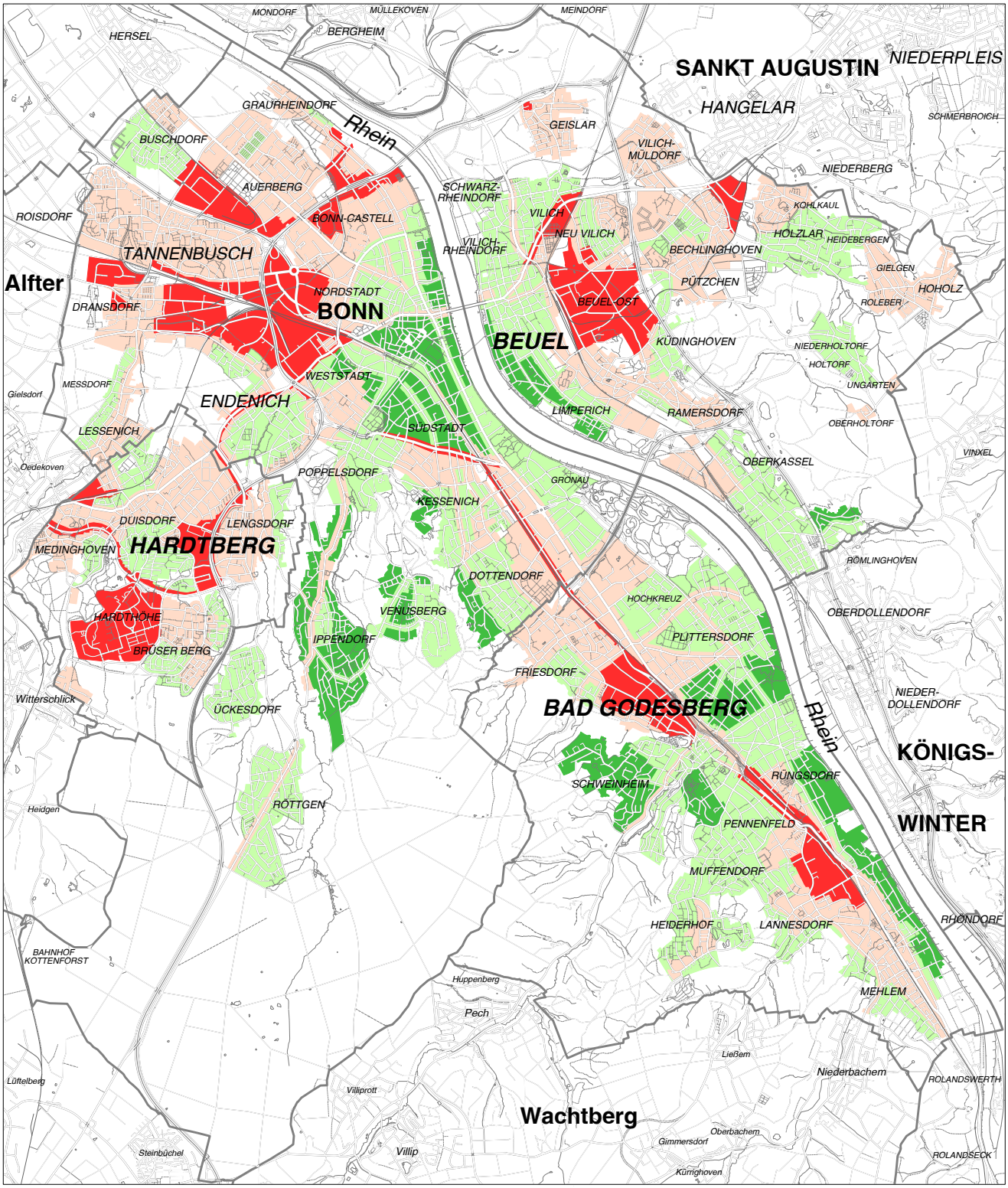
STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Bonner Mietspiegel 2016



Kartengrundlage : Amt für Bodenmanagement und Geoinformation der Bundesstadt Bonn, 2016

Wohnlagenkarte Stichtag 01.12.2015

Wohnlagepunktwerte

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

1. Träger des Verfahrens und Verfahrensbeteiligte

Träger des Verfahrens sind die im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Verbände

- Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V., Noeggerathstr. 49, 53111 Bonn
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Bonn/Rhein-Sieg e.V., Oxfordstr. 2, 53111 Bonn
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein 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. § 558 d BGB

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat am 10.07.2014 den Beschluss gefasst, entsprechend einem vorläufigen Zeitplan, so frühzeitig zu beginnen, dass der Mietspiegel termingerecht Ende 2015 beschlossen werden kann. Aufgrund einer aufwendigen Ausschreibung der Datenerfassung musste der geplante Termin der Erhebung verschoben werden. Auf der Basis einer Repräsentativerhebung sollten rd. 2.000 Haushalte befragt und mit Hilfe wissenschaftlicher Methoden ausgewertet werden. Die Anforderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an einen Qualifizierten Mietspiegel (entsprechend § 558 d BGB) wurden 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. 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 01.01.2011, wenn seit dem 01.01.2011 auch die Grundmiete nicht mehr verändert wurde
- Wohnungen mit Mietverträgen, die nach dem 01.01.2015 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

5. Zeitlicher Geltungsbereich

Die Mieten wurden in dem Zeitraum von Januar 2015 bis September 2015 durch Mieterbefragung (Interviewer/innen) und vom Juni 2015 bis November 2015 durch Eigentümerbefragung (schriftlich) 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 diesen Mietspiegel am 30.06.2016 als "Qualifizierten Mietspiegel" anerkannt. Nach § 558d Abs. 2 BGB gilt der Mietspiegel in der Zeit vom 30.06.2016 bis 29.06.2018 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 Bundesamt ermittelten Preisindexes 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 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vom 01.07.2002 und in der Arbeitshilfe „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 01.06.2013.

7. Grundgesamtheit, Stichprobe

7.1. Relevanter Gebäude- und Wohnungsbestand in Bonn

Von der Statistikstelle der Bundesstadt Bonn (Amt 61-12) wurde eine Gebäudedatei mit 20.009 Adressen und geschätzten 101.433 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Dieser Gebäudebestand wurde bereits bereinigt um

- Ein- u. Zweifamilienhäuser (soweit bekannt)
- Adressen von Wohnheimen (soweit bekannt)
- den mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnungsbau (soweit bekannt)

7.2. Stichprobengröße

Nach den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ genügt bei einem Regressionsmietspiegel eine Stichprobe von bis zu einem Prozent des relevanten Wohnungsbestandes. Danach wäre eine Stichprobe von bis zu 1.014 Wohnungen ausreichend.

7.3. Ziehung der Stichprobe

Mittels eines Zufallsgenerators wurde jeder Adresse eine Zufallszahl von 1 bis 12 zugeordnet. Im zweiten Schritt wurde die Anzahl der an der Adresse zu befragenden Wohnungen durch Zufallsgenerator, orientiert an der Gesamtwohnungszahl im Gebäude, bestimmt.
Per Zufallsgenerator wurde der Adressblock 12 (1.744 Adressen, 2.065 Interviews) als Stichprobe für die Mietspiegelerhebung ausgewählt. Als Ersatzadressen wurde der ebenfalls zufällig ausgewählte Adressblock 9 (1.649 Adressen, 1.900 Interviews) den Interviewern/innen zur Verfügung gestellt. Durch die Ziehung einer Stichprobe von rd. 2 % des relevanten Wohnungsbestandes sollte gewährleistet werden, dass alle Stadtgebiete ausreichend repräsentiert werden.

8. Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte in Form einer Mieterbefragung durch Interviewer/innen und durch den Versand von Fragebögen an die Eigentümer/innen. Dazu wurden mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmte, standardisierte Fragebögen eingesetzt. Folgende Fragebögen wurden bei der Erhebung verwendet:

Vorfragebogen Mietspiegel 2015 (Prüfung auf Mietspiegelrelevanz)

Fragebogen Mietspiegel 2015 mit den Abschnitten

- Mietvertrag, Miete, Nebenkosten
- Angaben zum Objekt / Gebäude
- Angaben zur Wohnung
- Besondere Angaben zum Wohnhaus

Zur Durchführung der Befragung wurden ca. 50 Interviewer/innen geschult. Nicht alle nahmen ihre Tätigkeit auf. Die Interviewer/innen wurden in einer Schulung auf ihre Aufgabe vorbereitet und auf den Datenschutz verpflichtet. Mit der Befragung wurde im Anfang Januar 2015 begonnen und Ende September 2015 abgeschlossen. Alle erhobenen Daten beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2015.

Den Interviewern/innen wurden neben den Fragebögen weiteres Informationsmaterial, ein Interviewerleitfaden, sowie eine entsprechende Adressenliste mit zu befragenden Haushalten an die Hand gegeben. Ein Schreiben an die Bürger/innen vom Amt für Soziales und Wohnen sowie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zeigten in Verbindung mit einem individuell ausgestellten Interviewerausweis die Legitimität des/der jeweiligen Interviewers/-in an.

Parallel wurden die Eigentümer/innen der ausgewählten Adressen mit der Bitte um Mithilfe angeschrieben. Den Eigentümern/innen wurde ein „Vorfragebogen Mietspiegel 2015 (Prüfung auf Mietspiegelrelevanz)“, ein Leitfaden und ein Fragebogen 2015 zugesandt.

8.1. Bruttostichprobe

Den Interviewern/innen wurden 1.744 Adressen mitgeteilt, an denen Sie 2.065 Interviews durchführen sollten. Für Ausfälle durch Leerstand, Eigennutzung, Überschreitung des Vierjahreszeitraums etc. wurden weitere 1.649 Ersatz-Adressen mit 1.900 Ersatzinterviews zur Verfügung gestellt. Dieselben Adressen wurden dazu verwendet um die Haus- und Wohnungseigentümer/innen anzuschreiben.

8.2. Bereinigte Bruttostichprobe

Von den insgesamt 3.393 Adressen wurden 346 Adressen von der Befragung ausgeschlossen, weil es sich um Ein-/Zweifamilienhäuser (298), reine Gewerbenutzung (13), öffentliche Förderung (10), Wohnheim (20), Eigennutzung (2), Altenheim (1), Sanatorium (1), Abriss (1) handelte. Es blieb eine bereinigte Bruttostichprobe von 3.047 Adressen. Insgesamt wurden von Interviewern 4.622 Befragungsabbrüche (siehe Vorfragebogen: Eigennutzung, außerhalb des Vierjahreszeitraumes usw.) vorgenommen.

8.3. Nettostichprobe

Insgesamt wurden 2.836 Fragebögen (1.669 Interviewer-Fragebögen, 1.167 Eigentümer-Fragebögen) registriert.

8.4. Ergebnisstichprobe der auswertbaren Fälle

Nach einer Vorprüfung (fehlerhaft, unvollständig) wurden 2.669 Fragebögen erfasst.

8.5. Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle

Nach einem Abgleich der Mieter- und Vermieterfragebögen wurden 38 Fragebögen wegen doppelter Erfassung (Eigentümer- und Mieterbefragung), 29 Fragebögen wegen Überschreitens des Vierjahreszeitraum und 3 Fragebögen wegen fehlender Wohnfläche ausgeschossen. Insgesamt wurden 2.599 Datensätze für die weitere Auswertung verwendet.

