/- 17 %
ab 1949	ab 52,64 m ²	4	94	+/- 18 %	+/- 17 %

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

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 1.1.2007

Lage (zum Mietspiegel 2007)

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 und zum 1.1.2007 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 auftreten, 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:

Merkmale	Punktskala
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

Anzahl und Verteilung der Wohnlagenbezirke im Stadtgebiet, nach objektiven Wohnmerkmalen gemäß Gutachterausschuss, sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Wohnlage	Gesamt
A	32
B	125
C	161
D	44
Gesamt:	362

Mietlagenkarte zum 1.1.2007

Im ersten Schritt der Mietspiegelauswertung: "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.

Nach den vorgenommenen Veränderungen wurde nunmehr die vierstufige Mietlagenbewertung in der Regression als hochsignifikante Variable erkannt.

Sie berücksichtigt damit nunmehr die vorgenannte Wohnlagenbewertung des Gutachterausschusses sowie die tatsächlichen Nachfrage- und Angebotsverhältnisse und beobachteten Präferenzen der Mietnachfrager.

Mietwerttabelle

Für die ausgewählten Wohnflächen, Baujahre und Klammerwerte (Wohnlage, Ausstattungskennziffer) wurden die Mietwerte Punkt genau berechnet. Weichen die für Ihre Wohnung ermittelten Werte davon ab, kann der punktgenaue Wert nur mit den Formeln von 11. bzw. mit den Berechnungsformular ermittelt werden. Die Mieten sind als **Nettokaltmiete in Euro pro m²** **Wohnfläche** ermittelt worden.

Aus- stattung	einfache Wohnlage			(1)	mittlere Wohnlage				(2)	gute Wohnlage				(3)	sehr gute Wohnlage			(4)
	einfach 80-96 (94)	mittel 97-105 (101)	gut 106-113 (109)	sehr gut 114-135 (117)	einfach 80-96 (94)	mittel 97-105 (101)	gut 106-113 (109)	sehr gut 114-135 (117)	einfach 80-96 (94)	mittel 97-105 (101)	gut 106-113 (109)	sehr gut 114-135 (117)	einfach 80-96 (94)	mittel 97-105 (101)	gut 106-113 (109)	sehr gut 114-135 (117)		

Baujahr bis 1948

25 m ²	7,24	7,69	8,21	8,73	7,62	8,07	8,59	9,11	8,00	8,45	8,97	9,49	8,38	8,83	9,35	9,87
35 m ²	6,57	6,98	7,44	7,91	6,91	7,32	7,79	8,26	7,25	7,66	8,13	8,60	7,60	8,01	8,48	8,94
45 m ²	6,19	6,58	7,02	7,46	6,51	6,90	7,34	7,78	6,84	7,22	7,67	8,11	7,16	7,55	7,99	8,43
55 m ²	5,95	6,32	6,75	7,17	6,26	6,63	7,06	7,48	6,57	6,95	7,37	7,79	6,89	7,26	7,68	8,11
65 m ²	5,85	6,21	6,63	7,05	6,15	6,52	6,94	7,35	6,46	6,82	7,24	7,66	6,77	7,13	7,55	7,97
75 m ²	5,77	6,13	6,54	6,96	6,07	6,43	6,85	7,26	6,38	6,74	7,15	7,56	6,68	7,04	7,45	7,86
95 m ²	5,67	6,02	6,43	6,83	5,96	6,32	6,72	7,13	6,26	6,61	7,02	7,42	6,56	6,91	7,32	7,72
105 m ²	5,63	5,98	6,38	6,79	5,92	6,28	6,68	7,08	6,22	6,57	6,97	7,38	6,51	6,87	7,27	7,67
120 m ²	5,59	5,93	6,33	6,73	5,88	6,23	6,63	7,03	6,17	6,52	6,92	7,32	6,46	6,81	7,21	7,61
150 m ²	5,52	5,87	6,26	6,66	5,81	6,16	6,55	6,95	6,10	6,45	6,84	7,24	6,39	6,74	7,13	7,53

