

Bonner Mietspiegel 2020

BONNER MIETSPIEGEL 2020

- Der Mietspiegel ist ein nach § 558d BGB **qualifizierter Mietspiegel**.
- Er gilt seit dem **1. Sep. 2020** (Anerkennung durch den Rat der Bundesstadt Bonn) und basiert auf einem Betrachtungszeitraum von sechs Jahren.
- Er wurde zum **30.06.2022** per Verbraucherpreisindex fortgeschrieben.

Grundgesamtheit

- Die Grundgesamtheit ist die Menge aller dem Vergleichsmietensystem unterliegenden Wohnungen in Bonn ohne die vorgenannten gesetzlichen Ausschlüsse.
- Die sogenannte Erhebungsgrundgesamtheit ist zunächst die Datengrundlage für die Stichprobenziehung. Sie wird durch die Zusammenführung der Gebäudedatenbank und der Haushaltsgenerierung aus dem Melderegister gebildet.

Bereinigung der Grundgesamtheit

Wohnungen in der Auswahlliste	174.117
Gesetzlich ausgeschlossene Wohnungen (s. Dokumentation)	- 39.555
Statistisch ausgeschlossene Wohnungen (s. Dokumentation)	- 26.305
Bereinigte Grundgesamtheit	108.257

Gewichtung der Stichprobe

1. Aufteilung der bereinigten Grundgesamtheit in überlappungsfreie Teilmengen (**Schichten**).
2. Festlegung der **Gewichtung** (Design der Stichprobe) um für schwach besetzte Teilmärkte (Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser, Neubauten) einen entsprechenden Rücklauf sicherzustellen.

Stichprobenziehung

Tabelle 2-3: Ableitung der Stichprobe aus der bereinigten Grundgesamtheit

Baualtersklasse	Anzahl der Wohnungen in der Grundgesamtheit			Anteil der Grundgesamtheit an der Stichprobe			Anzahl der Wohnungen in der Stichprobe		
	EZFH	3-9 Whg.	10+ Whg.	EZFH	3-9 Whg.	10+ Whg.	EZFH	3-9 Whg.	10+ Whg.
bis 1918	3.205	12.493	2.193	7,5 %	7,5 %	15,0 %	240	937	329
1919-1945	2.120	5.590	845	15,0 %	15,0 %	30,0 %	318	839	254
1946-1960	3.304	18.432	5.019	7,5 %	7,5 %	7,5 %	248	1.382	376
1961-1974*	3.357	13.649	9.565	7,5 %	7,5 %	7,5 %	252	1.024	717
1975-1995	3.087	9.030	7.587	7,5 %	7,5 %	7,5 %	232	677	569
1996-2010	1.299	3.292	1.918	15,0 %	15,0 %	15,0 %	195	494	288
ab 2011	358	1.180	734	50,0 %	30,0 %	30,0 %	179	354	220
Σ	16.730	63.666	27.861				1.664	5.707	2.753
	108.257						10.124		

Datenerhebung

1. Mieterbefragung durch geschulte Interviewer, die mittels iPads Daten und Fotos (Mietvertrag, Betriebskostenabrechnungen) erfassten.
2. Befragung der Vermieter (Eigentümer)
 - Papierfragebögen
 - Pdf-Dokumente / Pdf-Formular
 - Excel-Tabelle

Interviewerausweis

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

Interviewerausweis
Nr. 000062 gültig bis **31.12.2019**

Vorname Name
Joachim Konzen



Bundesstadt Bonn
Amt für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Interviewer/innen führen im Auftrag der Bundesstadt Bonn statistische Erhebungen für den Bonner Mietspiegel durch.

Bei Fragen zur Erhebung
und zu den Interviewern wenden Sie sich bitte an:
Herrn Konzen • Telefon 02 28 - 77 29 52

Dieser Ausweis ist nur in Verbindung
mit einem Personalausweis/Reisepass gültig.