9. Nettokaltmietenbereinigung

- Ermittlung der Betriebskostenpauschalen
- Ermittlung der durchschnittlichen Stellplatzkosten
- Bereinigung der Mietzahlung um nicht separat ausgewiesene Stellplatzkosten
- Bereinigung um nicht abgerechnete Betriebskostenanteile

9.1. Betriebskostenpauschalen

Insgesamt wurden für die Ermittlung der Betriebskostenpauschalen 297 Betriebskostenabrechnungen aus dem Zeitraum 2013 bis 2014 mit einer gesamten Wohnfläche von 603.247 m² ausgewertet. Für die Bereinigung von Inklusiv- und Teilinklusivmieten wurden folgende Pauschalen verwendet:

Jahr	2013/14
Grundsteuer 1900-2009 *	0,26 €/m²
Grundsteuer 1900-1945	0,13 €/m²
Grundsteuer 1946-1975	0,26 €/m²
Grundsteuer 1976-2009	0,36 €/m²
Wasser	0,17 €/m²
Abwasser gesamt	0,28 €/m²
Regenwasser	0,06 €/m²
Schmutzwasser	0,22 €/m²
Straßenreinigung	0,02 €/m²
Müllabfuhr	0,18 €/m²
Hausreinigung etc. gesamt	0,23 €/m²
Hausreinigung	0,19 €/m²
Ungezieferbekämpfung	0,01 €/m²
Winterdienst	0,03 €/m²
Gartenpflege	0,15 €/m²
Allgemeinstrom	0,06 €/m²
Versicherungen	0,22 €/m²
Hauswart	0,22 €/m²
Kabelgebühr	0,15 €/m²
Heizkosten	0,79 €/m²
Warmwasser	0,23 €/m²
Aufzug	0,19 €/m²
Schornsteinfeger	0,02 €/m²
Sonstiges Ges.	0,11 €/m²
Wartungskosten	0,05 €/m²
Dachrinnenreinigung	0,03 €/m²
Sonstiges	0,03 €/m²
Summe Betriebskosten	**3,28 €/m²**
Summe Baujahr 1900-1945	**3,15 €/m²**
Summe Baujahr 1946-1975	**3,28 €/m²**
Summe Baujahr 1976-2009	**3,38 €/m²**

9.2. Stellplatzkosten

Insgesamt wurden bei der Erfassung der Mietspiegeldaten 538 Stellplatzmieten, die mit einer Wohnung vermietet wurden, erfasst. Die folgende Tabelle stellt die Ergebnisse der Auswertung dar:

Garage		TG-Stellplatz		Carport		offener Stellplatz	
arithmetisches Mittel	40,59€	arithmetisches Mittel	41,08€	arithmetisches Mittel	33,13€	arithmetisches Mittel	29,19€
Anz.	124	Anz.	323	Anz.	16	Anz.	75
Stabw.	13,93€	Stabw.	12,78€	Stabw.	10,47€	Stabw.	15,92€
Median	40,00€	Median	40,00€	Median	32,50€	Median	25,00€
Min.	10,00€	Min.	5,00€	Min.	15,00€	Min.	10,00€
Max.	100,00€	Max.	90,00€	Max.	50,00€	Max.	100,00€

In rund 7,2 % aller erfassten Mietverträge war für die mit einer Wohnung vermieteten Stellplätze kein separater Mietbetrag ausgewiesen. Entsprechend unserem Nettokaltmieten-Modell ist in sol-

chen Fällen eine Bereinigung (Abzug eines Betrages für die Anmietung eines Stellplatzes) durchzuführen. Hierzu wurde der ermittelte Median verwendet.

10. Ermittlung der Nettokaltmiete, Nettokaltmieten-Modell

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, jedoch nicht separat ausgewiesene Stellplatzkosten bereinigt wird.

Um die unterschiedlich angetroffenen Mietpreisvereinbarungen auf dieses Nettokaltmietenmodell umrechnen zu können, wurden verschiedene Pauschalen (siehe Nr. 9) bestimmt, mit deren Hilfe dann die jeweilige Miete bereinigt wurde. Alle Abzüge für enthaltene, jedoch nicht separat ausgewiesene Stellplatzkosten oder Abzüge bei vereinbarten Warmmieten bzw. Teilinklusivmieten wurden einzelfallbezogen geprüft und entsprechend berücksichtigt.

In rd. 7,5 % der Fälle wurden die erhobenen Mieten nach einer Einzelfallprüfung um Betriebskostenpauschalen von 2,56€/m² bis 3,38€/m² (durchschnittlich um 2,92€/m²) reduziert. Die restlichen 92,5 % der Fälle waren nicht um Betriebskosten-Pauschalen zu bereinigen.

In rd. 7,2 % der Fälle mussten 1 oder 2 Stellplatzmieten zwischen 25,00€ und 80,00€ von der Miete abgezogen werden. In Abzug wurden die unter 9.2 genannten Stellplatzmieten (Mediane) gebracht.

11. Datenabgleich, Datenermittlung

Da für viele Adressen parallel Angaben von Mietern/innen und Vermietern/innen gemacht wurden, konnten in einer Vielzahl von Fällen fehlende Baujahre, Modernisierungsjahre, Angaben zum Energiepass, Anzahl der Wohnungen, Geschosse und Gewerbeeinheiten ergänzt werden. Außerdem konnten z.B. fehlende Baujahre des Gebäudes durch Einsichtnahme in das Bauaktenverzeichnis ergänzt werden. Weitere Angaben konnten aus Sekundärstatistiken ergänzt werden.

12. Ermittlung der Gewichtsvariable (Schichtung)

Zunächst wird davon ausgegangen, dass bei der gezogenen Zufallsstichprobe jede Wohnung die Chance hatte, in der Stichprobe vertreten zu sein. Im Laufe der Erhebung stellten sich teilweise Schichtungen ein, die durch vermehrtes Anschreiben von Eigentümern/innen leider nicht ausgeglichen werden konnten. Um der repräsentativen Zufallsstichprobe gerecht zu werden und Häufungen sowie unterrepräsentierte Ortslagen auszugleichen, wurde folgende Gewichtsvariable berechnet um eine Schichtung durch eine Gewichtung auszugleichen:

Gewichtsvariable = (Soll-Interviews im Objekt / Ist-Interviews im Objekt) x (Soll-Interviews im Bezirk / Ist-Interviews im Bezirk)

13. Verknüpfung mit den Lagefaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückwerte in der Bundesstadt Bonn hat am 21.12.2015 zum Stichtag 01.12.2015 die Wohnlagenbewertung für Bonn fortgeschrieben. In seinem Bericht zur Wohnlagenbewertung wurden alle Bürgeranfragen zur Wohnlage, seit der letzten Auflage der Lagekarte (01.11.2013), geprüft und bewertet. In seinem Bericht wird kurz die Historie der Lagebewertung dargestellt. Außerdem wird dort eine Skalierung der sieben Einflussgrößen (Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild, Belastungen und Zentralität) vorgenommen.

Da die Wohnlagenbewertung flächendeckend für die meisten Wohngebäude vorliegt, wird die Wohnlagenbewertung über das Verknüpfungsmerkmal Straße und Hausnr. (Koordinate der Haus-Nr. in der Liegenschaftskarte) an jeden Datensatz angehängt.

14. Ermittlung der Gebäudeart (freistehend oder nicht)

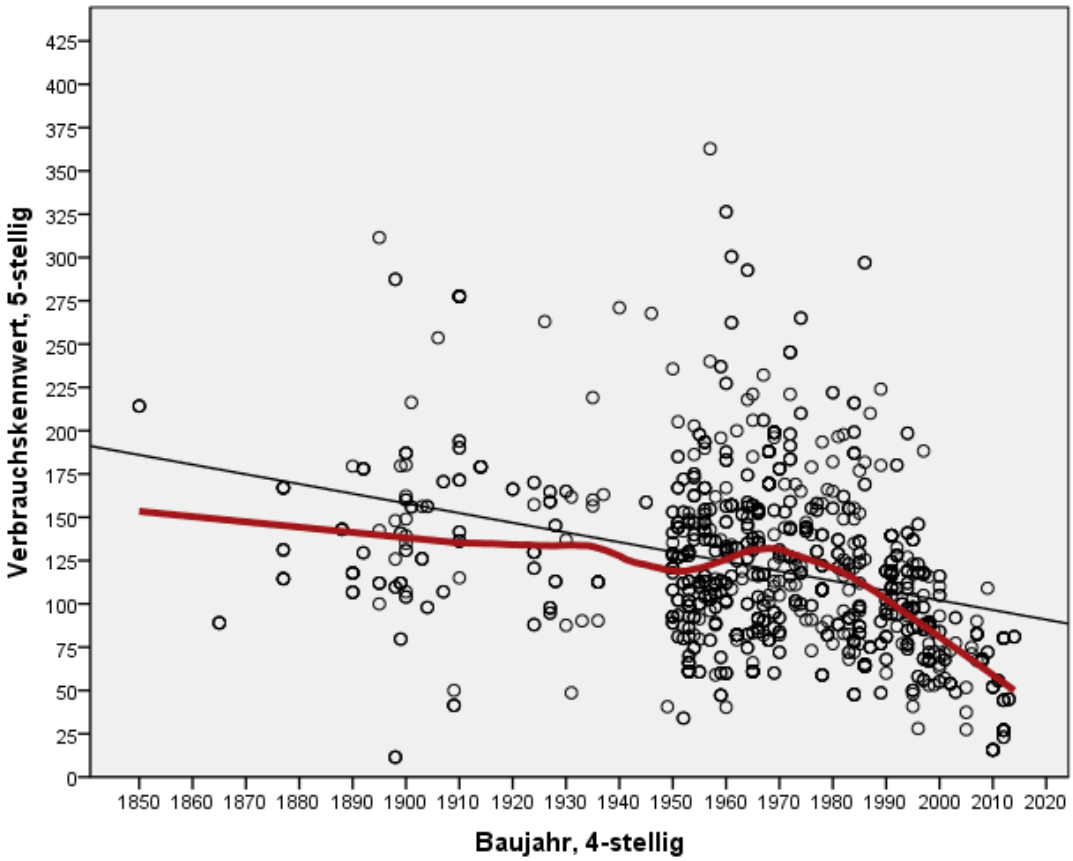
Für jedes durch die Befragung erfasste Gebäude (1.365) wurde durch Einsicht in das Luftbild und die Liegenschaftskarte das Merkmal beidseitig angebaut, einseitig angebaut und freistehend erfasst.

15. Einlesen der Daten in das Auswerteprogramm PASW Statistics 18

Insgesamt wurden 2.599 Datensätze mit 170 Variablen für die weitere Auswertung eingelesen.

16. Modellberechnung Energiekennwert [kWh/(m²a)] (23.03.16)

Diagramm



16.1. Modell Verbrauchskennziffer

Insgesamt konnte für 1.257 Wohnungen eine Energiekennziffer dem Fragebogen entnommen werden bzw. ein Verbrauchskennwert berechnet werden. In die Auswertung wurden sieben Baujahrgruppen, die Anzahl der Glasscheiben je Fenster, die Anzahl der Geschosse, die Bauart (einseitig und zweiseitig angebaut und freistehend), die Wärmedämmung der Außenwände und der Kellerdecke aufgenommen. Auf der Basis der Modellrechnung wird für alle Objekte, für die keine Kennziffer angegeben wurde, ein Schätzwert ermittelt und für die weitere Berechnung verwendet.

16.2. Ermittlung des Energieverbrauchskennwertes

Der ermittelte Energiekennwert [kWh(m²a)] bezieht sich nur auf die notwendige Heizenergie. Der Energieverbrauch für die Warmwasserbereitung ist herauszurechnen. Er kann dem Verbrauchs- oder dem Bedarfsausweis entnommen werden.

17. 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 seit der Mietspiegelerstellung 1996/97 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, Beschaffenheit, Ausstattung, Wohnlage) eine Vielzahl von Stichprobenmieten (prinzipiell die gesamte Stichprobe) heranzuziehen, da strukturell-funktionale Zusammenhänge zwischen den mietpreisbestimmenden Faktoren (Größe der Woh-

nung, Baualter und Beschaffenheit des Gebäudes, Ausstattung der Wohnung, Wohnlage u.ä.) und der Miethöhe zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden.

Der Ansatz lässt sich grundsätzlich wie folgt beschreiben:

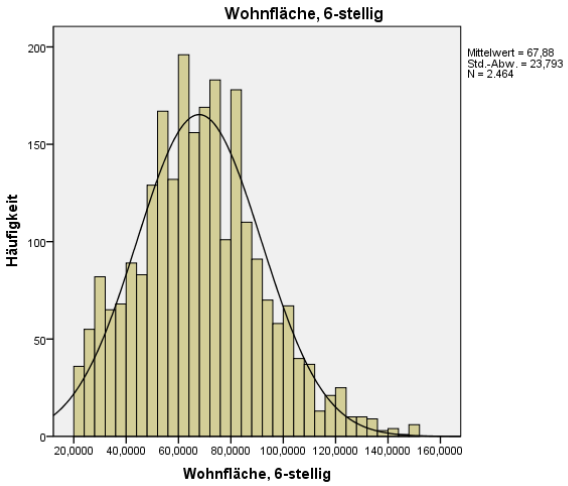
$$VGIM = QVM \times f(A, L, B, E)$$

Die ortsübliche Vergleichsmiete (VGIM) ergibt sich aus der Quadratmetervergleichsmiete (QVM) und einem aus den Faktoren Ausstattung (A), Wohnlage (L) und Beschaffenheit (Baujahr, Energiekennziffer) gebildeten Gewichtungsfaktor: [f(A, L, B, E)].

18. Mietpreisbestimmende Merkmale

18.1. Wohnfläche

Der Analysedatenbestand beinhaltet Wohnflächen von 20 bis 150 m². Die mittlere Wohnfläche beträgt 67,88 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.



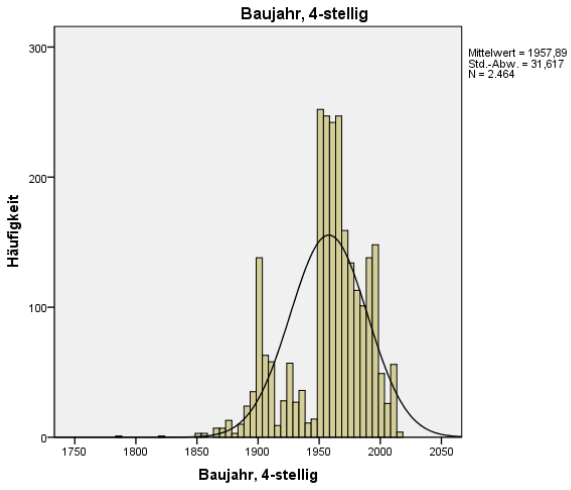
Weiterhin wurde festgestellt, dass für die kleinen 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen eine abweichende Marktentwicklung von den größeren Wohnungen festzustellen war. Dies war Anlass in der zweistufigen Analyse die Trennung in große und kleine Wohnungen bei der linearen Regression der Einflussgröße „Wohnfläche“ 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 mietpreisdeterminierenden Merkmale als Gewichtungsfaktor ebenfalls mit Hilfe einer Regressionsanalyse abgeschätzt.

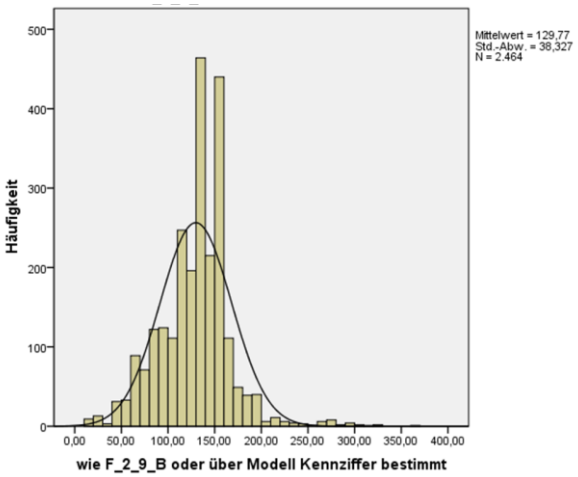
Für die Anwendung des Mietspiegel und wie bereits bei der Datenerhebung geschehen, ist die "Wohnfläche" als Mietpreis bestimmendes Merkmal wie in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) beschrieben, definiert und gegebenenfalls zu berechnen. (WoFIV - siehe Anlage)

18.2. Beschaffenheit (Baujahr, Energiekennwert)

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 bzw. vorgenommene Wärmeisolierungen in dem Energiekennwert aus; das Baujahr bleibt hiervon unberührt. Die Vorkriegsbaujahre (insbesondere der Nord- und Südstadt) weisen eine von der Nachkriegsbebauung unterschiedliche Marktdynamik auf. Das nebenstehende Histogramm gibt einen Überblick über die Verteilung der Baujahre des Gebäudebestands in Bonn.



Die Einflussgröße Energiekennwert wurde um den Einfluss der Warmwasserbereitung bereinigt. Er wurde aus Bedarfskennwerten und Verbrauchskennwerten ermittelt.



18.3. Ausstattung

Zur Bestimmung der Wohnungsausstattung wurde ein umfangreicher Katalog von Ausstattungsmerkmalen abgefragt, die ausschließlich vom Vermieter/von der Vermieterin gestellt oder finanziert sein durften. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter/der Vermieterin gestellt wird. Vom Mieter/von der Mieterin selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale dürfen - sofern der Vermieter/die Vermieterin 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 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.

18.3.1. Variablenbeschreibung zum Ausstattungsmodell 2016

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

1. **Einbauküche von dem/der Vermieter/in gestellt (+4/2 Pkt.)**
   Eine Küchenzeile mit Großgeräten (mindestens Herd, Backofen, Kühlschrank), eine Pantryküche kann bei Kleinwohnungen mit der halben Punktzahl berücksichtigt werden,

2. **Gemeinschaftseinrichtung Waschküche (+3 Pkt.)**
   Den Mietern wird als Gemeinschaftseinrichtung eine Waschküche zur Verfügung gestellt.

3. **Gemeinschaftseinrichtung Fahrradraum (+3 Pkt.)**
   Den Mietern wird als Gemeinschaftseinrichtung ein abschließbarer Raum zum Abstellen von Fahrrädern zur Verfügung gestellt.

4. **Gemeinschaftseinrichtung Wäschetrockner (+1 Pkt.)**
   Den Mietern wird als Gemeinschaftseinrichtung ein Wäschetrockner zur Verfügung gestellt.

5. **Penthouse (+2 Pkt.)**
   Eine exklusive Wohnung im obersten oder den beiden obersten Geschossen eines mehrgeschossigen Hauses, mit einer Dachterrasse ausgestattet.

6. **Appartement (+3 Pkt.)**
   Ein Appartement ist eine Wohnung mit höchstens einem Raum neben Küche und Bad. Hier können auch Küche, Wohn- u. Schlafraum in einem Wohnraum zusammengefasst sein.

7. **Barrierefreier Wohnraum (+3 Pkt.)**
   Barrierefreier Wohnraum definiert sich insbesondere über einen stufenlosen Hauseingang, keine Schwellen innerhalb der Wohnung, eine bodengleiche Dusche, ausreichend breite Türen und hinreichende Bewegungsfläche innerhalb der Wohnung.

8. Geschosslage der Wohnung **(-2 bis +2 Pkt.)**

Untergeschoss / Souterrain	= - 2 Pkt.
Erdgeschoss	= - 1 Pkt.
1. bis 4. Obergeschoss	= +2 Pkt.
ab 5.Obergeschoss	= 0 Pkt.
Dachgeschoss	= +1 Pkt.

9. Lichte Raumhöhe bis 2,3 m **(-1 Pkt.)**

Die lichte Raumhöhe beträgt in der gesamten Wohnung (überwiegend) unter 2,3 m.

10. Art der Heizung **(+1 bis -5 Pkt.)**

Fußboden- oder Wandheizung	= +1 Pkt.
Zentral-/Etagenheizung (Standard)	= 0 Pkt.
Fernwärme	= - 3 Pkt.
Warmluftheizung	= - 4 Pkt.
Einzelöfen (Gas, Öl, Elektro etc.)	= - 5 Pkt.
Nachtspeicherheizung	= - 5 Pkt.

11. Brennwerttechnik **(+3 Pkt.)**

Der Energieinhalt des eingesetzten Brennstoffes wird nahezu vollständig genutzt. Mit Brennwertkesseln wird das Abgas weitestgehend abgekühlt und dadurch auch die Kondensationswärme (= latente Wärme) des im Rauchgas enthaltenen Wasserdampfes zur Wärmebereitstellung genutzt.

12. Wärmepumpe, Wärmetauscher **(+2 Pkt.)**

Wärmepumpen werden in der Regel mit Fluiden betrieben, die bei niedrigem Druck unter Wärmezufuhr verdampfen und nach der Verdichtung auf einen höheren Druck unter Wärmeabgabe wieder kondensieren. Der Druck wird so gewählt, dass die Temperaturen des Phasenübergangs einen für die Wärmeübertragung ausreichenden Abstand zu den Temperaturen von Wärmequelle und Wärmesenke haben.
Der Wärmetauscher (auch Wärmeübertrager oder Wärmeaustauscher) ist ein Apparat, der thermische Energie von einem Stoffstrom auf einen anderen überträgt.

13. Solarenergie **(+1 Pkt.)**

Einsatz von Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zur Senkung der Betriebskosten.

14. Erneuerbare Energien **(+1 Pkt.)**

Als erneuerbare Energien, regenerative Energien oder alternative Energien werden Energieträger bezeichnet, die im Rahmen des menschlichen Zeithorizonts praktisch unerschöpflich zur Verfügung stehen oder sich verhältnismäßig schnell erneuern. Damit grenzen sie sich von fossilen Energiequellen ab, die sich erst über den Zeitraum von Millionen Jahren regenerieren. Zu erneuerbaren Energien zählen Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung, Erdwärme und nachwachsende Rohstoffe.

15. Einzelne Zimmer ohne Heizung **(-1 Pkt.)**

Die Wohnung wird überwiegend beheizt (Zentral oder Einzelöfen), jedoch einzelne Zimmer sind nicht an die Heizung angeschlossen. Das Merkmal gilt nicht für einen unbeheizten Flur bzw. Diele oder Abstellraum (klein). Der nicht beheizte Raum sollte mindestens 6 m² Grundfläche haben.

16. Warmwasserversorgung **(+2 bis -8 Pkt.)**

Zentral in die Heizung integriert	= +2 Pkt.
Dezentral über Einzelgeräte (Standard)	= 0 Pkt.
Nur in Bad oder Küche	= - 2 Pkt.
Keine Warmwasserversorgung	= - 8 Pkt.

17. Lüftung bei einem Bad ohne Fenster **(+1 bis -3 Pkt.)**

Innenliegendes Bad mit einer modernen über Feuchtigkeitssensoren gesteuerte Be- und Entlüftung	= +1 Pkt.
Ohne elektronisch, gesteuerte Belüftung	= -3 Pkt.

18. Duschbad **(+2 Pkt.)**
Ein Duschbad ist ein Bad, welches mit einer Einbaudusche ausgestattet ist. Eine Brausearmatur an einer Wanne ist nicht gemeint.

19. Bad mit Wanne und Dusche **(+3 Pkt.)**
Bad mit Wanne und Einzeldusche, ist ein Bad mit separater Wanne und separater Dusche (ein Badewannenaufsatz zählt nicht als Dusche). Eine feststehende Duschabtrennung auf einer Wanne kann im Folgenden als eigenständiges Merkmal erfasst werden.

20. Gäste-WC **(+1 Pkt.)**
Ein separates WC/Gäste-WC ist ein Raum der ausschließlich als WC genutzt wird.

21. Hänge-WC mit Unterputzspülkasten **(+1 Pkt.)**
Hänge-WC in Vorwandinstallation mit Unterputzspülkasten.

22. Feststehende Duschabtrennung **(+1 Pkt.)**
Feststehende Duschabtrennung einer Dusche oder als Aufsatz auf eine Wanne.

23. Wandverkleidung im Bad **(-5 bis +9 Pkt.)**

Wände verputzt, mit Anstrich oder tapeziert	= - 5 Pkt.
Wände teilweise, unter türhoch mit Fliesen, Naturstein verkleidet (Standard)	= 0 Pkt.
Wände mindestens türhoch gefliest	= +5 Pkt.
Wände mindestens türhoch mit Naturstein gefliest	= +9 Pkt.

24. Zweites Waschbecken im Bad **(+1 Pkt.)**
Zwei Waschbecken oder Doppelwaschtisch im Bad

25. Bidet im Bad **(+1 Pkt.)**
Bad mit Bidet ausgestattet.

26. Zwei Bäder in der Wohnung **(+1 Pkt.)**
Zwei Bäder innerhalb des Wohnungsabschlusses.

27. Kein eigenes Bad **(-3 Pkt.)**
Wohnung ohne eigenes Bad, eventuell ist eine Bad-Mitbenutzung möglich.

28. Bad/WC außerhalb der Wohnung **(-1 Pkt.)**
Bad/WC außerhalb der Wohnung ist z.B. der Fall, wenn das WC bei Altbauten im Treppenabsatz (Zwischengeschoss) liegt oder auch wenn das gesamte Bad im Treppenabsatz untergebracht wurde.

29. Wohnküche **(+1 Pkt.)**
Eine Wohnküche ist ein abgeschlossener Raum (4 Wände) mit einer Wohnfläche von mehr als 12 m², eventuell mit Essplatz.

30. Stuckverzierungen in Wohnräumen **(+2 Pkt.)**
Stuckverzierungen: Häufig in Altbauten (Villen u. Bürgerhäuser) an den Decken der Wohnräume, tlw. farblich abgesetzt, ein Raum oder mehrere Räume mit Stuck.

31. Wohnungseingangstür einbruchhemmend **(+1 Pkt.)**
Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung, aufwendige Beschläge, Sicherheitsschloss, gute Schalldämmung, eventuell als Fh-Tür.

32. Bodenbeläge in den Wohnräumen **(-5 bis +2 Pkt.)**

Teppichboden (Kunst- oder Naturfaser, textile Beläge)	= - 5 Pkt.
Elastischer Kunststoffbelag (PVC-, CV-, Linoleum-Belag)	= - 4 Pkt.
Standardausstattung (Fliesen, Design-Vinyl-Belag)	= 0 Pkt.
Laminatboden	= +1 Pkt.
Parkett, Naturstein, Dielenboden	= +2 Pkt.

33. Elektroleitungen auf Putz verlegt (-2 Pkt.)
Elektroleitungen in der Wohnung überwiegend auf Putz verlegt.

34. Elektrounterverteilung (Sicherungskasten) in der Wohnung (+3 Pkt.)
Elektrounterverteilung mit zeitgemäßer Absicherung (Sicherungskasten) in der Wohnung. Die einzelnen Zimmer/Stromkreise sollten jeweils mit Automatensicherungen abgesichert sein. Es sollte mindestens ein Fehlerstromschutzschalter (FI), besser zwei schnell auslösende FI in der Unterverteilung vorhanden sein.

35. Gegensprechanlage (+4 bis +6 Pkt.)
Gegensprechanlage als Verbindung zwischen Wohnung und Hauseingangstür = +4 Pkt.
Gegensprechanlage mit Bildübertragung (einseitig oder zweiseitig) = +6 Pkt.

36. Elektrischer Türöffner (+1 Pkt.)
Elektrischer Türöffner an der Hauseingangstür, Betätigung in der Wohnung.

37. Kabelanschluss (kostenpflichtig) (-1 Pkt.)
Kostenpflichtiger Anschluss an ein Kabelnetz, zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehsendern, ohne Wahlmöglichkeit, an die Wohnung gebunden.

38. Fernsehempfang kostenfrei (+2 Pkt.)
Kostenloser Anschluss zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehsendern wird vom Vermieter gestellt.

39. Terrasse/Dachterrasse (+2 Pkt.)
Zur Wohnung gehört für die alleinige Nutzung eine Terrasse oder eine Dachterrasse. Eine Terrasse (von lat. terra = Erde, Erdboden) ist eine überdachte oder nicht überdachte größere Fläche (Plattform) an einem Haus, die für den Aufenthalt im Freien vorgesehen ist. Eine Veranda ist eine kleinere und meist länglich überdachte Terrasse. Terrassen sind auf oder unter der Erdgeschossebene eines Gebäudes oder auf dem Dach (Dachterrasse).

40. Balkon/Loggia (+3 Pkt.)
Zur Wohnung gehört für die alleinige Nutzung ein Balkon oder eine Loggia. Ein Balkon ist eine Plattform an einem Gebäude, die über dem Geländeniveau liegt und aus dem Baukörper herausragt. Ein Balkon wird von einer Brüstung oder einem Geländer eingefasst. Im Gegensatz zum Balkon liegt eine Loggia innerhalb der Bauflucht des Gebäudes besitzt eine Deckung/Überdeckung.

41. Balkon, Terrasse oder Loggia mit mindestens 8 m² Grundfläche (+2 Pkt.)
Zur Wohnung gehört ein/e Balkon, Terrasse, Loggia mit mindesten 8 m² Grundfläche bei einer Mindesttiefe von 1,25 m.

42. Wintergarten (+1 Pkt.)
Zur Wohnung gehört ein Wintergarten. Als Wintergarten bezeichnet man einen Anbau an ein Gebäude oder ein selbständiges Bauwerk, dessen Dach und Seitenwände größtenteils aus Glas bestehen.

43. Wohnanzahl je Hauseingang (+4 bis -12 Pkt.)

3 bis 5 Wohnungen	= +4 Pkt.
6 bis 11 Wohnungen	= 0 Pkt.
12 bis 19 Wohnungen	= - 4 Pkt.
20 bis 39 Wohnungen	= - 8 Pkt.
ab 40 Wohnungen	= - 12 Pkt.

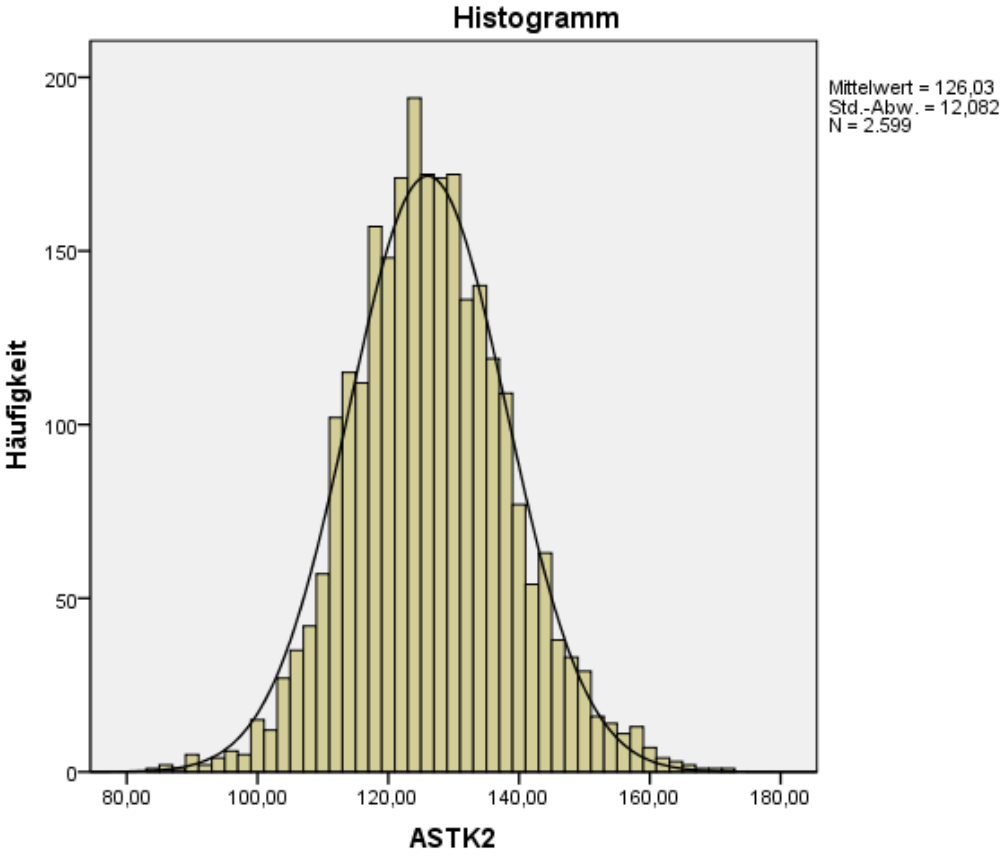
18.3.2. Ermittlung der Ausstattungskennziffer

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 2016 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
einfach	bis 114 Pkt.
mittel	115 bis 125 Pkt.
gut	126 bis 138 Pkt.
sehr gut	ab 139 Pkt.



Für eine genauere, detaillierte Beschreibung der Wohnung ist die genaue Ausstattungskennziffer zu ermitteln. Hierzu dient die folgende Tabelle in Verbindung mit der Variablenbeschreibung (18.3.1).

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

Ausstattungsmodell ASTK			
Ausstattungsmerkmal	Vorgabepunktzahl	Pos.	Pkt.
Einbauküche / Pantryküche (kostenlos)	4 / 2 Pkt.	1	
Waschküche	3 Pkt.	2	
Abschließbarer Fahrradraum	3 Pkt.	3	
Wäschetrockner	1 Pkt.	4	
Penthouse	2 Pkt.	5	
Appartement	3 Pkt.	6	
Barrierefreier Wohnraum	3 Pkt.	7	
Geschosslage	-2 / -1 / +2 / 0 / +1 Pkt.	8	
Raumhöhe unter 2,3 m	-1 Pkt.	9	
Heizung	1 / 0 / -3 / -4 / -5 / -5 Pkt.	10	
Brennwerttechnik	3 Pkt.	11	
Wärmepumpe, Wärmetauscher	2 Pkt.	12	
Solarenergie	1 Pkt.	13	
Erneuerbare Energien	1 Pkt.	14	
Zimmer ohne Heizung	-1 Pkt.	15	
Warmwasserversorgung	2 / 0 / -2 / -8 Pkt.	16	
Lüftung im Bad	1 / -3 Pkt.	17	
Duschbad	2 Pkt.	18	
Bad mit Wanne und Dusche	3 Pkt.	19	
Gäste-WC	1 Pkt.	20	
Hänge-WC	1 Pkt.	21	
Feststehende Duschabtrennung	1 Pkt.	22	
Wandverkleidung im Bad	-5 / 0 / 5 / 9 Pkt.	23	
Zweites Waschbecken im Bad	1 Pkt.	24	
Bidet	1 Pkt.	25	
Zwei Bäder in der Wohnung	1 Pkt.	26	
kein eigenes Bad	-3 Pkt.	27	
Bad / WC außerhalb der Wohnung	-1 Pkt.	28	
Wohnküche	1 Pkt.	29	
Stuck	2 Pkt.	30	
Wohnungseingangstür einbruchhemmend	1 Pkt.	31	
Bodenbeläge in den Wohnräumen	-5 / -4 / 0 / 1 / 2 Pkt.	32	
Elektroleitungen auf Putz verlegt	-2 Pkt.	33	
Elektrounterverteilung in der Wohnung	3 Pkt.	34	
Gegensprechanlage	4 / 6 Pkt.	35	
elektrischer Türöffner	1 Pkt.	36	
Kabelanschluss (kostenpflichtig)	-1 Pkt.	37	
Fernsehempfang kostenfrei	2 Pkt.	38	
Terrasse / Dachterrasse	2 Pkt.	39	
Balkon / Loggia	3 Pkt.	40	
Balkon, Terrasse, Loggia mind. 8 m² groß	2 Pkt.	41	
Wintergarten	1 Pkt.	42	
Wohnungsanzahl	4 / 0 / -4 / -8 / -12 Pkt.	43	
Grundausstattung			100 Pkt.
ASTK = Summe Pos. 1-43 + Grundausstattung			

18.4. Lage der Wohnung im Stadtgebiet1

18.4.1. Begrifflichkeiten

„Der Begriff *„Lage“* ist in § 558 BGB als ein den Mietwert bestimmendes Merkmal für vermieteten Wohnraum eingeführt. Generell ist festzustellen, dass der Begriff *„Lage“*, so wie er auch in § 558 BGB eingeführt ist, semantisch sehr Allgemeines ausdrückt. In der Praxis erfolgt dann meistens eine weitere Spezialisierung des Begriffs durch Zusätze, z.B. die Geschäftslage oder die Bürolage. Im Zusammenhang mit Wohnraum ist der Begriff *„Wohnlage“* gebräuchlich.“

18.4.2. Historie der Wohnlage

Seit 1997 wird die Wohnlagenbewertung (Wohnlagekarte) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn als Grundlage für die Lageeinstufung im Mietwohnungsbau verwendet. Neben den Bewertungskriterien Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen wurde bereits beim Mietspiegel 2007 ein Ortsteilfaktor eingeführt. Er steht für die deutliche Systematik in Abhängigkeit von den Stadt- und Nebenzentren in Bonn und seinen Stadtbezirken. Daraus folgt, dass unabhängig von den vom Gutachterausschuss bewerteten objektiven Wohnmerkmalen ein zusätzlicher Mietpreisanstieg 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 Ortsteilfaktor ermittelt und zu einem neuen Lagesystem zusammengefasst. Der Gutachterausschuss überprüft regelmäßig seine Wohnlagenbewertung.

18.4.3. Bewertung der Wohnlage[2]

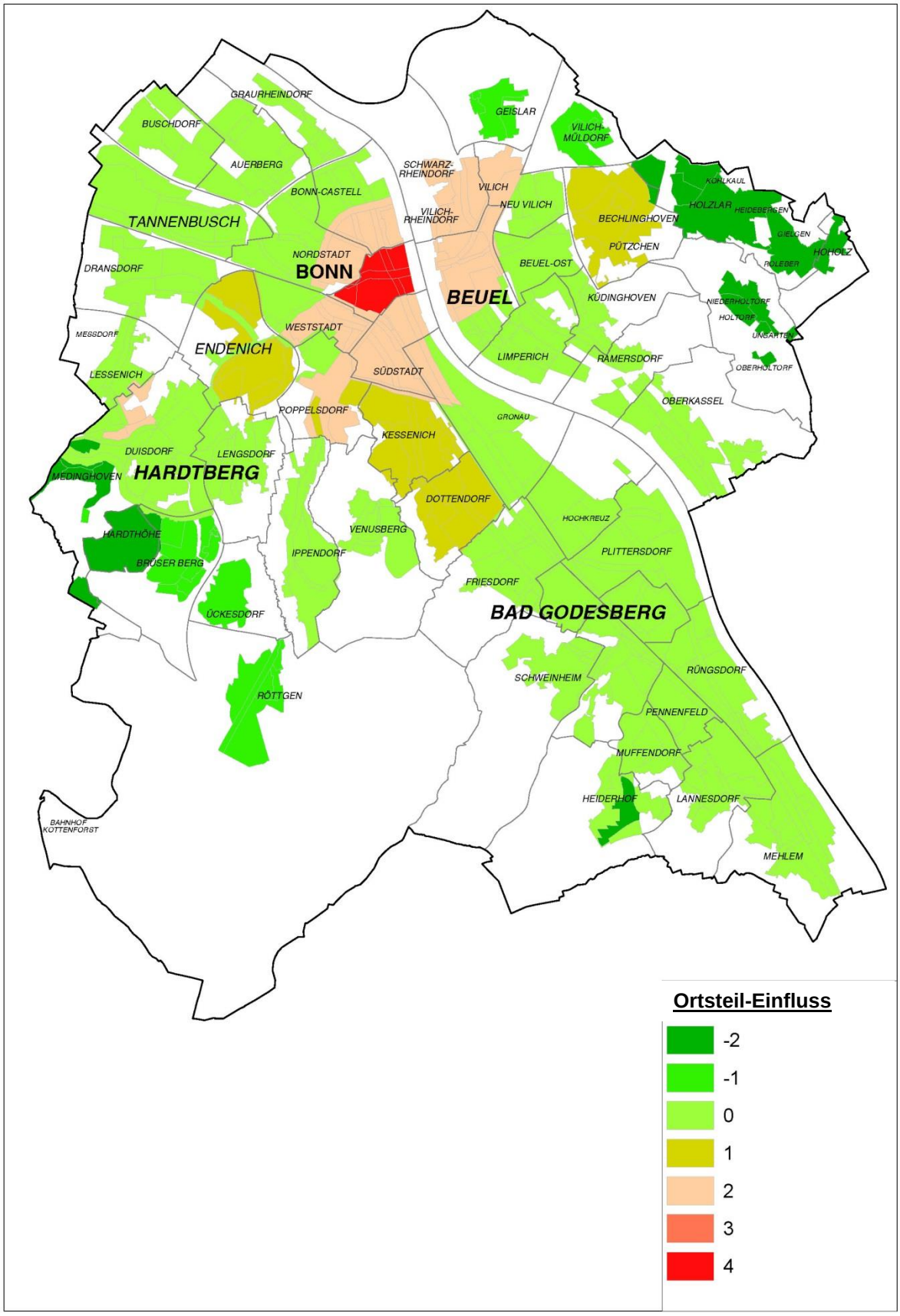
Die zonale Wohnlagen-Bewertung des Gutachterausschusses basiert auf skalierten Merkmalen, die zu einem Punktwert führen, der dann auf die vierstufige Wohnlage (sehr gut, gut, mittel, einfach) zusammengefasst wird, um in einer Wohnlagenkarte (siehe Deckblatt) eine farbliche Darstellung zu ermöglichen. Berechnet wird der Mietwert allerdings mit dem genauen Punktwert, der unter der Angabe von Straße und Hausnummer im Mietspiegelrechner ermittelt wird. Außerdem wird die Wohnlagenkarte als eine Ebene im Stadtplan zur Verfügung stehen.

Merkmale	**Punkteskala**
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
Besondere Ortsteile	-2 bis 4 Punkte

Wohnlage A	(sehr gut)	ab 14,5 Punkte
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“

[1] Wohnlagenbewertung für Bonn, Fortschreibung 01.12.2015
[2] Wohnlagenbewertung für Bonn, Fortschreibung 01.12.2015

Übersicht besondere Ortsteile



19. 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 17.).

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).

Da nur für ca. die Hälfte aller Wohnungen (1.257 Wohnungen) ein Energiekennwert aus den Fragbögen entnommen werden konnte, wurde für die restlichen Datensätze ein Modell der Verbrauchskennziffer (siehe 16.) berechnet.

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 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 18.3 ff beschrieben, wurde ein an statistischen Kenngrößen orientiertes Ausstattungsmodell aufgestellt um eine Ausstattungskennziffer zu berechnen. Nachdem die Ausstattungskennziffern (ASTK) berechnet waren, flossen die Kennziffern der Ausstattung (ASTK), der Wohnlagepunktwert der Wohnung im Stadtgebiet und die Energiekennziffer mit ihrem erreichten Punkt- bzw. Originalwert und die zusammengefassten Baujahrsgruppen mit einer 0/1-Codierung in die Regression der Residuen der ersten Regressionen ein.

19.1. Funktion zur Berechnung der üblichen Miete

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

20,00 bis 56,47 m² Wohnfläche

VGL = (83,974 + 6,725 x WF) x (0,159 + 0,01981 x WL + EKW x -0,000497 + ASTK x 0,00505 + EBJ)

56,48 bis 150,00 m² Wohnfläche

VGL = (14,452 + 7,956 x WF) x (0,159 + 0,01981 x WL + EKW x -0,000497 + ASTK x 0,00505 + EBJ)

Baujahr	EBJ
Bis 1918	0,15497
1919 bis 1945	0,03256
1946 bis 1960	0,02852
1961 bis 1975	0,00000
1976 bis 1995	-0,01445
1996 bis 2002	0,03841
2003 bis 2015	0,10200

Abkürzung	Einflussgröße
VGL =	Vergleichsmiete
WF =	Wohnfläche
WL =	Wohnlagepunktwert
EKW =	Energiekennziffer
ASTK =	Ausstattungskennziffer
EBJ =	Einfluss Baujahr

19.2. Multiple, lineare Regression

Die hier verwendete multiple, lineare Regression ist ein statistisches Auswertungsverfahren um ein Modell für die Bestimmung einer abhängigen Variablen (hier die übliche Miete für eine Wohnung) durch erklärende Variablen (Einflussgrößen: Wohnfläche, Wohnlage, Energiekennziffer, Ausstattungskennziffer, Baujahr) zu berechnen. Auch hier wird die Quadratsumme der Residuen (Abweichungen zwischen tatsächlich vereinbarter Miete und durch die Regressionsgleichung geschätzte Miete) nach der „Methode der kleinsten Quadrate“ minimiert.

19.3. Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R-Quadrat)

Das Bestimmtheitsmaß ist ein Maß der Statistik für den erklärenden Anteil der Variabilität einer abhängigen Variablen (hier die übliche Miete für eine Wohnung), welche durch ein statistisches Modell (hier lineare Modelle mit den bestimmten Einflussgrößen [erklärende Variablen] Wohnfläche, Wohnlage, Energiekennziffer, Ausstattungskennziffer, Baujahr) vorhergesagt werden. Im Fall eines linearen Regressionsmodells ist es das Quadrat des multiplen Korrelationskoeffizienten. Umso größer das korr R^2 ist, umso höher ist der lineare Zusammenhang (0 = 0% kein linearer Zusammenhang, 1 = 100% perfekter linearer Zusammenhang) In unserem Fall werden die statistischen Kenngrößen „korr R^2“ wie folgt interpretiert:

In Stufe 1 liefert das Modell über die Wohnfläche bereits einen 60%-igen bzw. 71%igen linearen Zusammenhang. In Stufe 2 wird für die verbleibenden Residuen ein weiteres lineares Modell berechnet, welches weitere Erklärungsanteile (0,4 x 0,35 = 14 % bzw. 0,29 x 0,35 = 10 %) liefert. In der Summe wird für die Berechnungsformel der kleinen Wohnungen ein R^2 von 0,74 (74%) und für größere Wohnungen ab 56,48 m² Wohnfläche ein R^2 von 0,81 (81%) berechnet. Beide Modelle besitzen eine hohe Aussagekraft.

Stufe	Einflussgröße	Wohnungsgröße	Korr R^2
Stufe 1	WF (Wohnfläche)	20 bis 80 m²	0,603
Stufe 1	WF (Wohnfläche)	25 bis 150 m²	0,708
Stufe 2	WL, EKW, ASTK, EBJ		0,348

19.4. Signifikanz der Einflussgrößen

Die Höhe der Signifikanz eines Ergebnisses verhält sich entgegengesetzt zum Zahlenwert des Signifikanzniveaus. Bei einem Wert von Sig. ≤ 0,05 spricht man von einer signifikanten (bedeutsamen) Einflussgröße. Ab einem Wert von Sig. ≤ 0,001 spricht man von einer hoch signifikanten Einflussgröße.

Stufe	**Variablen**	**Signifikanz**
Stufe 1 (20 bis 80 m²)	Wohnfläche	0,000
Stufe 1 (25 bis 150 m²)	Wohnfläche	0,000
Stufe 2	WL	0,000
Stufe 2	ASTK	0,000
Stufe 2	EKW	0,000
Stufe 2	EBJ (bis 1918)	0,000
Stufe 2	EBJ (1919 bis 1945)	0,012
Stufe 2	EBJ (1946 bis 1960)	0,001
Stufe 2	EBJ (1976 bis 1995)	0,113
Stufe 2	EBJ (1996 bis 2002)	0,005
Stufe 2	EBJ (ab 2003)	0,000

20. Streubreiten

Die Regressionsgleichungen liefern zunächst für eine bestimmte Wohnfläche, Baujahr, Wohnlage, Energiekennziffer 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	Wohnlagewert	Anzahl	Standardabweichung
Bis 1918	Bis 7,0 Pkt.	28	15,8 %
	7,5 bis 11,0 Pkt.	90	16,2 %
	11,5 bis 14,0 Pkt.	177	17,7 %
	Ab 14,5 Pkt.	80	16,9 %
	Insgesamt:	375	17,5 %
1918 bis 1945	Bis 7,0 Pkt.	16	17,8 %
	7,5 bis 11,0 Pkt.	57	14,5 %
	11,5 bis 14,0 Pkt.	75	15,4 %
	Ab 14,5 Pkt.	17	14,6 %
	Insgesamt:	165	15,9 %
1946 bis 1960	Bis 7,0 Pkt.	42	14,1 %
	7,5 bis 11,0 Pkt.	268	13,1 %
	11,5 bis 14,0 Pkt.	233	15,5 %
	Ab 14,5 Pkt.	91	15,1 %
	Insgesamt:	634	14,5 %
1961 bis 1975	Bis 7,0 Pkt.	32	15,4 %
	7,5 bis 11,0 Pkt.	274	14,2 %
	11,5 bis 14,0 Pkt.	233	13,9 %
	Ab 14,5 Pkt.	44	14,1 %
	Insgesamt:	583	14,3 %
1975 bis 1995	Bis 7,0 Pkt.	7	6,8 %
	7,5 bis 11,0 Pkt.	235	14,2 %
	11,5 bis 14,0 Pkt.	219	13,8 %
	Ab 14,5 Pkt.	31	15,5 %
	Insgesamt:	492	14,1 %
1996 bis 2002	Bis 7,0 Pkt.	0	
	7,5 bis 11,0 Pkt.	57	12,4 %
	11,5 bis 14,0 Pkt.	56	12,0 %
	Ab 14,5 Pkt.	9	10,0 %
	Insgesamt:	122	12,1 %
Ab 2003	Bis 7,0 Pkt.	7	11,8 %
	7,5 bis 11,0 Pkt.	22	11,6 %
	11,5 bis 14,0 Pkt.	52	11,8 %
	Ab 14,5 Pkt.	12	16,0 %
	Insgesamt:	93	13,3 %
Insgesamt	Bis 7,0 Pkt.	132	15,8 %
	7,5 bis 11,0 Pkt.	1003	14,1 %
	11,5 bis 14,0 Pkt.	1045	15,0 %
	Ab 14,5 Pkt.	284	15,8 %
	Insgesamt:	2464	14,9 %

21. Weitere Hinweise zum Mietspiegel

- Die Dokumentation zum Mietspiegel kann im Amt für Soziales und Wohnen (Abteilung Wohnen) der Bundesstadt Bonn und der Geschäftsstelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn eingesehen werden.
- Der Mietspiegel steht im Internet der Bundesstadt Bonn unter folgender Adresse zur Verfügung:

http://www.bonn.de/umwelt_gesundheit_planen_bauen_wohnen/bauen_und_wohnen/mietspiegel/index.html?lang=de

22. Anlagen zum Mietspiegel

- Wohnflächenverordnung (WoFlV) (folgt)
- Dokumentation (siehe 21.)
- Mietpreisrechner auf der Homepage der Stadt Bonn

Anlage 1

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
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.

Mietwerttabelle:

Baujahr: bis 1918																
Wohnlage		6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.
Ausstattungspunkte		100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145
Wohn-fläche	Verbrauchs-kennziffer	Miete in Euro pro m² Wohnfläche															
20 m²	50 kWh/(m²a)	9,97	11,08	11,74	12,46	10,62	11,73	12,39	13,10	11,27	12,37	13,04	13,75	11,92	13,02	13,69	14,40
20 m²	80 kWh/(m²a)	9,81	10,91	11,58	12,29	10,46	11,56	12,22	12,94	11,11	12,21	12,87	13,59	11,76	12,86	13,52	14,24
20 m²	160 kWh/(m²a)	9,38	10,48	11,14	11,86	10,03	11,13	11,79	12,51	10,67	11,78	12,44	13,16	11,32	12,43	13,09	13,81
20 m²	250 kWh/(m²a)	8,89	9,99	10,65	11,37	9,54	10,64	11,30	12,02	10,19	11,29	11,95	12,67	10,83	11,94	12,60	13,32
40 m²	50 kWh/(m²a)	8,06	8,95	9,48	10,06	8,58	9,47	10,01	10,59	9,11	10,00	10,53	11,11	9,63	10,52	11,06	11,64
40 m²	80 kWh/(m²a)	7,92	8,82	9,35	9,93	8,45	9,34	9,88	10,45	8,97	9,87	10,40	10,98	9,50	10,39	10,92	11,50
40 m²	160 kWh/(m²a)	7,57	8,47	9,00	9,58	8,10	8,99	9,52	10,10	8,62	9,51	10,05	10,63	9,15	10,04	10,57	11,15
40 m²	250 kWh/(m²a)	7,18	8,07	8,61	9,18	7,70	8,60	9,13	9,71	8,23	9,12	9,65	10,23	8,75	9,64	10,18	10,76
60 m²	50 kWh/(m²a)	7,48	8,31	8,81	9,35	7,97	8,80	9,30	9,83	8,46	9,29	9,78	10,32	8,94	9,77	10,27	10,81
60 m²	80 kWh/(m²a)	7,36	8,19	8,69	9,22	7,85	8,68	9,17	9,71	8,34	9,16	9,66	10,20	8,82	9,65	10,15	10,69
60 m²	160 kWh/(m²a)	7,04	7,86	8,36	8,90	7,52	8,35	8,85	9,39	8,01	8,84	9,33	9,87	8,50	9,32	9,82	10,36
60 m²	250 kWh/(m²a)	6,67	7,50	7,99	8,53	7,16	7,98	8,48	9,02	7,64	8,47	8,97	9,51	8,13	8,96	9,45	9,99
90 m²	50 kWh/(m²a)	7,41	8,23	8,72	9,25	7,89	8,71	9,20	9,74	8,38	9,19	9,69	10,22	8,86	9,68	10,17	10,70
90 m²	80 kWh/(m²a)	7,29	8,11	8,60	9,13	7,77	8,59	9,08	9,62	8,25	9,07	9,57	10,10	8,74	9,56	10,05	10,58
90 m²	160 kWh/(m²a)	6,97	7,79	8,28	8,81	7,45	8,27	8,76	9,29	7,93	8,75	9,24	9,78	8,41	9,23	9,73	10,26
90 m²	250 kWh/(m²a)	6,60	7,42	7,92	8,45	7,09	7,91	8,40	8,93	7,57	8,39	8,88	9,41	8,05	8,87	9,36	9,90
120 m²	50 kWh/(m²a)	7,37	8,19	8,68	9,21	7,85	8,67	9,16	9,69	8,33	9,15	9,64	10,17	8,81	9,63	10,12	10,65
120 m²	80 kWh/(m²a)	7,25	8,07	8,56	9,09	7,73	8,55	9,04	9,57	8,21	9,03	9,52	10,05	8,69	9,51	10,00	10,53
120 m²	160 kWh/(m²a)	6,93	7,75	8,24	8,77	7,41	8,23	8,72	9,25	7,89	8,71	9,20	9,73	8,37	9,19	9,68	10,21
120 m²	250 kWh/(m²a)	6,57	7,39	7,88	8,41	7,05	7,87	8,36	8,89	7,53	8,35	8,84	9,37	8,01	8,83	9,32	9,85
150 m²	50 kWh/(m²a)	7,35	8,16	8,65	9,18	7,83	8,64	9,13	9,66	8,31	9,12	9,61	10,14	8,79	9,60	10,09	10,62
150 m²	80 kWh/(m²a)	7,23	8,04	8,53	9,06	7,71	8,52	9,01	9,54	8,19	9,00	9,49	10,02	8,67	9,48	9,97	10,50
150 m²	160 kWh/(m²a)	6,91	7,72	8,21	8,74	7,39	8,20	8,69	9,22	7,87	8,68	9,17	9,70	8,35	9,16	9,65	10,18
150 m²	250 kWh/(m²a)	6,55	7,36	7,85	8,38	7,03	7,84	8,33	8,86	7,51	8,32	8,81	9,34	7,99	8,80	9,29	9,82

Baujahr: 1919 bis 1945																	
Wohnlage		6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.
Ausstattungspunkte		100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145
Wohn-fläche	Verbrauchs-kennziffer	Miete in Euro pro m² Wohnfläche															
20 m²	50 kWh/(m²a)	8,64	9,74	10,40	11,12	9,29	10,39	11,05	11,77	9,93	11,04	11,70	12,42	10,58	11,69	12,35	13,07
20 m²	80 kWh/(m²a)	8,47	9,58	10,24	10,96	9,12	10,23	10,89	11,60	9,77	10,87	11,54	12,25	10,42	11,52	12,19	12,90
20 m²	160 kWh/(m²a)	8,04	9,14	9,80	10,52	8,69	9,79	10,45	11,17	9,34	10,44	11,10	11,82	9,99	11,09	11,75	12,47
20 m²	250 kWh/(m²a)	7,55	8,65	9,32	10,03	8,20	9,30	9,96	10,68	8,85	9,95	10,61	11,33	9,50	10,60	11,26	11,98
40 m²	50 kWh/(m²a)	6,98	7,87	8,40	8,98	7,50	8,39	8,93	9,51	8,03	8,92	9,45	10,03	8,55	9,44	9,98	10,55
40 m²	80 kWh/(m²a)	6,84	7,74	8,27	8,85	7,37	8,26	8,80	9,37	7,89	8,78	9,32	9,90	8,42	9,31	9,84	10,42
40 m²	160 kWh/(m²a)	6,49	7,39	7,92	8,50	7,02	7,91	8,44	9,02	7,54	8,43	8,97	9,55	8,07	8,96	9,49	10,07
40 m²	250 kWh/(m²a)	6,10	6,99	7,53	8,10	6,62	7,51	8,05	8,63	7,15	8,04	8,57	9,15	7,67	8,56	9,10	9,68
60 m²	50 kWh/(m²a)	6,48	7,31	7,80	8,34	6,97	7,80	8,29	8,83	7,45	8,28	8,78	9,32	7,94	8,77	9,27	9,80
60 m²	80 kWh/(m²a)	6,36	7,19	7,68	8,22	6,85	7,67	8,17	8,71	7,33	8,16	8,66	9,19	7,82	8,65	9,14	9,68
60 m²	160 kWh/(m²a)	6,03	6,86	7,36	7,89	6,52	7,35	7,84	8,38	7,01	7,83	8,33	8,87	7,49	8,32	8,82	9,36
60 m²	250 kWh/(m²a)	5,67	6,49	6,99	7,53	6,15	6,98	7,48	8,02	6,64	7,47	7,96	8,50	7,13	7,95	8,45	8,99
90 m²	50 kWh/(m²a)	6,42	7,24	7,73	8,26	6,90	7,72	8,21	8,74	7,38	8,20	8,69	9,23	7,86	8,68	9,18	9,71
90 m²	80 kWh/(m²a)	6,30	7,12	7,61	8,14	6,78	7,60	8,09	8,62	7,26	8,08	8,57	9,10	7,74	8,56	9,05	9,59
90 m²	160 kWh/(m²a)	5,97	6,79	7,28	7,82	6,46	7,28	7,77	8,30	6,94	7,76	8,25	8,78	7,42	8,24	8,73	9,26
90 m²	250 kWh/(m²a)	5,61	6,43	6,92	7,45	6,09	6,91	7,40	7,94	6,57	7,39	7,89	8,42	7,06	7,88	8,37	8,90
120 m²	50 kWh/(m²a)	6,38	7,20	7,69	8,22	6,86	7,68	8,17	8,70	7,34	8,16	8,65	9,18	7,82	8,64	9,13	9,66
120 m²	80 kWh/(m²a)	6,26	7,08	7,57	8,10	6,74	7,56	8,05	8,58	7,22	8,04	8,53	9,06	7,70	8,52	9,01	9,54
120 m²	160 kWh/(m²a)	5,94	6,76	7,25	7,78	6,42	7,24	7,73	8,26	6,90	7,72	8,21	8,74	7,38	8,20	8,69	9,22
120 m²	250 kWh/(m²a)	5,58	6,40	6,89	7,42	6,06	6,88	7,37	7,90	6,54	7,36	7,85	8,38	7,02	7,84	8,33	8,86
150 m²	50 kWh/(m²a)	6,37	7,18	7,67	8,20	6,84	7,66	8,15	8,67	7,32	8,14	8,62	9,15	7,80	8,61	9,10	9,63
150 m²	80 kWh/(m²a)	6,25	7,06	7,55	8,08	6,72	7,54	8,03	8,55	7,20	8,02	8,50	9,03	7,68	8,49	8,98	9,51
150 m²	160 kWh/(m²a)	5,93	6,74	7,23	7,76	6,40	7,22	7,71	8,23	6,88	7,70	8,18	8,71	7,36	8,17	8,66	9,19
150 m²	250 kWh/(m²a)	5,57	6,38	6,87	7,40	6,04	6,86	7,35	7,87	6,52	7,34	7,82	8,35	7,00	7,81	8,30	8,83

Baujahr: 1946 bis 1960																
Wohnlage		6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.
Ausstattungspunkte		100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145
Wohn-fläche	Verbrauchs-kennziffer	Miete in Euro pro m² Wohnfläche															
20 m²	50 kWh/(m²a)	8,59	9,70	10,36	11,07	9,24	10,34	11,01	11,72	9,89	10,99	11,66	12,37	10,54	11,64	12,30	13,02
20 m²	80 kWh/(m²a)	8,43	9,53	10,19	10,91	9,08	10,18	10,84	11,56	9,73	10,83	11,49	12,21	10,38	11,48	12,14	12,86
20 m²	160 kWh/(m²a)	7,99	9,10	9,76	10,48	8,64	9,75	10,41	11,13	9,29	10,40	11,06	11,78	9,94	11,05	11,71	12,42
20 m²	250 kWh/(m²a)	7,51	8,61	9,27	9,99	8,16	9,26	9,92	10,64	8,80	9,91	10,57	11,29	9,45	10,56	11,22	11,94
40 m²	50 kWh/(m²a)	6,94	7,83	8,37	8,95	7,47	8,36	8,89	9,47	7,99	8,88	9,42	9,99	8,51	9,41	9,94	10,52
40 m²	80 kWh/(m²a)	6,81	7,70	8,24	8,81	7,33	8,22	8,76	9,34	7,86	8,75	9,28	9,86	8,38	9,27	9,81	10,39
40 m²	160 kWh/(m²a)	6,46	7,35	7,88	8,46	6,98	7,87	8,41	8,99	7,51	8,40	8,93	9,51	8,03	8,92	9,46	10,04
40 m²	250 kWh/(m²a)	6,06	6,95	7,49	8,07	6,59	7,48	8,01	8,59	7,11	8,00	8,54	9,12	7,64	8,53	9,06	9,64
60 m²	50 kWh/(m²a)	6,45	7,27	7,77	8,31	6,93	7,76	8,26	8,80	7,42	8,25	8,75	9,28	7,91	8,74	9,23	9,77
60 m²	80 kWh/(m²a)	6,32	7,15	7,65	8,19	6,81	7,64	8,14	8,67	7,30	8,13	8,62	9,16	7,79	8,61	9,11	9,65
60 m²	160 kWh/(m²a)	6,00	6,83	7,32	7,86	6,49	7,31	7,81	8,35	6,97	7,80	8,30	8,84	7,46	8,29	8,78	9,32
60 m²	250 kWh/(m²a)	5,63	6,46	6,96	7,50	6,12	6,95	7,44	7,98	6,61	7,43	7,93	8,47	7,09	7,92	8,42	8,96
90 m²	50 kWh/(m²a)	6,38	7,20	7,70	8,23	6,87	7,69	8,18	8,71	7,35	8,17	8,66	9,19	7,83	8,65	9,14	9,68
90 m²	80 kWh/(m²a)	6,26	7,08	7,57	8,11	6,75	7,57	8,06	8,59	7,23	8,05	8,54	9,07	7,71	8,53	9,02	9,55
90 m²	160 kWh/(m²a)	5,94	6,76	7,25	7,78	6,42	7,24	7,73	8,27	6,90	7,72	8,22	8,75	7,39	8,21	8,70	9,23
90 m²	250 kWh/(m²a)	5,58	6,40	6,89	7,42	6,06	6,88	7,37	7,90	6,54	7,36	7,85	8,39	7,02	7,84	8,34	8,87
120 m²	50 kWh/(m²a)	6,35	7,17	7,66	8,19	6,83	7,65	8,14	8,67	7,31	8,13	8,62	9,15	7,79	8,61	9,10	9,63
120 m²	80 kWh/(m²a)	6,23	7,05	7,54	8,07	6,71	7,53	8,02	8,55	7,19	8,01	8,50	9,03	7,67	8,49	8,98	9,51
120 m²	160 kWh/(m²a)	5,91	6,73	7,22	7,75	6,39	7,21	7,70	8,23	6,87	7,69	8,18	8,71	7,35	8,17	8,66	9,19
120 m²	250 kWh/(m²a)	5,55	6,37	6,85	7,38	6,03	6,85	7,33	7,86	6,51	7,33	7,81	8,34	6,99	7,81	8,29	8,82
150 m²	50 kWh/(m²a)	6,33	7,15	7,63	8,16	6,81	7,63	8,11	8,64	7,29	8,10	8,59	9,12	7,77	8,58	9,07	9,60
150 m²	80 kWh/(m²a)	6,21	7,03	7,51	8,04	6,69	7,51	7,99	8,52	7,17	7,98	8,47	9,00	7,65	8,46	8,95	9,48
150 m²	160 kWh/(m²a)	5,89	6,71	7,19	7,72	6,37	7,19	7,67	8,20	6,85	7,66	8,15	8,68	7,33	8,14	8,63	9,16
150 m²	250 kWh/(m²a)	5,53	6,35	6,83	7,36	6,01	6,82	7,31	7,84	6,49	7,30	7,79	8,32	6,97	7,78	8,27	8,80

Baujahr: 1960 bis 1975																	
Wohnlage		6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.
Ausstattungspunkte		100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145
Wohn-fläche	Verbrauchs-kennziffer	Miete in Euro pro m² Wohnfläche															
20 m²	50 kWh/(m²a)	8,28	9,38	10,05	10,76	8,93	10,03	10,69	11,41	9,58	10,68	11,34	12,06	10,23	11,33	11,99	12,71
20 m²	80 kWh/(m²a)	8,12	9,22	9,88	10,60	8,77	9,87	10,53	11,25	9,42	10,52	11,18	11,90	10,06	11,17	11,83	12,55
20 m²	160 kWh/(m²a)	7,68	8,79	9,45	10,17	8,33	9,44	10,10	10,81	8,98	10,08	10,75	11,46	9,63	10,73	11,40	12,11
20 m²	250 kWh/(m²a)	7,19	8,30	8,96	9,68	7,84	8,95	9,61	10,33	8,49	9,60	10,26	10,98	9,14	10,25	10,91	11,62
40 m²	50 kWh/(m²a)	6,69	7,58	8,11	8,69	7,21	8,10	8,64	9,22	7,74	8,63	9,16	9,74	8,26	9,15	9,69	10,27
40 m²	80 kWh/(m²a)	6,56	7,45	7,98	8,56	7,08	7,97	8,51	9,09	7,61	8,50	9,03	9,61	8,13	9,02	9,56	10,14
40 m²	160 kWh/(m²a)	6,21	7,10	7,63	8,21	6,73	7,62	8,16	8,74	7,26	8,15	8,68	9,26	7,78	8,67	9,21	9,79
40 m²	250 kWh/(m²a)	5,81	6,70	7,24	7,82	6,34	7,23	7,76	8,34	6,86	7,75	8,29	8,87	7,39	8,28	8,81	9,39
60 m²	50 kWh/(m²a)	6,21	7,04	7,54	8,08	6,70	7,53	8,03	8,56	7,19	8,02	8,51	9,05	7,67	8,50	9,00	9,54
60 m²	80 kWh/(m²a)	6,09	6,92	7,42	7,95	6,58	7,41	7,90	8,44	7,07	7,89	8,39	8,93	7,55	8,38	8,88	9,42
60 m²	160 kWh/(m²a)	5,77	6,59	7,09	7,63	6,25	7,08	7,58	8,12	6,74	7,57	8,06	8,60	7,23	8,05	8,55	9,09
60 m²	250 kWh/(m²a)	5,40	6,23	6,72	7,26	5,89	6,71	7,21	7,75	6,37	7,20	7,70	8,24	6,86	7,69	8,18	8,72
90 m²	50 kWh/(m²a)	6,15	6,97	7,46	8,00	6,63	7,45	7,95	8,48	7,12	7,94	8,43	8,96	7,60	8,42	8,91	9,44
90 m²	80 kWh/(m²a)	6,03	6,85	7,34	7,88	6,51	7,33	7,83	8,36	7,00	7,82	8,31	8,84	7,48	8,30	8,79	9,32
90 m²	160 kWh/(m²a)	5,71	6,53	7,02	7,55	6,19	7,01	7,50	8,04	6,67	7,49	7,99	8,52	7,16	7,98	8,47	9,00
90 m²	250 kWh/(m²a)	5,35	6,17	6,66	7,19	5,83	6,65	7,14	7,67	6,31	7,13	7,62	8,15	6,79	7,61	8,10	8,64
120 m²	50 kWh/(m²a)	6,12	6,94	7,43	7,96	6,60	7,42	7,91	8,44	7,08	7,90	8,39	8,92	7,56	8,38	8,87	9,40
120 m²	80 kWh/(m²a)	6,00	6,82	7,31	7,84	6,48	7,30	7,79	8,32	6,96	7,78	8,27	8,80	7,44	8,26	8,75	9,28
120 m²	160 kWh/(m²a)	5,68	6,50	6,99	7,52	6,16	6,98	7,47	8,00	6,64	7,46	7,95	8,48	7,12	7,94	8,43	8,96
120 m²	250 kWh/(m²a)	5,32	6,13	6,62	7,15	5,80	6,61	7,10	7,63	6,28	7,09	7,58	8,11	6,76	7,57	8,06	8,59
150 m²	50 kWh/(m²a)	6,10	6,92	7,41	7,93	6,58	7,40	7,88	8,41	7,06	7,87	8,36	8,89	7,54	8,35	8,84	9,37
150 m²	80 kWh/(m²a)	5,98	6,80	7,28	7,81	6,46	7,28	7,76	8,29	6,94	7,75	8,24	8,77	7,42	8,23	8,72	9,25
150 m²	160 kWh/(m²a)	5,66	6,48	6,96	7,49	6,14	6,96	7,44	7,97	6,62	7,43	7,92	8,45	7,10	7,91	8,40	8,93
150 m²	250 kWh/(m²a)	5,30	6,12	6,60	7,13	5,78	6,60	7,08	7,61	6,26	7,07	7,56	8,09	6,74	7,55	8,04	8,57

Baujahr: 1976 bis 1995																
Wohnlage		6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.
Ausstattungspunkte		100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145
Wohn-fläche	Verbrauchs-kennziffer	Miete in Euro pro m² Wohnfläche															
20 m²	50 kWh/(m²a)	8,12	9,23	9,89	10,60	8,77	9,87	10,54	11,25	9,42	10,52	11,19	11,90	10,07	11,17	11,84	12,55
20 m²	80 kWh/(m²a)	7,96	9,06	9,72	10,44	8,61	9,71	10,37	11,09	9,26	10,36	11,02	11,74	9,91	11,01	11,67	12,39
20 m²	160 kWh/(m²a)	7,53	8,63	9,29	10,01	8,17	9,28	9,94	10,66	8,82	9,93	10,59	11,31	9,47	10,58	11,24	11,96
20 m²	250 kWh/(m²a)	7,04	8,14	8,80	9,52	7,69	8,79	9,45	10,17	8,34	9,44	10,10	10,82	8,98	10,09	10,75	11,47
40 m²	50 kWh/(m²a)	6,56	7,45	7,99	8,57	7,09	7,98	8,51	9,09	7,61	8,50	9,04	9,62	8,13	9,03	9,56	10,14
40 m²	80 kWh/(m²a)	6,43	7,32	7,86	8,44	6,95	7,85	8,38	8,96	7,48	8,37	8,90	9,48	8,00	8,89	9,43	10,01
40 m²	160 kWh/(m²a)	6,08	6,97	7,51	8,08	6,60	7,49	8,03	8,61	7,13	8,02	8,55	9,13	7,65	8,54	9,08	9,66
40 m²	250 kWh/(m²a)	5,68	6,58	7,11	7,69	6,21	7,10	7,63	8,21	6,73	7,62	8,16	8,74	7,26	8,15	8,68	9,26
60 m²	50 kWh/(m²a)	6,09	6,92	7,42	7,96	6,58	7,41	7,91	8,44	7,07	7,90	8,39	8,93	7,56	8,38	8,88	9,42
60 m²	80 kWh/(m²a)	5,97	6,80	7,30	7,84	6,46	7,29	7,78	8,32	6,95	7,77	8,27	8,81	7,43	8,26	8,76	9,30
60 m²	160 kWh/(m²a)	5,65	6,47	6,97	7,51	6,13	6,96	7,46	8,00	6,62	7,45	7,95	8,48	7,11	7,94	8,43	8,97
60 m²	250 kWh/(m²a)	5,28	6,11	6,60	7,14	5,77	6,60	7,09	7,63	6,25	7,08	7,58	8,12	6,74	7,57	8,07	8,60
90 m²	50 kWh/(m²a)	5,28	6,11	6,60	7,14	5,77	6,60	7,09	7,63	6,25	7,08	7,58	8,12	6,74	7,57	8,07	8,60
90 m²	80 kWh/(m²a)	5,91	6,73	7,23	7,76	6,40	7,22	7,71	8,24	6,88	7,70	8,19	8,72	7,36	8,18	8,67	9,21
90 m²	160 kWh/(m²a)	5,59	6,41	6,90	7,44	6,07	6,89	7,39	7,92	6,56	7,38	7,87	8,40	7,04	7,86	8,35	8,88
90 m²	250 kWh/(m²a)	5,23	6,05	6,54	7,07	5,71	6,53	7,02	7,56	6,19	7,01	7,50	8,04	6,68	7,50	7,99	8,52
120 m²	50 kWh/(m²a)	6,01	6,82	7,31	7,84	6,49	7,30	7,79	8,32	6,97	7,78	8,27	8,80	7,45	8,26	8,75	9,28
120 m²	80 kWh/(m²a)	5,88	6,70	7,19	7,72	6,36	7,18	7,67	8,20	6,84	7,66	8,15	8,68	7,32	8,14	8,63	9,16
120 m²	160 kWh/(m²a)	5,56	6,38	6,87	7,40	6,04	6,86	7,35	7,88	6,52	7,34	7,83	8,36	7,00	7,82	8,31	8,84
120 m²	250 kWh/(m²a)	5,20	6,02	6,51	7,04	5,68	6,50	6,99	7,52	6,16	6,98	7,47	8,00	6,64	7,46	7,95	8,48
150 m²	50 kWh/(m²a)	5,99	6,80	7,29	7,82	6,47	7,28	7,77	8,30	6,94	7,76	8,25	8,77	7,42	8,24	8,72	9,25
150 m²	80 kWh/(m²a)	5,87	6,68	7,17	7,70	6,35	7,16	7,65	8,18	6,82	7,64	8,13	8,65	7,30	8,12	8,60	9,13
150 m²	160 kWh/(m²a)	5,55	6,36	6,85	7,38	6,03	6,84	7,33	7,86	6,50	7,32	7,81	8,33	6,98	7,80	8,28	8,81
150 m²	250 kWh/(m²a)	5,19	6,00	6,49	7,02	5,67	6,48	6,97	7,50	6,14	6,96	7,45	7,97	6,62	7,44	7,92	8,45

Baujahr: 1996 bis 2002																	
Wohnlage		6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.
Ausstattungspunkte		100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145
Wohn-fläche	Verbrauchs-kennziffer	Miete in Euro pro m² Wohnfläche															
20 m²	50 kWh/(m²a)	8,70	9,80	10,47	11,18	9,35	10,45	11,11	11,83	10,00	11,10	11,76	12,48	10,65	11,75	12,41	13,13
20 m²	80 kWh/(m²a)	8,54	9,64	10,30	11,02	9,19	10,29	10,95	11,67	9,84	10,94	11,60	12,32	10,48	11,59	12,25	12,97
20 m²	160 kWh/(m²a)	8,10	9,21	9,87	10,59	8,75	9,86	10,52	11,23	9,40	10,50	11,17	11,88	10,05	11,15	11,82	12,53
20 m²	250 kWh/(m²a)	7,61	8,72	9,38	10,10	8,26	9,37	10,03	10,75	8,91	10,02	10,68	11,39	9,56	10,66	11,33	12,04
40 m²	50 kWh/(m²a)	7,03	7,92	8,45	9,03	7,55	8,44	8,98	9,56	8,08	8,97	9,50	10,08	8,60	9,49	10,03	10,61
40 m²	80 kWh/(m²a)	6,90	7,79	8,32	8,90	7,42	8,31	8,85	9,43	7,95	8,84	9,37	9,95	8,47	9,36	9,90	10,47
40 m²	160 kWh/(m²a)	6,55	7,44	7,97	8,55	7,07	7,96	8,50	9,08	7,59	8,49	9,02	9,60	8,12	9,01	9,54	10,12
40 m²	250 kWh/(m²a)	6,15	7,04	7,58	8,16	6,68	7,57	8,10	8,68	7,20	8,09	8,63	9,20	7,72	8,62	9,15	9,73
60 m²	50 kWh/(m²a)	6,53	7,36	7,85	8,39	7,02	7,84	8,34	8,88	7,50	8,33	8,83	9,37	7,99	8,82	9,31	9,85
60 m²	80 kWh/(m²a)	6,41	7,23	7,73	8,27	6,89	7,72	8,22	8,76	7,38	8,21	8,70	9,24	7,87	8,70	9,19	9,73
60 m²	160 kWh/(m²a)	6,08	6,91	7,40	7,94	6,57	7,40	7,89	8,43	7,05	7,88	8,38	8,92	7,54	8,37	8,87	9,40
60 m²	250 kWh/(m²a)	5,71	6,54	7,04	7,58	6,20	7,03	7,53	8,06	6,69	7,52	8,01	8,55	7,17	8,00	8,50	9,04
90 m²	50 kWh/(m²a)	6,46	7,28	7,78	8,31	6,95	7,77	8,26	8,79	7,43	8,25	8,74	9,27	7,91	8,73	9,22	9,76
90 m²	80 kWh/(m²a)	6,34	7,16	7,65	8,19	6,83	7,65	8,14	8,67	7,31	8,13	8,62	9,15	7,79	8,61	9,10	9,63
90 m²	160 kWh/(m²a)	6,02	6,84	7,33	7,86	6,50	7,32	7,81	8,35	6,99	7,80	8,30	8,83	7,47	8,29	8,78	9,31
90 m²	250 kWh/(m²a)	5,66	6,48	6,97	7,50	6,14	6,96	7,45	7,98	6,62	7,44	7,93	8,47	7,10	7,92	8,42	8,95
120 m²	50 kWh/(m²a)	6,43	7,25	7,74	8,27	6,91	7,73	8,22	8,75	7,39	8,21	8,70	9,23	7,87	8,69	9,18	9,71
120 m²	80 kWh/(m²a)	6,31	7,13	7,62	8,15	6,79	7,61	8,10	8,63	7,27	8,09	8,58	9,11	7,75	8,57	9,06	9,59
120 m²	160 kWh/(m²a)	5,99	6,81	7,30	7,83	6,47	7,29	7,78	8,31	6,95	7,77	8,26	8,79	7,43	8,25	8,74	9,27
120 m²	250 kWh/(m²a)	5,63	6,45	6,93	7,46	6,11	6,93	7,41	7,94	6,59	7,41	7,89	8,42	7,07	7,89	8,37	8,90
150 m²	50 kWh/(m²a)	6,41	7,23	7,71	8,24	6,89	7,70	8,19	8,72	7,37	8,18	8,67	9,20	7,85	8,66	9,15	9,68
150 m²	80 kWh/(m²a)	6,29	7,11	7,59	8,12	6,77	7,58	8,07	8,60	7,25	8,06	8,55	9,08	7,73	8,54	9,03	9,56
150 m²	160 kWh/(m²a)	5,97	6,79	7,27	7,80	6,45	7,26	7,75	8,28	6,93	7,74	8,23	8,76	7,41	8,22	8,71	9,24
150 m²	250 kWh/(m²a)	5,61	6,43	6,91	7,44	6,09	6,90	7,39	7,92	6,57	7,38	7,87	8,40	7,05	7,86	8,35	8,88

Baujahr: 2003 bis 2015																	
Wohnlage		6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	6 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	9 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	12 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.	15 Pkt.
Ausstattungspunkte		100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145	100	120	132	145
Wohn-fläche	Verbrauchs-kennziffer	Miete in Euro pro m² Wohnfläche															
20 m²	50 kWh/(m²a)	9,39	10,50	11,16	11,88	10,04	11,15	11,81	12,53	10,69	11,80	12,46	13,18	11,34	12,45	13,11	13,82
20 m²	80 kWh/(m²a)	9,23	10,33	11,00	11,71	9,88	10,98	11,65	12,36	10,53	11,63	12,30	13,01	11,18	12,28	12,94	13,66
20 m²	160 kWh/(m²a)	8,80	9,90	10,56	11,28	9,45	10,55	11,21	11,93	10,10	11,20	11,86	12,58	10,74	11,85	12,51	13,23
20 m²	250 kWh/(m²a)	8,31	9,41	10,07	10,79	8,96	10,06	10,72	11,44	9,61	10,71	11,37	12,09	10,26	11,36	12,02	12,74
40 m²	50 kWh/(m²a)	7,59	8,48	9,02	9,59	8,11	9,00	9,54	10,12	8,64	9,53	10,06	10,64	9,16	10,05	10,59	11,17
40 m²	80 kWh/(m²a)	7,46	8,35	8,88	9,46	7,98	8,87	9,41	9,99	8,51	9,40	9,93	10,51	9,03	9,92	10,46	11,04
40 m²	160 kWh/(m²a)	7,11	8,00	8,53	9,11	7,63	8,52	9,06	9,64	8,16	9,05	9,58	10,16	8,68	9,57	10,11	10,69
40 m²	250 kWh/(m²a)	6,71	7,60	8,14	8,72	7,24	8,13	8,66	9,24	7,76	8,65	9,19	9,77	8,29	9,18	9,71	10,29
60 m²	50 kWh/(m²a)	7,05	7,88	8,37	8,91	7,54	8,36	8,86	9,40	8,02	8,85	9,35	9,89	8,51	9,34	9,84	10,37
60 m²	80 kWh/(m²a)	6,93	7,76	8,25	8,79	7,41	8,24	8,74	9,28	7,90	8,73	9,23	9,76	8,39	9,22	9,71	10,25
60 m²	160 kWh/(m²a)	6,60	7,43	7,93	8,46	7,09	7,92	8,41	8,95	7,58	8,40	8,90	9,44	8,06	8,89	9,39	9,93
60 m²	250 kWh/(m²a)	6,23	7,06	7,56	8,10	6,72	7,55	8,05	8,58	7,21	8,04	8,53	9,07	7,70	8,52	9,02	9,56
90 m²	50 kWh/(m²a)	6,98	7,80	8,29	8,82	7,46	8,28	8,77	9,31	7,95	8,76	9,26	9,79	8,43	9,25	9,74	10,27
90 m²	80 kWh/(m²a)	6,86	7,68	8,17	8,70	7,34	8,16	8,65	9,19	7,82	8,64	9,14	9,67	8,31	9,13	9,62	10,15
90 m²	160 kWh/(m²a)	6,54	7,36	7,85	8,38	7,02	7,84	8,33	8,86	7,50	8,32	8,81	9,35	7,98	8,80	9,30	9,83
90 m²	250 kWh/(m²a)	6,17	6,99	7,49	8,02	6,66	7,48	7,97	8,50	7,14	7,96	8,45	8,98	7,62	8,44	8,93	9,47
120 m²	50 kWh/(m²a)	6,95	7,76	8,25	8,78	7,43	8,24	8,73	9,26	7,91	8,72	9,21	9,74	8,39	9,20	9,69	10,22
120 m²	80 kWh/(m²a)	6,83	7,64	8,13	8,66	7,31	8,12	8,61	9,14	7,79	8,60	9,09	9,62	8,27	9,08	9,57	10,10
120 m²	160 kWh/(m²a)	6,50	7,32	7,81	8,34	6,98	7,80	8,29	8,82	7,46	8,28	8,77	9,30	7,94	8,76	9,25	9,78
120 m²	250 kWh/(m²a)	6,14	6,96	7,45	7,98	6,62	7,44	7,93	8,46	7,10	7,92	8,41	8,94	7,58	8,40	8,89	9,42
150 m²	50 kWh/(m²a)	6,93	7,74	8,23	8,75	7,40	8,22	8,70	9,23	7,88	8,70	9,18	9,71	8,36	9,17	9,66	10,19
150 m²	80 kWh/(m²a)	6,81	7,62	8,11	8,63	7,28	8,10	8,58	9,11	7,76	8,58	9,06	9,59	8,24	9,05	9,54	10,07
150 m²	160 kWh/(m²a)	6,48	7,30	7,79	8,31	6,96	7,78	8,26	8,79	7,44	8,26	8,74	9,27	7,92	8,73	9,22	9,75
150 m²	250 kWh/(m²a)	6,12	6,94	7,43	7,95	6,60	7,42	7,90	8,43	7,08	7,90	8,38	8,91	7,56	8,37	8,86	9,39

Bemerkungen:

Impressum:

Herausgeber: Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr; Haus- Wohnungs- und Grundeigentümerverein Bonn/Rhein-Sieg; Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Bad Godesberg; Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn; der Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn, Amt für Soziales und Wohnen / Presseamt;
Kartengrundlage: Amt für Bodenmanagement und Geoinformation der Bundesstadt Bonn