Baujahr 1954

25 m ²	6,45	6,96	7,54	8,12	7,02	7,53	8,11	8,69	7,60	8,10	8,69	9,27	8,17	8,68	9,26	9,84
35 m ²	5,74	6,20	6,71	7,23	6,25	6,71	7,22	7,74	6,76	7,22	7,73	8,25	7,27	7,72	8,24	8,76
45 m ²	5,35	5,77	6,25	6,74	5,83	6,25	6,73	7,21	6,30	6,72	7,20	7,69	6,77	7,20	7,68	8,16
55 m ²	5,12	5,52	5,98	6,45	5,57	5,98	6,44	6,90	6,03	6,43	6,89	7,35	6,48	6,89	7,35	7,81
65 m ²	5,01	5,41	5,86	6,31	5,46	5,85	6,31	6,76	5,90	6,30	6,75	7,20	6,35	6,74	7,19	7,65
75 m ²	4,94	5,33	5,77	6,21	5,37	5,76	6,21	6,65	5,81	6,20	6,64	7,09	6,25	6,64	7,08	7,53
95 m ²	4,83	5,21	5,64	6,08	5,26	5,64	6,07	6,51	5,69	6,07	6,50	6,94	6,11	6,49	6,93	7,36
105 m ²	4,79	5,17	5,60	6,03	5,22	5,59	6,03	6,46	5,64	6,02	6,45	6,88	6,07	6,44	6,87	7,31
120 m ²	4,75	5,12	5,55	5,97	5,17	5,54	5,97	6,40	5,59	5,96	6,39	6,82	6,01	6,38	6,81	7,24
150 m ²	4,68	5,05	5,47	5,90	5,10	5,47	5,89	6,31	5,51	5,88	6,30	6,73	5,93	6,30	6,72	7,14

Baujahr 1968

25 m ²	6,80	7,31	7,89	8,47	7,37	7,88	8,46	9,04	7,94	8,45	9,03	9,61	8,51	9,02	9,60	10,18
35 m ²	6,05	6,50	7,02	7,54	6,56	7,01	7,53	8,05	7,07	7,52	8,04	8,56	7,58	8,03	8,55	9,07
45 m ²	5,64	6,06	6,54	7,02	6,11	6,53	7,02	7,50	6,59	7,01	7,49	7,97	7,06	7,48	7,96	8,45
55 m ²	5,40	5,80	6,26	6,72	5,85	6,25	6,71	7,17	6,30	6,71	7,17	7,63	6,76	7,16	7,62	8,08
65 m ²	5,28	5,68	6,13	6,58	5,73	6,12	6,57	7,03	6,17	6,57	7,02	7,47	6,62	7,01	7,46	7,91
75 m ²	5,20	5,59	6,03	6,48	5,64	6,03	6,47	6,92	6,08	6,47	6,91	7,35	6,51	6,90	7,35	7,79
95 m ²	5,09	5,47	5,90	6,34	5,52	5,90	6,33	6,77	5,95	6,33	6,76	7,20	6,37	6,75	7,19	7,62
105 m ²	5,05	5,43	5,86	6,29	5,47	5,85	6,28	6,71	5,90	6,28	6,71	7,14	6,32	6,70	7,13	7,56
120 m ²	5,00	5,37	5,80	6,23	5,42	5,80	6,22	6,65	5,84	6,22	6,64	7,07	6,26	6,64	7,06	7,49
150 m ²	4,93	5,30	5,72	6,15	5,35	5,72	6,14	6,56	5,76	6,13	6,56	6,98	6,18	6,55	6,97	7,39

Baujahr 1981

25 m ²	7,12	7,63	8,21	8,79	7,69	8,20	8,78	9,36	8,26	8,77	9,35	9,93	8,84	9,34	9,92	10,51
35 m ²	6,34	6,79	7,31	7,83	6,85	7,30	7,82	8,33	7,36	7,81	8,33	8,84	7,87	8,32	8,84	9,35
45 m ²	5,90	6,33	6,81	7,29	6,38	6,80	7,28	7,76	6,85	7,28	7,76	8,24	7,33	7,75	8,23	8,71
55 m ²	5,65	6,05	6,51	6,98	6,10	6,51	6,97	7,43	6,56	6,96	7,42	7,88	7,01	7,42	7,88	8,34
65 m ²	5,53	5,93	6,38	6,83	5,98	6,37	6,82	7,28	6,42	6,82	7,27	7,72	6,87	7,26	7,71	8,16
75 m ²	5,45	5,84	6,28	6,72	5,88	6,27	6,72	7,16	6,32	6,71	7,16	7,60	6,76	7,15	7,59	8,04
95 m ²	5,33	5,71	6,14	6,58	5,76	6,14	6,57	7,01	6,19	6,57	7,00	7,44	6,61	6,99	7,43	7,86
105 m ²	5,29	5,66	6,10	6,53	5,71	6,09	6,52	6,95	6,14	6,51	6,95	7,38	6,56	6,94	7,37	7,80
120 m ²	5,24	5,61	6,04	6,47	5,66	6,03	6,46	6,89	6,08	6,45	6,88	7,31	6,50	6,87	7,30	7,73
150 m ²	5,17	5,54	5,96	6,38	5,58	5,95	6,37	6,80	6,00	6,37	6,79	7,21	6,41	6,78	7,20	7,63