Bundesstadt Bonn

Ergebnisse der Mieterbefragung

Tabelle 3-1: Aufgesuchte Wohnungen

Bruttostichprobe (Mieterbefragung)	10.124 Whg.	100,0 %
Nicht aufgesuchte Wohnungen	- 5.129 Whg.	50,7 %
Tatsächliche Mieterstichprobe	4.995 Whg.	49,3 %

Tabelle 3-2: Abbruchgründe für nicht durchgeführte Interviews

Tatsächliche Mieterstichprobe	4.995 Whg.	100,0 %
Haushalte verweigerten Mitwirkung	- 1.999 Whg.	40,0 %
Sonstige Gründe (s. Dokumentation)	- 261 Whg.	5,2 %
Begonnene Interviews	2.735 Whg.	54,8 %

Tabelle 3-3: Nicht mietspiegelrelevante Wohnungen

Begonnene Interviews	2.735 Whg.	100,0 %
Eigentümer oder persönliche Verhältnisse zu diesem	- 696 Whg.	25,4 %
Mietvertragsabschluss oder Anpassung außerhalb des Erhebungszeitraumes	- 217 Whg.	7,9 %
Sonstige Ausschlussgründe (s. Dokumentation)	- 174 Whg.	6,4 %
Erfolgreich durchgeführte Interviews	1.648 Whg.	60,3 %

Ergebnisse der Vermieterbefragung

Tabelle 3-4: Vermietertypen

	Anzahl Anschreiben	Anzahl Wohnungen	Anteil an Stichprobe
Vermieter insgesamt	7.455	10.124	100%
Kleinvermieter (bis 3 Whg. in der Stichprobe)	7.129	7.186	71%
Großvermieter	326	2.938	29%

Tabelle 3-5: Rücklauf der Vermieterbefragung

Vermieterstichprobe	10.124 Whg.	100,0%
Ohne Rückmeldung	-6.542 Whg.	64,6%
Vorliegen gesetzlicher/statistisch begründeter Ausschlüsse	-1.797 Whg.	17,8%
Erfasste Vermieterfragebögen	1.785 Whg.	17,6%

Tabelle 3-6: Genutzte Erfassungsmöglichkeiten mit Häufigkeiten

Erfasste Vermieterfragebögen	1.785 Whg.	100,0%
Manuell erfasste Fragebögen (Papier)	-373 Whg.	20,9%
Manuell erfasste Fragebögen (PDF)	-105 Whg.	5,9%
Ausgefüllte PDF-Formulare	-748 Whg.	41,9%
EXCEL-Datensätze der Großvermieter	-559 Whg.	31,3%

Plausibilitätsprüfungen

Tabelle 4-2: Ausschlussgründe aufgrund fehlender Plausibilität

Anzahl erhobener Datensätze	3.443 Whg.	100,0%
Doppelter Datensatz (Interviewer und Vermieter)	-21 Whg.	0,6%
Vorliegender Ausschlussgrund (Vorfragebogen)	-150 Whg.	4,4%
In weiten Teilen unvollständiger Fragebogen	-3 Whg.	0,1%
Rahmenvertrag mit gedeckelter Miete	-154 Whg.	4,5%
Anzahl plausibler Datensätze (Nettostichprobe)	3.115 Whg.	90,4%

Ausschöpfung der Stichprobe

Tabelle 4-3: Ausschöpfung der Stichprobe

Baualtersklasse	Anzahl der Wohnungen in der Stichprobe			Anzahl der erfolgreich befragten Wohnungen			Anteil der erfolgr. befragten Wohnungen an der Stichpr.		
	EZFH	3-9 Whg.	10+ Whg.	EZFH	3-9 Whg.	10+ Whg.	EZFH	3-9 Whg.	10+ Whg.
bis 1918	240	937	329	26	321	49	10,8 %	34,3 %	14,9 %
1919-1945	318	839	254	20	185	39	6,3 %	22,1 %	15,4 %
1946-1960	246	1.334	368	38	583	114	15,4 %	43,7 %	31,0 %
1961-1974*	249	968	679	47	384	269	18,9 %	39,7 %	39,6 %
1975-1995	232	677	569	24	255	252	10,3 %	37,7 %	44,3 %
1996-2010	195	493	288	28	137	100	14,4 %	27,8 %	34,7 %
ab 2011	179	354	218	22	81	107	12,3 %	22,9 %	49,1 %
Σ	1.659	5.602	2.705	205	1.946	930	12,4 %	34,7 %	34,4 %
	9.966			3.081			30,9 %		

Wohnlagenverteilung

Abbildung 4-1: Verteilung der befragten Wohnungen bezüglich der Wohnlagen

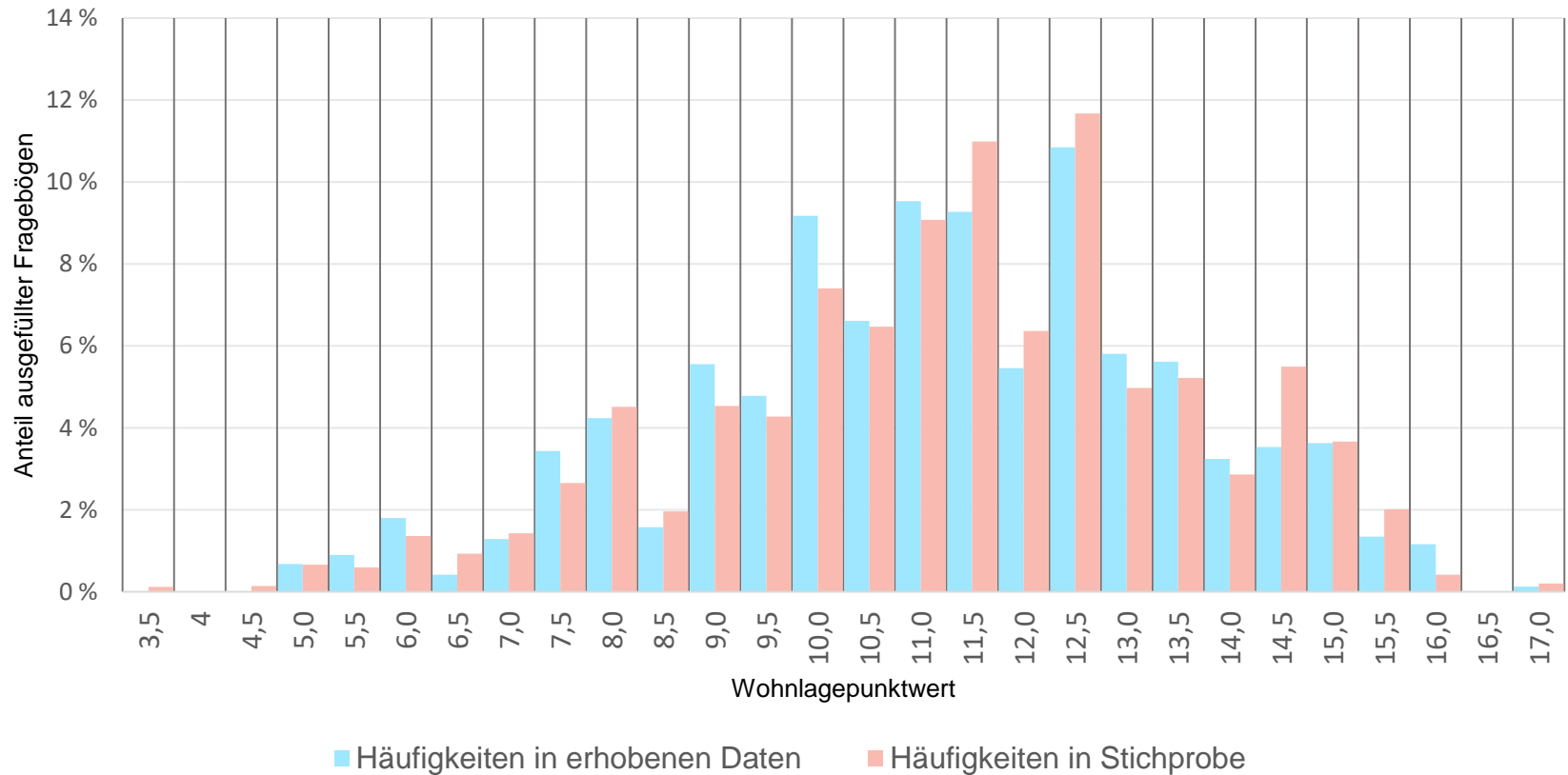
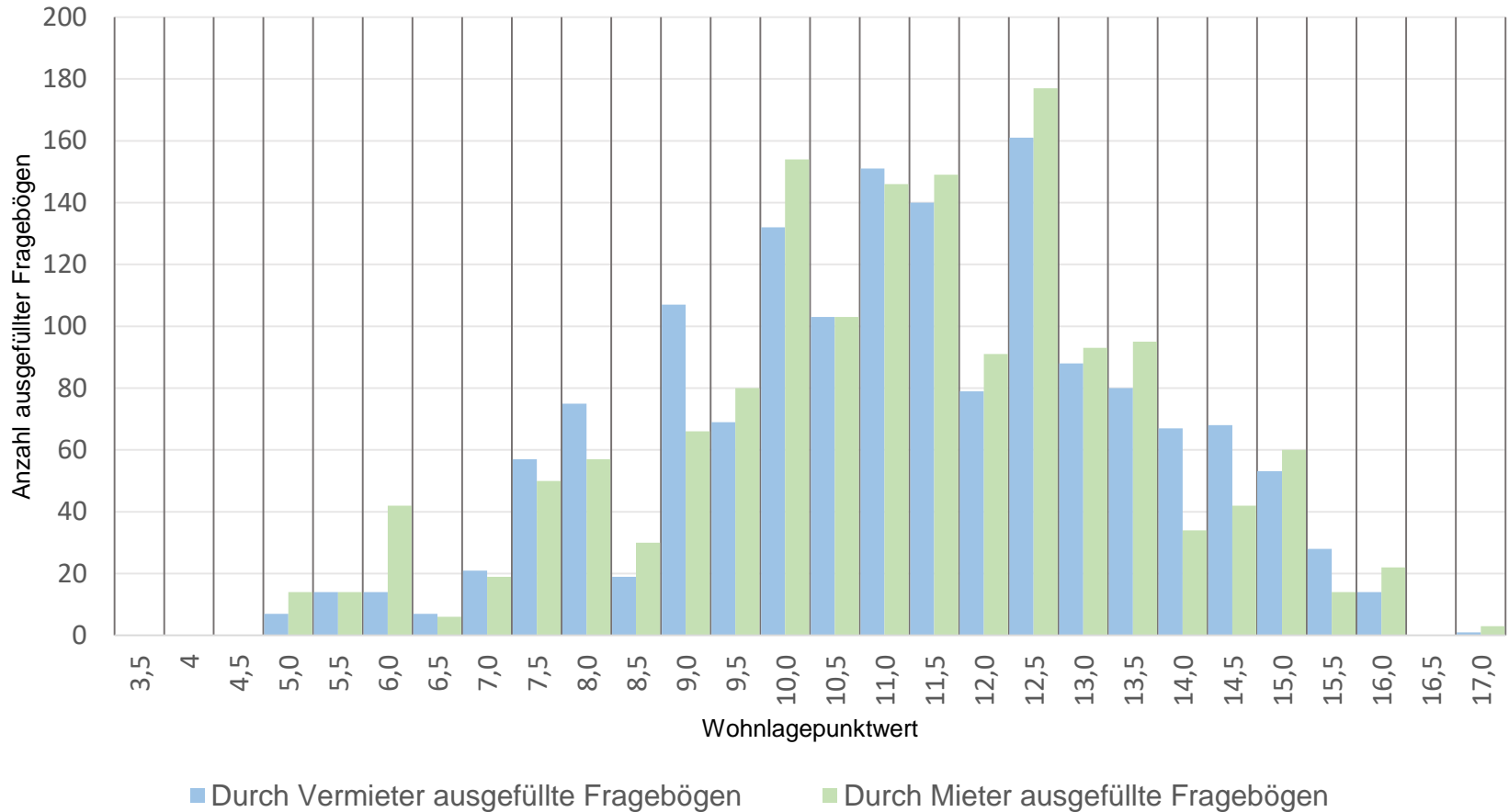


Abbildung 4-2: Anzahl ausgefüllter Fragebögen von Mietern und Vermietern im Vergleich



Es wurden keine signifikanten Abweichungen zwischen den Teilstichproben (Vermieter / Mieter) festgestellt und auf eine zusätzliche Gewichtung verzichtet.

Berechnung der Nettokaltmieten

Reduktion der Betriebskosten

7,2 % der Mieten wurden um anfallende, aber nicht abgerechnete Betriebskosten bereinigt (222 von 3082), Betriebskosten Übersicht und Auswertung finden Sie in der Broschüre und der Dokumentation.

Reduktion um Stellplatzmieten

Insgesamt waren 250 Mietverhältnisse wegen kostenlos überlassener Stellplätze zu bereinigen. Weitere Angaben und eine Übersicht finden sie in der Broschüre, Seite 25, Hinweis 3.

Rückgewichtung der Stichprobe

- Rückgewichtung der bei der Stichprobenziehung erzeugten Schichten (inverses Gewicht des Ziehungsgewichtes)
- Gewichtung des Rücklaufs (jede Schicht des aus der Erhebung - Baualters- und Gebäudegrößenklassen)
- Rücklaufgewicht für die großen Wohnungsgesellschaften (0,91)
- Jedem einzelnen Fall in der Nettostichprobe wurde der Gewichtungsfaktor seiner zugehörigen Schicht zugewiesen.
- Die Berücksichtigung des Gewichtungsfaktors erfolgte durch die Nutzung eines gewichteten Regressionsverfahrens.
- Ziel der Rückgewichtung ist es die ursprüngliche, bereinigte Grundgesamtheit nachzubilden.

Tabelle 5-2: Rückgewichtungsfaktoren

Baualtersklasse	Rückgewichtung der Stichprobe			X	Rücklaufgewichtung			=	Rückgewichtung		
	EZFH	3-9 Whg.	10+ Whg.		EZFH	3-9 Whg.	10+ Whg.		EZFH	3-9 Whg.	10+ Whg.
bis 1918	1,00	1,00	0,50		2,85	0,90	2,08		2,85	0,90	1,04
1919-1945	0,50	0,50	0,25		4,92	1,40	2,01		2,46	0,70	0,50
1946-1960	1,00	1,00	1,00		2,00	0,71	1,00		2,00	0,71	1,00
1961-1974*	1,00	1,00	1,00		1,64	0,78	0,78		1,64	0,78	0,78
1975-1995	1,00	1,00	1,00		2,99	0,82	0,70		2,99	0,82	0,70
1996-2010	0,50	0,50	0,50		2,15	1,11	0,89		1,08	0,56	0,45
ab 2011	0,15	0,25	0,25		2,52	1,35	0,63		0,38	0,34	0,16

Weitere Hinweise zum Bonner Mietspiegel (Dokumentation, Broschüre, Mietspiegelrechner etc.) finden sie unter:

www.bonn.de/mietspiegel

Vielen Dank für Ihr Interesse an
dem Bonner Mietspiegel 2020

Haben Sie noch Fragen?