

8. Datenanalyse

8.1 Nettokaltmietenmodell

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

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

8.1.1 Betriebskostenpauschalen

Zur Anpassung der Grundmieten (Herausrechnung von nicht abgerechneten Betriebskosten) wurden die nachfolgenden Betriebskostenpauschalen verwandt. Für die Ermittlung der Pauschalen wurden die von den Mietern zur Verfügung gestellten Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2009 verwendet. Es wurden rd. 100 Betriebskostenabrechnungen, insgesamt 320.000 m² Wohnfläche betreffend, ausgewertet.

Jahr	2009
Grundsteuer 1900-2009	0,23 €/m ²
Grundsteuer 1900-1945	0,13 €/m ²
Grundsteuer 1946-1975	0,23 €/m ²
Grundsteuer 1976-2009	0,33 €/m ²
Wasser	0,17 €/m ²
Abwasser gesamt	0,25 €/m ²
Regenwasser	0,05 €/m ²
Schmutzwasser	0,21 €/m ²
Straßenreinigung	0,02 €/m ²
Müllabfuhr	0,21 €/m ²
Hausreinigung etc. gesamt	0,23 €/m ²
Hausreinigung	0,18 €/m ²
Ungezieferbekämpfung	0,02 €/m ²
Winterdienst	0,03 €/m ²
Gartenpflege	0,15 €/m ²
Allgemeinstrom	0,05 €/m ²
Versicherungen	0,17 €/m ²
Hauswart	0,17 €/m ²
Kabelgebühr	0,16 €/m ²
Heizkosten	0,87 €/m ²
Warmwasser	0,26 €/m ²
Aufzug	0,19 €/m ²
Schornsteinfeger	0,03 €/m ²
Sonstiges Ges.	0,08 €/m ²
Wartungskosten	0,04 €/m ²
Dachrinnenreinigung	0,02 €/m ²
Sonstiges	0,02 €/m ²
Summe Betriebskosten	3,25 €/m²
Summe Baujahr 1900-1945	3,14 €/m²
Summe Baujahr 1946-1975	3,24 €/m²
Summe Baujahr 1976-2009	3,35 €/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 1.449 erhobenen Datensätzen und wurde um Ausreißer bereinigt.

Bei der Bereinigung der Nettokaltmiete wurde mit folgenden Pauschalen gerechnet:

Garagenmiete:	40 EUR
Tiefgaragenplatzmiete	40 EUR
Carportmiete	30 EUR
offene Stellplatzmiete	25 EUR

8.2 Darstellung der Verfahren - Regressionsmietspiegel

Die Mietspiegel 1992 und 1994 waren als Tabellenmietspiegel aufgestellt. Als wesentlicher Nachteil dieser Form wurde angesehen, dass nicht für alle Tabellenfelder Vergleichswerte vorlagen (leere Felder) und bei den ausgewiesenen Werten Preissprünge festzustellen waren. Zur Vermeidung solcher Effekte bestand bei den am Mietspiegelverfahren Beteiligten bereits bei der Mietspiegelerstellung 1996/97; Fortschreibung 2000, 2002 u. Fortschreibung 2004, 2007 und Fortschreibung 2009; Einvernehmen darin, die 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:

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

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

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