Baujahr 1993

25 m ²	7,42	7,92	8,51	9,09	7,99	8,50	9,08	9,66	8,56	9,07	9,65	10,23	9,13	9,64	10,22	10,80
35 m ²	6,60	7,06	7,57	8,09	7,11	7,56	8,08	8,60	7,62	8,07	8,59	9,11	8,13	8,58	9,10	9,62
45 m ²	6,15	6,57	7,05	7,54	6,63	7,05	7,53	8,01	7,10	7,52	8,00	8,48	7,57	8,00	8,48	8,96
55 m ²	5,89	6,29	6,75	7,21	6,34	6,74	7,20	7,67	6,79	7,20	7,66	8,12	7,25	7,65	8,11	8,57
65 m ²	5,76	6,16	6,61	7,06	6,21	6,60	7,05	7,51	6,65	7,05	7,50	7,95	7,10	7,49	7,94	8,40
75 m ²	5,67	6,06	6,51	6,95	6,11	6,50	6,95	7,39	6,55	6,94	7,38	7,83	6,99	7,38	7,82	8,26
95 m ²	5,55	5,93	6,37	6,80	5,98	6,36	6,80	7,23	6,41	6,79	7,22	7,66	6,84	7,22	7,65	8,09
105 m ²	5,51	5,89	6,32	6,75	5,93	6,31	6,74	7,17	6,36	6,73	7,17	7,60	6,78	7,16	7,59	8,02
120 m ²	5,46	5,83	6,26	6,68	5,88	6,25	6,68	7,11	6,30	6,67	7,10	7,53	6,72	7,09	7,52	7,95
150 m ²	5,38	5,75	6,17	6,60	5,80	6,17	6,59	7,01	6,21	6,58	7,00	7,43	6,63	7,00	7,42	7,84

Baujahr 2006

25 m ²	7,74	8,25	8,83	9,41	8,31	8,82	9,40	9,98	8,88	9,39	9,97	10,55	9,45	9,96	10,54	11,12
35 m ²	6,89	7,34	7,86	8,38	7,40	7,85	8,37	8,89	7,91	8,36	8,88	9,39	8,42	8,87	9,39	9,90
45 m ²	6,42	6,84	7,32	7,80	6,89	7,31	7,80	8,28	7,37	7,79	8,27	8,75	7,84	8,26	8,74	9,23
55 m ²	6,14	6,54	7,01	7,47	6,59	7,00	7,46	7,92	7,05	7,45	7,91	8,37	7,50	7,91	8,37	8,83
65 m ²	6,01	6,41	6,86	7,31	6,46	6,85	7,30	7,76	6,90	7,30	7,75	8,20	7,35	7,74	8,19	8,65
75 m ²	5,92	6,31	6,75	7,20	6,36	6,75	7,19	7,64	6,80	7,18	7,63	8,07	7,23	7,62	8,07	8,51
95 m ²	5,79	6,17	6,61	7,04	6,22	6,60	7,04	7,47	6,65	7,03	7,46	7,90	7,08	7,46	7,89	8,33
105 m ²	5,75	6,12	6,56	6,99	6,17	6,55	6,98	7,41	6,60	6,97	7,41	7,84	7,02	7,40	7,83	8,26
120 m ²	5,69	6,07	6,49	6,92	6,11	6,49	6,91	7,34	6,53	6,91	7,34	7,76	6,95	7,33	7,76	8,18
150 m ²	5,62	5,99	6,41	6,83	6,03	6,40	6,82	7,24	6,45	6,82	7,24	7,66	6,86	7,23	7,65	8,07

Berechnung der Ausstattungskennziffer

	Pos.	Wert	Wert des Merkmals	
Grundausstattung	0		100 Pkt.	
Ausstattungsmerkmale (Beschreibung siehe textlicher Teil des Mietspiegels)				
Gemeinschaftseinrichtung Wäschetrockner	1	+2		Einzelmerkmale
Antennenanschluss in mehreren Räumen	2	+2		
Satellitenanschluss	3	+2		
Stuck	4	+1		
Gegensprechanlage	5	+2		
Mängel Belichtung	6	-1		
Moderne Regelungstechnik	7	+1		
Einzelöfen	8	-2		
Fenster	9			Fenster
Wärmeschutzglas		+2		
Isolierglas (Grundausstattung)		0		
Doppelglas		-2		
Einfachglas		-4		
kein Bad bzw. Badezimmerwände	10			Sanitärbereich
Kein Bad		-3		
Alle Wände gestrichen		-1		
Alle Wände teilweise gefliest (Grundausstattung)		0		
Alle Wände mindestens 2,0 m hoch gefliest		+1		
Alle Wände mindestens 2,0 m hoch Naturstein		+3		
Bad neu gefliest	11	+3		
Hochwertige Armaturen	12	+1		
Feste Duschtrennung	13	+2		
Zweites Bad	14	+1		
Bewertung des optischen Eindruckes, des Bauzustandes und der Instandhaltung	15			Gesamtobjekt
1 (sehr gut)		+4		
2 (gut)		+2		
3 (mittel, Grundausstattung)		0		
4 (ausreichend)		-2		
5 (mangelhaft)		-4		
Bewertung des Fußbodenbelages	16			Fußbodenbeläge
1 (sehr gut)		+3		
2 (gut)		+2		
3 (mittel, Grundausstattung)		0		
4 (ausreichend)		-2		
5 (mangelhaft)		-3		
Bodenbelag Wohnzimmer einfach (Belag wie vor)	17	-3		
Boden im Bad gefliest	18	+2		
Fußböden erneuert	19	+4		
Ausstattungskennziffer (ASTK), Summe Pos. 0-19				

Bonner Mietspiegel 2007

Werte bitte einsetzen

Berechnungsfelder

Berechnung der Mietwerte für Wohnungen bis Baujahr 1948

$$\begin{array}{rcl}
 0,0437 & \times & \text{[] (L)} = \text{[+]} \\
 0,00745 & \times & \text{[] (AStK)} = \text{[+]} \\
 & & \text{+ 0,0908} \\
 \text{Summe:} & & = \text{[]} = A
 \end{array}$$

VGL = Vergleichsmiete
 Wfl. = Wohnfläche in m²
 AStK = Ausstattungskennziffer
 Bauj. = Baujahr
 L = Lage

Wohnfläche 20 bis 54,95 m²

$$\begin{array}{rcl}
 5,838 & \times & \text{[] (Wfl.)} = \text{[+]} \\
 & & \text{+ 70,932} \\
 \text{Summe:} & & = \text{[]} = B
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 A & \times & B = \text{VGL} \\
 \text{[]} & \times & \text{[]} = \text{[] EUR}
 \end{array}
 \quad \text{oder} \quad
 \begin{array}{rcl}
 \text{[] (Wfl.)} & & \text{VGL/m}^2 \\
 \text{[]} & = & \text{[] EUR/m}^2
 \end{array}$$

Wohnfläche 54,96 bis 150 m²

$$\begin{array}{rcl}
 6,322 & \times & \text{[] (Wfl.)} = \text{[+]} \\
 & & \text{+ 44,336} \\
 \text{Summe:} & & = \text{[]} = C
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 A & \times & C = \text{VGL} \\
 \text{[]} & \times & \text{[]} = \text{[] EUR}
 \end{array}
 \quad \text{oder} \quad
 \begin{array}{rcl}
 \text{[] (Wfl.)} & & \text{VGL/m}^2 \\
 \text{[]} & = & \text{[] EUR/m}^2
 \end{array}$$

Berechnung der Mietwerte für Wohnungen Baujahre ab 1949

$$\begin{array}{rcl}
 0,0657 & \times & \text{[] (L)} = \text{[+]} \\
 0,00834 & \times & \text{[] (AStK)} = \text{[+]} \\
 0,00284 & \times & \text{[] (Bauj.)} = \text{[+]} \\
 & & \text{- 5,658} \\
 \text{Summe:} & & = \text{[]} = X
 \end{array}$$

Wohnfläche 20 bis 52,63 m²

$$\begin{array}{rcl}
 5,364 & \times & \text{[] (Wfl.)} = \text{[+]} \\
 & & \text{+ 83,572} \\
 \text{Summe:} & & = \text{[]} = Y
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 X & \times & Y = \text{VGL} \\
 \text{[]} & \times & \text{[]} = \text{[] EUR}
 \end{array}
 \quad \text{oder} \quad
 \begin{array}{rcl}
 \text{[] (Wfl.)} & & \text{VGL/m}^2 \\
 \text{[]} & = & \text{[] EUR/m}^2
 \end{array}$$

Wohnfläche 52,64 bis 150 m²

$$\begin{array}{rcl}
 5,978 & \times & \text{[] (Wfl.)} = \text{[+]} \\
 & & \text{+ 51,253} \\
 \text{Summe:} & & = \text{[]} = Z
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 X & \times & Z = \text{VGL} \\
 \text{[]} & \times & \text{[]} = \text{[] EUR}
 \end{array}
 \quad \text{oder} \quad
 \begin{array}{rcl}
 \text{[] (Wfl.)} & & \text{VGL/m}^2 \\
 \text{[]} & = & \text{[] EUR/m}^2
 \end{array}$$

Bemerkungen: