

**Stadt Bochum**

**Qualifizierter Mietspiegel  
2025**

**Dokumentation**

Dr. Rainer Künzel

14.03.2025

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Stichprobe</b>	<b>7</b>
<b>2 Grundauswertung</b>	<b>9</b>
<b>3 Wohnfläche</b>	<b>13</b>
<b>4 Baualter</b>	<b>16</b>
<b>5 Wohnfläche und Baualter</b>	<b>20</b>
<b>6 Wohnlage</b>	<b>24</b>
6.1 Objektive Wohnlagenbeurteilung . . . . .	25
6.2 Vermieterbeurteilung . . . . .	28
6.3 Zusammenhang beider Wohnlagenbeurteilungen . . . . .	29
<b>7 Ausstattungsmerkmale</b>	<b>30</b>
7.1 Energetische Ausstattung der Wohnung . . . . .	31
7.2 Barrierearm erreichbare und ausgestattete Wohnung . . . . .	34
7.3 Fernseh- und Internetversorgung . . . . .	35
7.4 Rollläden . . . . .	36
7.5 Sicherheit . . . . .	37
<b>8 Kurzübersicht der Häufigkeiten von Ausstattungs- und Wohnlagemerkmale</b>	<b>38</b>
<b>9 Ausstattungsmerkmale und Quadratmetermieten</b>	<b>40</b>
9.1 Einfamilienhaus . . . . .	41
9.2 Zweifamilienhaus . . . . .	42
9.3 Mehrfamilienhaus . . . . .	43
9.4 über sechs Geschosse . . . . .	44
9.5 Wohnung über mehrere Etagen . . . . .	45
9.6 Wohnung barrierearm erreichbar . . . . .	46
9.7 Wohnung barrierearm ausgestattet . . . . .	47
9.8 Wohnung barrierearm erreichbar und ausgestattet . . . . .	48
9.9 Küche . . . . .	49
9.10 Wohnküche . . . . .	50
9.11 Vollbad . . . . .	51
9.12 Gäste-WC . . . . .	52
9.13 Flur/Flur . . . . .	53
9.14 Abstellraum . . . . .	54
9.15 Zusatzraum . . . . .	55
9.16 Tiefgarage . . . . .	56
9.17 Garage . . . . .	57
9.18 Stellplatz . . . . .	58
9.19 Wallbox . . . . .	59
9.20 Ladesäule . . . . .	60
9.21 gute Infrastruktur . . . . .	61
9.22 erreichbare Grünflächen/Parks . . . . .	62
9.23 gute Verkehrsanbindung . . . . .	63
9.24 hohe Bebauungsdichte . . . . .	64
9.25 geringe Umweltbelastung . . . . .	65
9.26 gepflegtes Wohnumfeld . . . . .	66
9.27 Gebäudedichte.hoch . . . . .	67
9.28 Strassenverkehrslärm.hoch . . . . .	68
9.29 Eisenbahnverkehrslärm.hoch . . . . .	69
9.30 Stadtzentrum.nah . . . . .	70
9.31 Gewerbegebiet.nah . . . . .	71
9.32 Industriegebiet.nah . . . . .	72
9.33 Grünfläche.nah . . . . .	73
9.34 Spielplatz.nah . . . . .	74

9.35	Schule.nah	75
9.36	Kita.nah	76
9.37	Supermarkt.nah	77
9.38	Freizeiteinrichtung.nah	78
9.39	ÖPNV.nah	79
9.40	Ladesäule.nah	80
9.41	Autobahn.nah	81
9.42	Fahrradweg.nah	82
9.43	angebundenes Zentrum	83
9.44	ruhiges Zentrum	84
9.45	angebundene Randlage	85
9.46	ruhige Randlage	86
9.47	Gewerbe im Gebäude	87
9.48	Endenergiewert unter 50 (A/A+)	88
9.49	Energieausweis vorhanden	89
9.50	Wärmedämmung der Außenwände	90
9.51	Dachwärmedämmung	91
9.52	Wärmedämmung Kellerdecke	92
9.53	isolierverglaste Fenster	93
9.54	Doppelkassenfenster	94
9.55	kein Bodenbelag oder PVC	95
9.56	Standardbodenbelag	96
9.57	hochwertiger Bodenbelag	97
9.58	Bad nicht vom Vermieter gestellt	98
9.59	einfaches Bad	99
9.60	Bad.standard	100
9.61	gehoben ausgestattetes Bad	101
9.62	zweites Badezimmer	102
9.63	zweites WC	103
9.64	Heizung nicht vom Vermieter gestellt	104
9.65	Elektrospeicherheizung, Nachtspeicher oder Einzelöfen	105
9.66	Etagen-/Zentralheizung Gas oder Öl	106
9.67	gehoben ausgestattete Heiztechnik	107
9.68	Fußboden-/Deckenheizung	108
9.69	Küchenwarmwasser stellt Vermieter	109
9.70	Rollläden	110
9.71	Aufzug	111
9.72	Balkon	112
9.73	Terrasse	113
9.74	alleinige Gartennutzung	114
9.75	gemeinschaftliche Gartennutzung	115
9.76	weitere Balkone	116
9.77	weitere Terrassen	117
9.78	Elektroinstallation nicht ausreichend	118
9.79	Gegensprechanlage ohne Video	119
9.80	Gegensprechanlage mit Video	120
9.81	manuelle Rollläden	121
9.82	elektrische Rollläden	122
9.83	mehrfachverriegelte Wohnungstür	123
9.84	sicherheitsverriegelte Fenster	124
9.85	Alarmanlage	125
9.86	Internetzugang durch DSL	126
9.87	Internetzugang durch Kabel	127
9.88	Internetzugang Glasfaser	128
9.89	Fernsehempfang durch SAT	129
9.90	Fernsehempfang durch DVBT	130
9.91	Fernsehempfang durch Kabel	131
9.92	Smart-Home-Komponenten vorhanden	132
<b>10</b>	<b>Mietspiegelberechnung</b>	<b>133</b>
10.1	Merkmale der Standardwohnung	134

---

10.2 Regressionsmodelle . . . . .	135
10.2.1 Regression: volles Modell mit Baualters-, Wohnungsgrößenklassen und Ausstattungsmerkmalen . . .	136
10.2.2 Regression: schrittweiser Ausschluss nichtsignifikanter Prädiktoren . . . . .	138
<b>11 Qualitätsbeurteilung</b>	<b>140</b>
<b>12 Regressionsformel zur Berechnung der Miete/m<sup>2</sup> in Bochum 2025</b>	<b>147</b>
<b>13 Mietpreistabelle Bochum 2025</b>	<b>148</b>
<b>Anhang</b>	<b>151</b>
Anschreiben . . . . .	152
Mieterfassungsbogen . . . . .	157
Wohnlagenbewertung Urban Analytica . . . . .	162

## Abbildungsverzeichnis

1	Jahr der Mietfestsetzung . . . . .	10
2	Verteilung der Nettokaltmieten . . . . .	10
3	Nettokaltmiete in EURO und Miete/m <sup>2</sup> . . . . .	11
4	Verteilung der Wohnflächen . . . . .	13
5	Mittlere Miete/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit der Wohnfläche in Intervallen von 5m <sup>2</sup> . . . . .	15
6	Verteilung der Baujahre . . . . .	16
7	Mittelwerte der Miete/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit des Baujahrs 5-Jahres-Intervallen . . . . .	19
8	Baualter und Wohnfläche . . . . .	23
9	Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude ab Mai 2014 . . . . .	31
10	Wohnungen mit und ohne Endenergiewert: Verteilung der Mieten/m <sup>2</sup> . . . . .	32
11	Modellvergleich: Varianzaufklärung . . . . .	142
12	Zusammenhang von gezahlter Miete/m <sup>2</sup> und Mietspiegel 2025 . . . . .	144
13	Verteilung der Residuen des Mietpreismodells . . . . .	145

## Tabellenverzeichnis

1	Stichprobe	7
2	Filterregeln zur Auswahl von Datensätzen	7
3	Verteilung der Wohnungen nach Mietveränderung/Neuvermietung	8
4	Erstvermietete Wohnungen im Neubau	8
5	Allgemeine Kennwerte der Wohnungen	9
6	Mittlere Miete/m <sup>2</sup> nach dem Jahr der Mietfestsetzung	9
7	Wohngebäudeart	11
8	Wohngeschosse der Gebäude	12
9	Wohnräume der Wohnungen	12
10	Mittelwerte der Miete/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit der Wohnungsgröße in 5-m <sup>2</sup> -Intervallen	14
11	Mittelwerte der Miete/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit der Wohnungsgrößenklassen	14
12	Mittelwerte der Miete/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit des Baujahres in 5-Jahres-Intervalle	17
13	Mittelwerte der Miete/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit des Baujahrs in 10-Jahres-Intervallen	18
14	Mittelwerte der Miete/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit der Baualtersklassen	18
15	Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen: Miete pro m <sup>2</sup>	20
16	Baualtersklassen und Wohnflächenklassen: Mittelwerte Miete/m <sup>2</sup> in €	21
17	Wohnflächenklassen und Baualtersklassen: Mittelwerte Miete/m <sup>2</sup> in €	22
18	Statistik der Basisdaten der objektiven Wohnlagenbewertung (5012 Wohnungen)	25
19	Korrelation objektiver Wohnlagemerkmale mit der Miete/m <sup>2</sup> (5012 Wohnungen)	26
20	Wohnlagen: Eigenwertverlauf (5012 Wohnungen)	26
21	Wohnlagen: Ladungen der Basismerkmale auf den vier Hauptkomponenten (5012 Wohnungen)	27
22	Wohnlagenmodell-Objektiv: Statistik (5012 Wohnungen)	27
23	Wohnlagenmodell: Varianzanalyse (5012 Wohnungen)	27
24	Kontingenztabelle der Lagekriterien (Prozent der Stichprobe)	28
25	Korrelationen der Lagekriterien	28
26	Wohnlagenbeurteilung der Vermieter: t-Test auf Gruppenunterschiede der Miete/m <sup>2</sup>	28
27	Wohnlagen: Prozentualer Anteil Vermieterbewertung an objektiver Wohnlagenbeurteilung	29
28	Prozentuale Kontingenz der Vermieterbewertung mit den Basismerkmalen	29
29	Mittlere Miete/m <sup>2</sup> nach Energieeffizienzklasse	32
30	Mittelwerte der Miete/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit der Baujahre bezogen auf die EnEV-Verordnungen	32
31	Wärmedämmung	33
32	Kontingenztabelle der Wärmedämmungen	33
33	Mittlere Miete/m <sup>2</sup> nach Energieeffizienzklasse (Imputation)	33
34	Barrierearmut und Miete/m <sup>2</sup>	34
35	Internetzugang	35
36	Fernsehzugang	35
37	Rollläden	36
38	Sicherheit	37
39	Kurzübersicht der Ausstattungsmerkmale	38
40	Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen: Häufigkeiten der Wohnungen	134
41	Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen: Prozentuale Verteilung der Wohnungen	134
42	Volles lineares Modell	137
43	Schrittweise optimiertes Regressionsmodell	138
44	Schrittweise optimiertes Regressionsmodell: 66%-Spannen	139
45	Modellvergleich: Varianzaufklärung	140
46	Modellvergleich Akaike-Kriterium	141
47	Mietpreismodell (Prozentuale Anteile)	142
48	Mietpreismerkmale: Prozentanteile relevanter Wohnungen	143
49	Realmieten Bochum: Miete pro m <sup>2</sup> inkl. Zu-/Abschläge	146
50	Mietspiegelmodell Bochum: Miete pro m <sup>2</sup> inkl. Zu-/Abschläge	146
51	Differenztabelle: Realmiete Bochum - Mietspiegelmodell Bochum	146
52	Mietpreistabelle Bochum 2025 (lange Basistabelle)	149
53	Mietpreistabelle Bochum 2025	150
54	Mietpreistabelle Bochum 2025 (untere Spanne)	150
55	Mietpreistabelle Bochum 2025 (obere Spanne)	150
56	Mietpreistabelle Auf- und Abschläge Bochum 2025	150

# 1 Stichprobe

Dem qualifizierten Mietspiegel liegen ausschliesslich Mietobjekte zugrunde, die den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), §§558ff unterliegen.

Datenerhebung erfolgt zum **Stichtag 01.07.2024**. Der Untersuchungszeitraum der vorgeschriebenen sechsjährigen Zeitspanne ist demnach vom 1.8.2018 bis zum 30.7.2024.

Aus dem städtischen Liegenschaftskataster wurden alle Bochumer Wohngebäude ermittelt. Aus diesem, um nicht mietspiegelrelevante Häuser bereinigten Gesamtbestand, wurde eine zufällig Stichprobe von 9.400 Wohngebäuden gezogen. 11.073 Personen wurden als Eigentümer dieser Liegenschaften ermittelt und angeschrieben.

47 Großunternehmen wurden zu 773 Liegenschaften in ihrem Eigentum angeschrieben. Sie übermitteln die Daten in Tabellenform auf dem Sharepoint der Stadt Bochum.

10.300 Eigentümer wurden mit Papierfragebogen und freiem Rücksendeumschlag angeschrieben. Sie erhielten auch die Möglichkeit online, per Fax, per Mail zu antworten.

Die Anschreiben an alle Eigentümer wurden am 27.06.2024 versandt.

Der **Datenrücklauf wurde bis zum 30.07.2024 berücksichtigt**. Nach dem Stichtag lagen insgesamt **6545 Datensätze** vor.

Aus den Fragebögen wurden die Fragebögen ausgeschlossen, die nicht den Kriterien nach §§558ff entsprechen (Datum der Mietfestsetzung vor oder nach dem Erhebungszeitraum) oder wegen offensichtlich falscher Angaben (z.B. Zusammenfassung der Wohnungsgrößen und Mietpreise mehrerer Wohnungen zu einem Wert) nicht auswertbar sind.

Tabelle 1 zeigt die Auswahl der ausgewerteten Analysestichprobe, wobei die Filterregeln von Tabelle 2 angewendet wurde.

Tabelle 1: Stichprobe

Menge	Wohnungen
Zufallsstichprobe (valide Codes)	11073
Online-Fragebögen	4499
Online-Fragebögen mit Ausschlußgrund	-2058
bearbeitete Online-Fragebögen	2441
bearbeitete Analog-Fragebögen	4217
Analysierbarer Gesamtrücklauf	6545
gefilterte Fragebögen	-1533
Analysestichprobe	5012

Tabelle 2: Filterregeln zur Auswahl von Datensätzen

Filter	unten	oben	Anzahl
Baujahr	vor 1750	nach 2024	
Quadratmeter	unter 15	über 250	
Kaltmiete	unter 50	über 2000	
Zeitfenster	vor 201808	nach 202407	
Wohnungstyp			keine oder mehrere Angaben gleichzeitig
Zimmeranzahl			Wohnungen kumuliert: mehr als 10 Zimmer
Bodenbelag			nicht eindeutig gewählt
Bad			nicht eindeutig gewählt
Heizung			nicht eindeutig gewählt
Datenlücken			mehr als 25 Fragen nicht beantwortet

Die Verteilung der Mietfestsetzungen der Wohnungen auf den Untersuchungszeitraum zeigt Tabelle 3. Wohnungen mit einer Mietfestsetzung im selben Jahr des Baualters des Wohngebäudes listet Tabelle 4 auf. Bei diesen Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass es sich um Erstvermietungen in einem Neubau handelt.

Tabelle 3: Verteilung der Wohnungen nach Mietveränderung/Neuvermietung

Jahr	Wohnungen	Prozent
2018	117	2
2019	454	9
2020	462	9
2021	555	11
2022	896	18
2023	1519	30
2024	1009	20

Tabelle 4: Erstvermietete Wohnungen im Neubau

Jahr	Wohnungen	Prozent
2018	1	7
2019	8	57
2021	1	7
2022	4	29

## 2 Grundausswertung

Zur schnellen Übersicht listet Tabelle 5 die statistischen Basiskennzahlen der Stichprobe auf. Tabelle 6 und Abbildung 1 zeigen die Basiskennzahlen der Mieten/m<sup>2</sup> bezogen auf die Jahre des Mietfestsetzungszeitraums.

**In Bochum ist die beobachtete mittlere Miete pro Quadratmeter 6,90 € .**

2021 wurde bei der **Vollerhebung** für den Mietspiegel Bochum eine mittlere Miete/m<sup>2</sup> von 6,35 € und 2023 bei der **Fortschreibung** eine mittlere Miete/m<sup>2</sup> von 6,65 € ermittelt. Die in dieser Dokumentation festgestellte mittlere Miete/m<sup>2</sup> von 6,90 € enthält demnach seit der Fortschreibung eine Erhöhung von 25 Cent und ist damit 3,8 Prozent höher.

**Seit 2021 ist die mittlere Miete/m<sup>2</sup> in Bochum 55 Cent gestiegen und damit 8,7 Prozent höher.**

Tabelle 5: Allgemeine Kennwerte der Wohnungen

	Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
Baujahr	1808	2023	1956	1954	24,0 Jahre
Quadratmeter	15,00 m <sup>2</sup>	219,00 m <sup>2</sup>	62,00 m <sup>2</sup>	65,09 m <sup>2</sup>	20,02 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	87,00 €	1990,00 €	407,00 €	449,10 €	188,41 €
Kaltmiete/m <sup>2</sup>	2,56 €	16,05 €	6,58 €	6,90 €	1,59 €

Tabelle 6: Mittlere Miete/m<sup>2</sup> nach dem Jahr der Mietfestsetzung

Mietfestsetzung	Wohnungen	Miete/m <sup>2</sup> in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
2018	117	3,33	11,36	6,54	6,71	1,36
2019	454	3,57	13,12	6,43	6,51	1,11
2020	462	3,00	12,97	6,56	6,78	1,29
2021	555	2,58	13,60	6,85	7,00	1,70
2022	896	2,72	16,05	6,50	6,71	1,68
2023	1519	2,56	14,32	6,55	7,00	1,63
2024	1009	2,74	13,73	6,73	7,11	1,66
Gesamt	5012	2,56	16,05	6,58	6,90	1,59

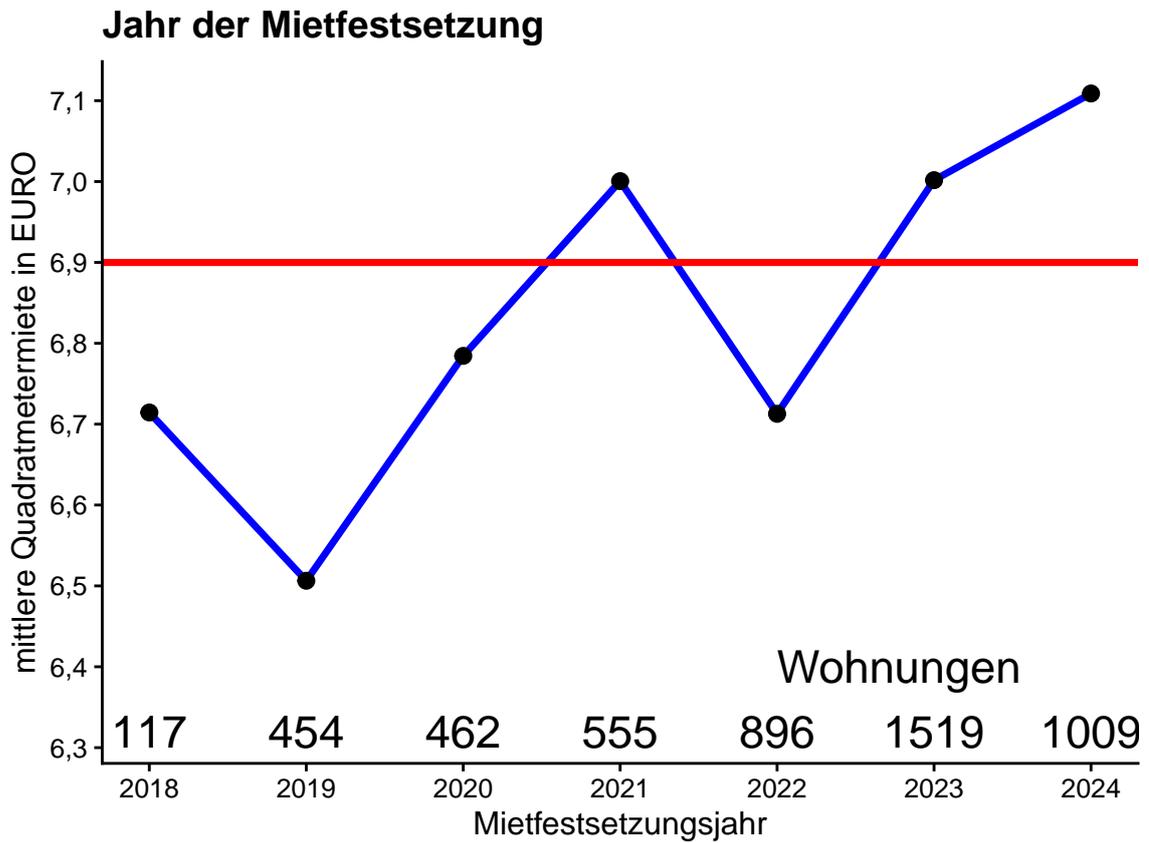


Abbildung 1: Jahr der Mietfestsetzung

Die Verteilung der Nettokaltmieten und der Mieten/m<sup>2</sup> zeigt die Abbildung 2. Den Zusammenhang der Nettokaltmieten und der Mieten/m<sup>2</sup> zeigt Abbildung 3 ( $r=0,6$ ,  $R^2=0,362$ ).

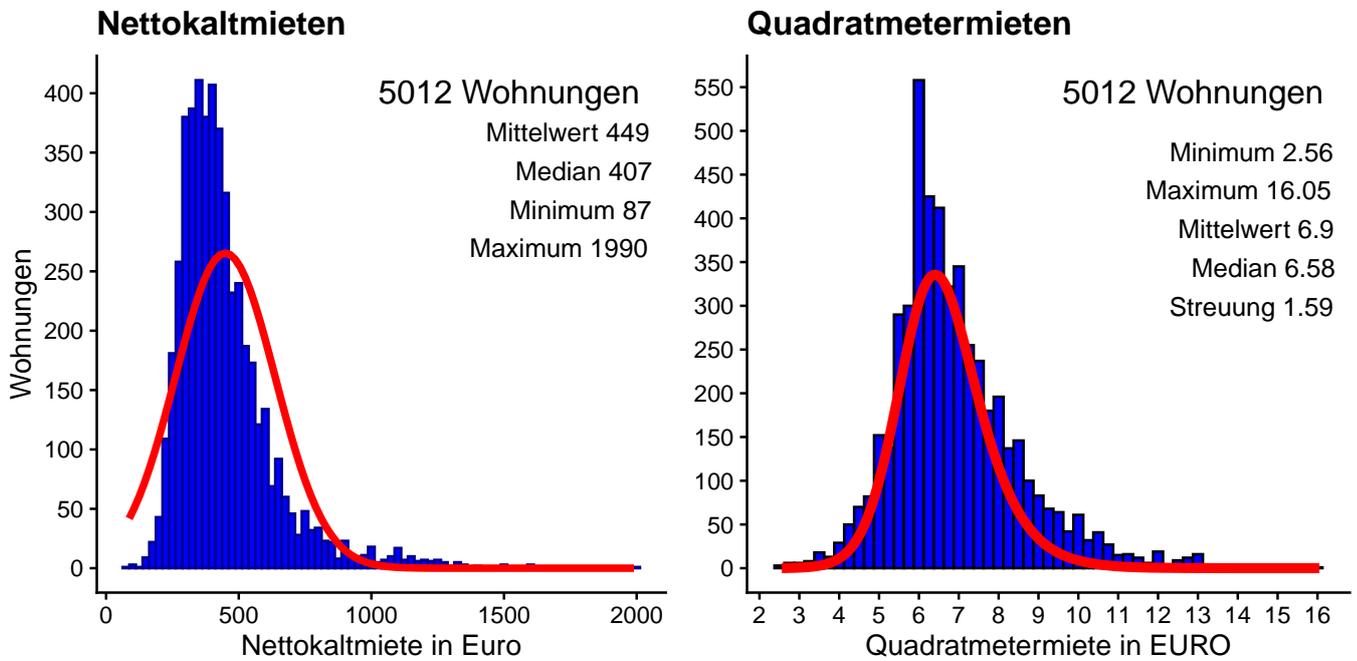
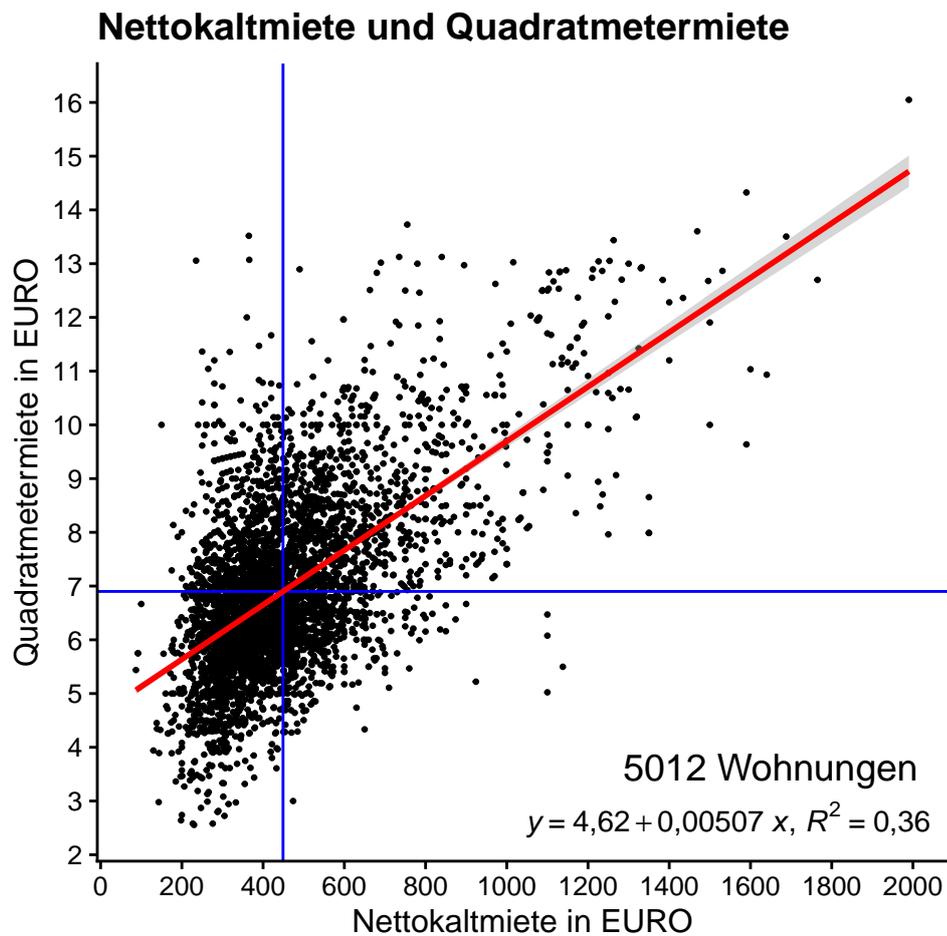


Abbildung 2: Verteilung der Nettokaltmieten

Abbildung 3: Nettokaltmiete in EURO und Miete/m<sup>2</sup>

Die meisten Wohnungen der Stichprobe sind in Mehrfamilienhäusern (Tabelle 7). Die Wohnungen sind überwiegend in zwei- und dreigeschossigen Gebäuden (Tabelle 8) und haben in der Regel zwischen zwei und vier Wohnräume (Tabelle 9).

8 Prozent der Wohnungen sind in einem Gebäude in dem mindestens ein Gewerbe vorhanden ist. 64 Prozent der Wohnungen sind nicht durch Verkehr, Lärm, Staub, Gerüche oder Gewerbe belastet.

Tabelle 7: Wohngebäudeart

Gebäudeart	Wohnungen	Anteil
Mehrfamilienhaus	4761	95 %
Zweifamilienhaus	190	3,8 %
Einfamilienhaus	61	1,2 %

Tabelle 8: Wohngeschosse der Gebäude

Geschosse	Wohnungen	Anteil
1	12	0,24 %
2	604	12,05 %
3	2447	48,82 %
4	1477	29,47 %
5	324	6,46 %
6	66	1,32 %
7	46	0,92 %
8	32	0,64 %
9	3	0,06 %
11	1	0,02 %

Tabelle 9: Wohnräume der Wohnungen

Wohnräume	Wohnungen	Anteil
keine Angabe	87	1,7 %
1	505	10,1 %
2	1691	33,7 %
3	2030	40,5 %
4	609	12,2 %
5	83	1,7 %
6	7	0,1 %

### 3 Wohnfläche

Die kleinste Wohnung in der Stichprobe hat 15m<sup>2</sup> und die größte Wohnung 219m<sup>2</sup>. Den Zusammenhang der Wohnungsgröße und der Miete/m<sup>2</sup> zeigt Abbildung 4. Der Zusammenhang der Miete/m<sup>2</sup> und der Wohnfläche ist sehr gering (Korrelation  $r=-0,001$ ). Wegen der Darstellung werden aus der Abbildung 4 Wohnungen ab 150m<sup>2</sup> ausgeblendet.

Tabelle 10 zeigt die Statistiken der Wohnungen gruppiert in 5-m<sup>2</sup>-Intervallen der Wohnfläche. Bei der Berechnung des Mietspiegels wird von einer Einteilung der Wohnungsgrößen in Wohnungsgrößenklassen ausgegangen. Eine lineare und quadratische Regression (Abbildung 4) zeigt nur einen schwachen Zusammenhang mit der Miete/m<sup>2</sup>, so dass Wohngrößenklassen nicht leicht abgeleitet werden können. Insgesamt werden 7 Wohnungsgrößenklassen vom Mietspiegelarbeitskreis festgelegt (Tabelle 11).

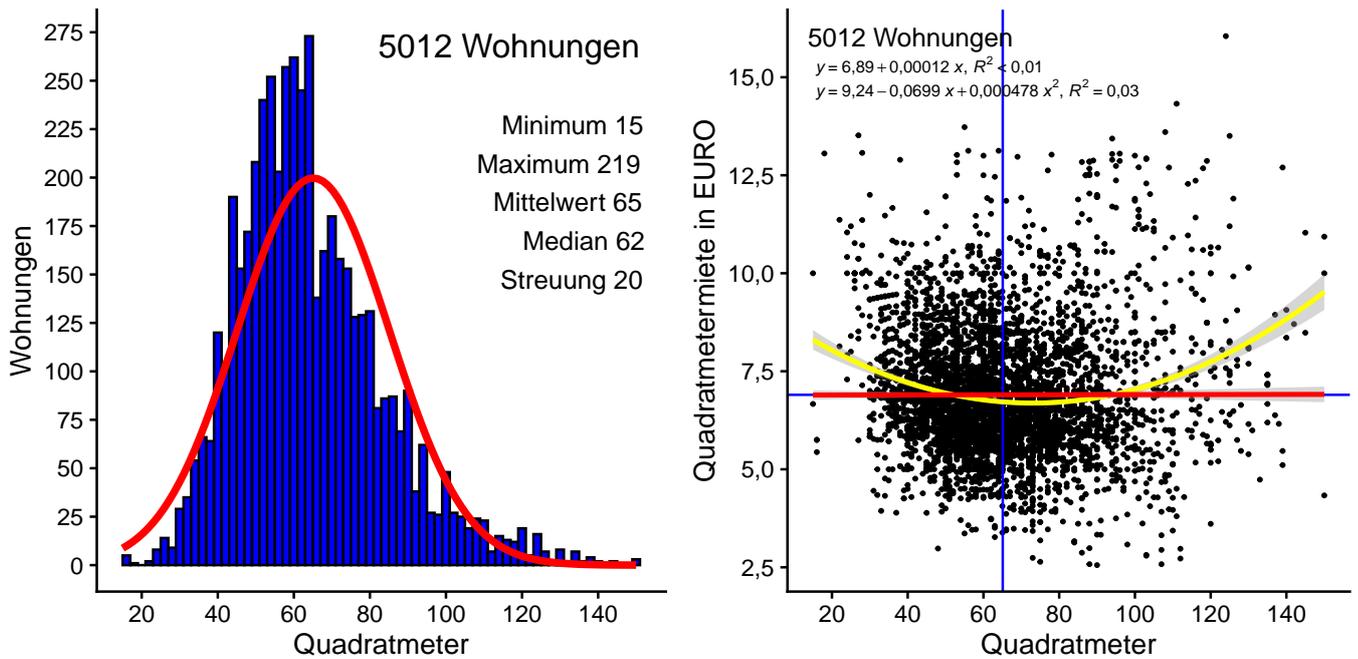


Abbildung 4: Verteilung der Wohnflächen

Tabelle 10: Mittelwerte der Miete/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit der Wohnungsgröße in 5-m<sup>2</sup>-Intervallen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Miete/m <sup>2</sup> in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
unter 20	6	5,44	13,06	6,21	7,78	3,09
20 bis 24	7	7,29	11,36	10,00	9,45	1,64
25 bis 29	26	5,74	13,52	10,00	9,80	1,62
30 bis 34	92	3,94	12,00	7,42	7,63	1,63
35 bis 39	156	3,89	12,89	7,01	7,29	1,47
40 bis 44	305	4,29	10,73	6,83	7,02	1,25
45 bis 49	432	2,98	11,56	6,82	7,02	1,27
50 bis 54	556	3,70	13,02	6,57	6,81	1,35
55 bis 59	604	3,36	13,73	6,47	6,69	1,38
60 bis 64	644	3,27	13,12	6,52	6,89	1,46
65 bis 69	436	3,38	12,97	6,38	6,65	1,33
70 bis 74	389	2,74	11,93	6,34	6,54	1,45
75 bis 79	359	2,64	13,03	6,21	6,54	1,48
80 bis 84	253	3,13	10,71	6,63	6,84	1,43
85 bis 89	201	2,58	12,88	6,74	7,14	2,04
90 bis 94	158	2,56	13,44	6,50	7,21	2,19
95 bis 99	85	3,08	13,05	6,51	6,92	2,06
100 bis 104	83	2,80	13,00	7,20	7,64	2,68
105 bis 109	60	2,58	13,60	6,85	6,91	2,34
110 bis 114	34	2,72	14,32	6,18	6,71	2,67
115 bis 119	36	5,17	12,87	7,98	8,23	2,09
120 bis 124	29	3,61	16,05	7,36	7,48	2,51
125 bis 129	20	5,47	13,50	7,57	8,11	2,10
130 bis 134	9	4,74	10,15	7,69	7,38	1,96
135 bis 139	13	5,11	12,70	7,15	7,24	1,91
140 bis 144	3	8,36	9,06	8,70	8,71	0,35
145 bis 149	2	8,48	11,03	9,76	9,76	1,80
150 bis 154	3	4,33	10,93	10,00	8,42	3,57
155 bis 164	3	3,00	8,65	7,96	6,54	3,08
165 bis 169	3	7,99	9,64	7,99	8,54	0,95
170 bis 174	1	6,47	6,47	6,47	6,47	
175 bis 179	1	5,22	5,22	5,22	5,22	
180 bis 204	1	6,08	6,08	6,08	6,08	
205 bis 214	1	5,50	5,50	5,50	5,50	
über 214	1	5,02	5,02	5,02	5,02	
Gesamt	5012	2,56	16,05	6,58	6,90	1,59

Tabelle 11: Mittelwerte der Miete/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit der Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Miete/m <sup>2</sup> in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
bis 34m <sup>2</sup>	131	3,94	13,52	7,94	8,17	1,92
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	2,98	12,89	6,88	7,07	1,31
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	3,27	13,73	6,50	6,80	1,40
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	2,64	13,03	6,34	6,58	1,42
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	2,56	13,44	6,61	7,03	1,86
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	2,58	13,60	6,59	7,18	2,39
ab 110m <sup>2</sup>	160	2,72	16,05	7,40	7,55	2,33
Gesamt	5012	2,56	16,05	6,58	6,90	1,59

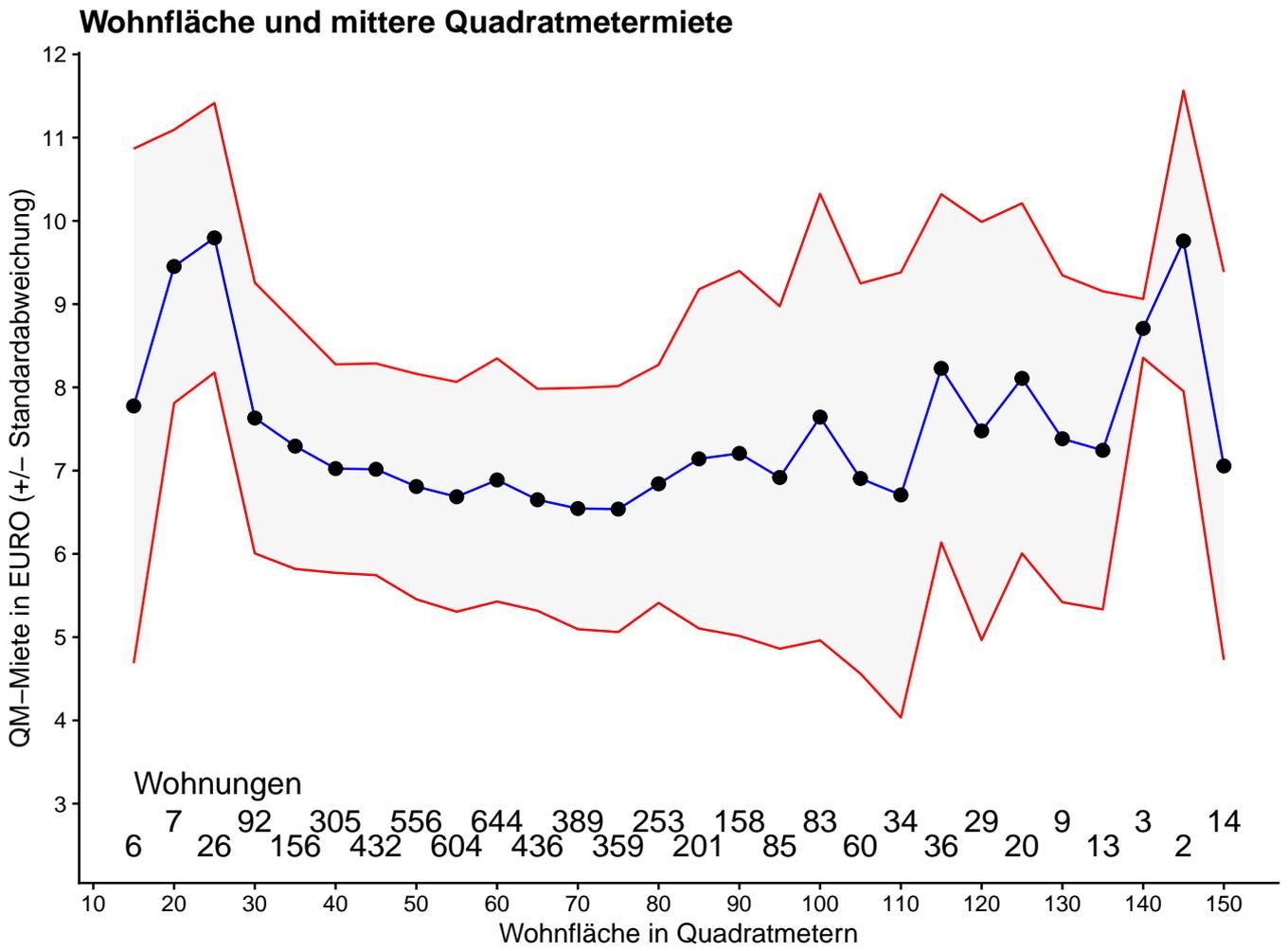


Abbildung 5: Mittlere Miete/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit der Wohnfläche in Intervallen von 5m<sup>2</sup>

## 4 Baualter

Die älteste Wohnung in der Stichprobe ist aus dem Jahr 1808. Das jüngste Baujahr einer Wohnung ist 2023. In Abbildung 6 ist deutlich zu erkennen, wo die größten Phasen der Bautätigkeit und die kriegsbedingten Lücken waren. Wegen der Darstellung werden aus den Abbildungen Wohnungen vor 1890 ausgeblendet (Abbildung 6}).

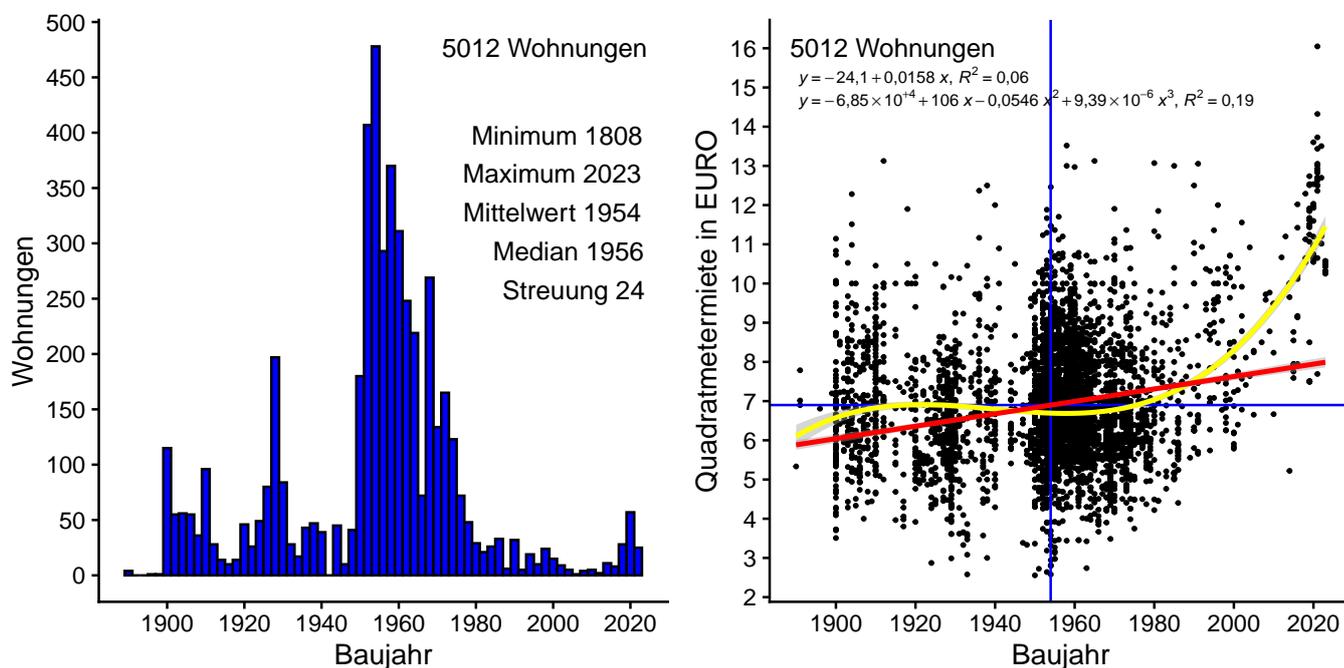


Abbildung 6: Verteilung der Baujahre

Bei der Berechnung des Mietspiegels wird von einer Einteilung der Baujahre in Baualtersklassen ausgegangen. Die gelbe kubisch angepasste Regressionskurve in Abbildung 6 gibt einen deutlichen Hinweis darauf, dass mehrere Baualtersklassen unterschieden werden müssen. Insgesamt werden 8 Baualtersklassen vom Mietspiegelarbeitskreis festgelegt (Tabelle 14).

Tabelle 12: Mittelwerte der Miete/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit des Baujahres in 5-Jahres-Intervalle

Baujahr	Wohnungen	Miete/m <sup>2</sup> in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
vor 1845	1	3,99	3,99	3,99	3,99	
1845 bis 1849	1	6,88	6,88	6,88	6,88	
1850 bis 1854	1	4,75	4,75	4,75	4,75	
1855 bis 1864	1	5,73	5,73	5,73	5,73	
1865 bis 1869	3	6,29	7,09	6,70	6,69	0,40
1870 bis 1874	1	5,93	5,93	5,93	5,93	
1875 bis 1879	1	8,91	8,91	8,91	8,91	
1880 bis 1889	2	8,32	8,65	8,49	8,49	0,23
1890 bis 1894	4	5,33	7,79	6,96	6,76	1,03
1895 bis 1899	2	6,81	7,20	7,00	7,00	0,28
1900 bis 1904	201	3,51	12,28	6,60	6,86	1,62
1905 bis 1909	116	4,00	10,00	6,46	6,65	1,35
1910 bis 1914	125	4,64	13,12	7,15	7,32	1,42
1915 bis 1919	37	3,80	11,90	6,82	6,94	2,05
1920 bis 1924	89	2,87	10,18	5,71	6,10	1,25
1925 bis 1929	309	2,99	10,50	6,28	6,31	1,12
1930 bis 1934	120	2,58	10,45	6,45	6,41	1,46
1935 bis 1939	99	3,00	12,50	7,00	7,08	1,73
1940 bis 1944	78	4,29	12,00	6,00	6,53	1,25
1945 bis 1949	57	3,33	10,50	6,12	6,62	1,32
1950 bis 1954	821	2,56	12,46	6,82	6,93	1,45
1955 bis 1959	907	2,97	13,52	6,82	6,99	1,38
1960 bis 1964	688	2,74	12,97	6,50	6,75	1,28
1965 bis 1969	431	3,49	13,12	6,15	6,39	1,23
1970 bis 1974	398	3,99	11,90	6,27	6,59	1,40
1975 bis 1979	144	3,75	10,00	6,05	6,44	1,07
1980 bis 1984	60	4,22	13,07	7,37	7,43	1,82
1985 bis 1989	55	4,40	13,00	6,18	6,60	1,59
1990 bis 1994	47	5,66	13,06	7,14	7,84	1,87
1995 bis 1999	43	6,25	12,00	8,77	8,74	1,51
2000 bis 2004	26	5,79	11,56	7,64	7,91	1,60
2005 bis 2009	8	6,65	9,77	8,64	8,69	1,04
2010 bis 2014	12	5,22	11,20	9,57	9,17	1,70
2015 bis 2019	42	7,50	12,74	10,37	9,96	1,88
nach 2019	82	7,69	16,05	11,94	11,71	1,28
Gesamt	5012	2,56	16,05	6,58	6,90	1,59

Tabelle 13: Mittelwerte der Miete/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit des Baujahrs in 10-Jahres-Intervallen

Baujahr	Wohnungen	Miete/m <sup>2</sup> in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
vor 1840	1	3,99	3,99	3,99	3,99	
1840 bis 1849	1	6,88	6,88	6,88	6,88	
1850 bis 1859	2	4,75	5,73	5,24	5,24	0,70
1860 bis 1869	3	6,29	7,09	6,70	6,69	0,40
1870 bis 1879	2	5,93	8,91	7,42	7,42	2,11
1880 bis 1889	2	8,32	8,65	8,49	8,49	0,23
1890 bis 1899	6	5,33	7,79	6,96	6,84	0,82
1900 bis 1909	317	3,51	12,28	6,57	6,78	1,53
1910 bis 1919	162	3,80	13,12	7,12	7,24	1,59
1920 bis 1929	398	2,87	10,50	6,14	6,26	1,15
1930 bis 1939	219	2,58	12,50	6,56	6,71	1,62
1940 bis 1949	135	3,33	12,00	6,09	6,57	1,28
1950 bis 1959	1728	2,56	13,52	6,82	6,96	1,41
1960 bis 1969	1119	2,74	13,12	6,37	6,61	1,27
1970 bis 1979	542	3,75	11,90	6,20	6,55	1,32
1980 bis 1989	115	4,22	13,07	6,67	7,04	1,76
1990 bis 1999	90	5,66	13,06	7,89	8,27	1,76
2000 bis 2009	34	5,79	11,56	7,93	8,09	1,51
2010 bis 2019	54	5,22	12,74	10,00	9,78	1,85
nach 2019	82	7,69	16,05	11,94	11,71	1,28
Gesamt	5012	2,56	16,05	6,58	6,90	1,59

Tabelle 14: Mittelwerte der Miete/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit der Baualtersklassen

Baujahr	Wohnungen	Miete/m <sup>2</sup> in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
Baujahr bis 1924	585	2,87	13,12	6,62	6,80	1,54
Baujahr 1925 bis 1949	663	2,58	12,50	6,36	6,49	1,35
Baujahr 1950 bis 1964	2416	2,56	13,52	6,73	6,90	1,38
Baujahr 1965 bis 1979	973	3,49	13,12	6,19	6,48	1,29
Baujahr 1980 bis 1994	162	4,22	13,07	6,93	7,27	1,82
Baujahr 1995 bis 2009	77	5,79	12,00	8,46	8,46	1,54
Baujahr 2010 bis 2019	54	5,22	12,74	10,00	9,78	1,85
Baujahr ab 2020	82	7,69	16,05	11,94	11,71	1,28
Gesamt	5012	2,56	16,05	6,58	6,90	1,59

### Baujahr und mittlere Quadratmetermiete

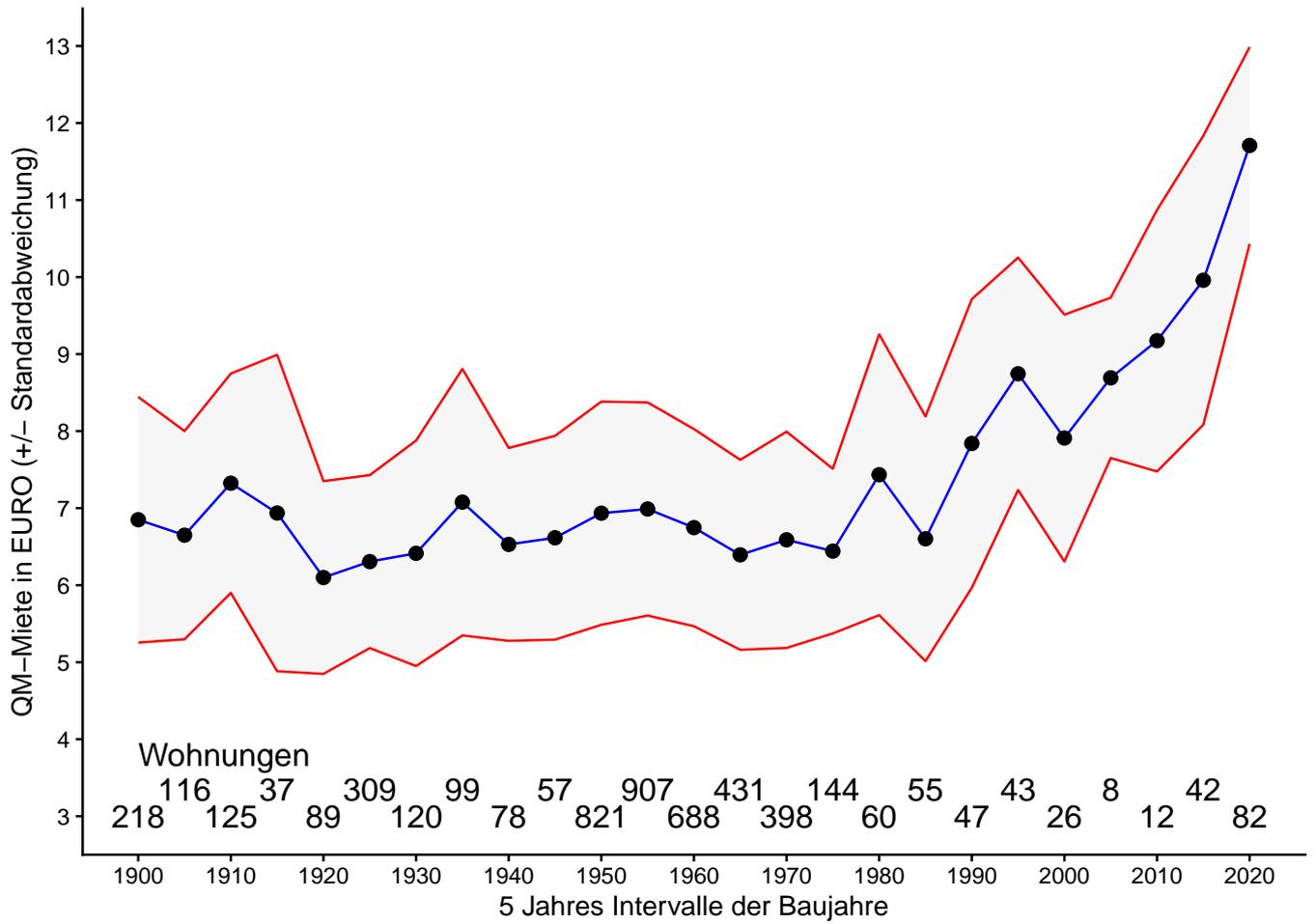


Abbildung 7: Mittelwerte der Miete/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit des Baujahrs 5-Jahres-Intervallen

## 5 Wohnfläche und Baualter

Tabelle 15: Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen: Miete pro m<sup>2</sup>

Baualter	Wohnungsgrößenklasse in m <sup>2</sup>						
	bis 34m <sup>2</sup>	35 bis 49m <sup>2</sup>	50 bis 64m <sup>2</sup>	65 bis 79m <sup>2</sup>	80 bis 94m <sup>2</sup>	95 bis 109m <sup>2</sup>	ab 110m <sup>2</sup>
Baujahr bis 1924	8,07	7,29	6,90	6,33	6,54	6,19	6,80
Baujahr 1925 bis 1949	7,43	6,73	6,24	6,49	6,56	6,51	6,01
Baujahr 1950 bis 1964	7,79	7,19	6,79	6,72	7,15	6,73	6,99
Baujahr 1965 bis 1979	7,66	6,72	6,51	6,26	6,39	6,66	8,38
Baujahr 1980 bis 1994	9,93	6,78	7,10	6,57	7,25	8,48	8,09
Baujahr 1995 bis 2009	10,09	9,20	7,62	8,19	8,73	7,94	7,95
Baujahr 2010 bis 2019			11,76	9,96	8,69	11,24	9,22
Baujahr ab 2020		12,89	11,05	11,13	12,05	12,97	12,57

Die Quadratmetermieten nach Baualters-/Wohngrößenklassen zeigt Tabelle 15.

Quadratmetermieten der Wohngrößenklassen in 5-Jahres-Baualters-Intervallen und Baualtersklassen in 5-Quadratmeter-Intervallen zeigt Tabelle 16 und Tabelle 17.

In Abbildung 8 sieht man den Zusammenhang von Baujahr und Größe der Wohnungen. Die Korrelation  $r=0,09$  gibt an, dass die Wohnungsgrößen im Laufe der Jahre kaum größer geworden sind, doch nach 1990 eher grössere Wohnungen gebaut wurden.

Tabelle 16: Baualtersklassen und Wohnflächenklassen: Mittelwerte Miete/m<sup>2</sup> in €

Baualter	Wohnungen	bis 34m <sup>2</sup>	35 bis 49m <sup>2</sup>	50 bis 64m <sup>2</sup>	65 bis 79m <sup>2</sup>	80 bis 94m <sup>2</sup>	95 bis 109m <sup>2</sup>	ab 110m <sup>2</sup>
vor 1845	1				3,99			
1845 bis 1849	1			6,88				
1850 bis 1854	1			4,75				
1855 bis 1864	1		5,73					
1865 bis 1869	3			6,49				7,09
1870 bis 1874	1			5,93				
1875 bis 1879	1				8,91			
1880 bis 1889	2			8,49				
1890 bis 1894	4				7,01	6,67		
1895 bis 1899	2			7,20				6,81
1900 bis 1904	201	7,72	7,32	6,87	6,10	6,59	5,99	7,95
1905 bis 1909	116	8,73	7,37	6,67	6,37	6,71	6,14	5,41
1910 bis 1914	125	9,07	7,61	7,30	6,93	6,99	6,63	6,76
1915 bis 1919	37	8,24	6,87	8,92	7,12	6,57	6,00	7,51
1920 bis 1924	89	5,77	5,96	6,49	6,15	5,09	6,32	6,21
1925 bis 1929	309	6,13	6,81	6,06	6,20	6,43	6,21	5,26
1930 bis 1934	120	7,72	7,34	6,36	6,68	5,26	5,01	6,03
1935 bis 1939	99	8,63	6,76	6,55	6,88	7,65	8,22	7,58
1940 bis 1944	78		6,47	6,33	6,42	8,78		5,75
1945 bis 1949	57	9,62	7,07	6,39	6,99	6,29	8,20	6,06
1950 bis 1954	821	8,00	7,31	6,76	6,33	7,36	5,93	5,87
1955 bis 1959	907	8,05	7,11	6,98	6,85	6,76	7,63	7,32
1960 bis 1964	688	7,30	6,91	6,58	6,75	7,37	7,04	7,46
1965 bis 1969	431	7,40	7,12	6,52	6,15	6,16	6,69	7,56
1970 bis 1974	398	7,61	6,75	6,52	6,32	6,81	6,54	8,89
1975 bis 1979	144	8,72	6,29	6,44	6,47	6,18	7,02	7,52
1980 bis 1984	60	10,84	7,71	7,20	6,84	7,27	7,92	6,72
1985 bis 1989	55		5,65	7,04	6,14	7,05	9,61	7,88
1990 bis 1994	47	9,63	7,01	7,08	7,49	7,34		9,53
1995 bis 1999	43	10,39	10,26	7,61	8,97	8,82	7,67	8,29
2000 bis 2004	26	7,65	8,85	7,66	7,60	8,27		7,60
2005 bis 2009	8				8,24	9,38	8,29	
2010 bis 2014	12				10,00	8,18		9,26
2015 bis 2019	42			11,76	9,90	8,78	11,24	9,17
nach 2019	82		12,89	11,05	11,13	12,05	12,97	12,57

Tabelle 17: Wohnflächenklassen und Baualtersklassen: Mittelwerte Miete/m<sup>2</sup> in €

Wohnfläche	Wohnungen	bis 1924	1925 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1979	1980 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2019	ab 2020
unter 20	6			6,67	6,73	13,06			
20 bis 24	7			8,93	8,96	11,04	10,42		
25 bis 29	26	9,02	8,72	10,34	9,90	10,16	10,28		
30 bis 34	92	7,93	6,39	7,48	7,40	7,97	9,66		
35 bis 39	156	7,45	7,06	7,33	6,48		10,26		12,89
40 bis 44	305	7,43	6,51	7,24	6,92	7,76	8,12		
45 bis 49	432	6,98	6,95	7,13	6,66	6,15	9,22		
50 bis 54	556	6,75	6,23	6,79	6,80	7,43	7,50		12,46
55 bis 59	604	6,77	5,99	6,72	6,26	6,74	7,23		10,96
60 bis 64	644	7,11	6,36	6,87	6,60	7,17	7,68	11,76	10,45
65 bis 69	436	6,46	6,74	6,71	6,38	7,07	8,89	11,85	
70 bis 74	389	6,40	6,44	6,71	6,14	6,64	7,99		11,07
75 bis 79	359	6,07	6,25	6,73	6,28	6,30	7,84	9,49	11,19
80 bis 84	253	6,44	7,13	7,02	6,25	7,10	9,28	7,79	10,65
85 bis 89	201	6,49	6,17	7,50	6,53	7,99	8,15	9,19	12,64
90 bis 94	158	6,70	6,12	6,98	6,48	6,68	9,18	9,91	11,83
95 bis 99	85	6,33	6,77	7,38	6,21	6,08	6,65	12,21	12,96
100 bis 104	83	6,34	6,39	6,31	8,01	10,78	7,12	11,13	12,85
105 bis 109	60	5,96	6,43	6,24	6,36	9,83	8,70	10,86	13,15
110 bis 114	34	7,10	5,75	5,63	7,47		6,86	7,59	12,64
115 bis 119	36	7,46	6,70	7,63	9,04		7,49	9,97	12,64
120 bis 124	29	6,83	5,37	7,89	7,85	7,88		10,67	16,05
125 bis 129	20	7,08	6,30	7,42	10,09	7,80	7,99	9,35	13,50
130 bis 134	9	4,74		5,77	8,08			10,15	7,69
135 bis 139	13	5,75		7,34	6,38	7,10	7,19		12,70
140 bis 144	3		9,06		8,36	8,70			
145 bis 149	2			8,48	11,03				
150 bis 154	3	4,33				10,93	10,00		
155 bis 164	3	7,96	3,00		8,65				
165 bis 169	3				7,99		9,64		
170 bis 174	1	6,47							
175 bis 179	1							5,22	
180 bis 204	1			6,08					
205 bis 214	1			5,50					
über 214	1	5,02							

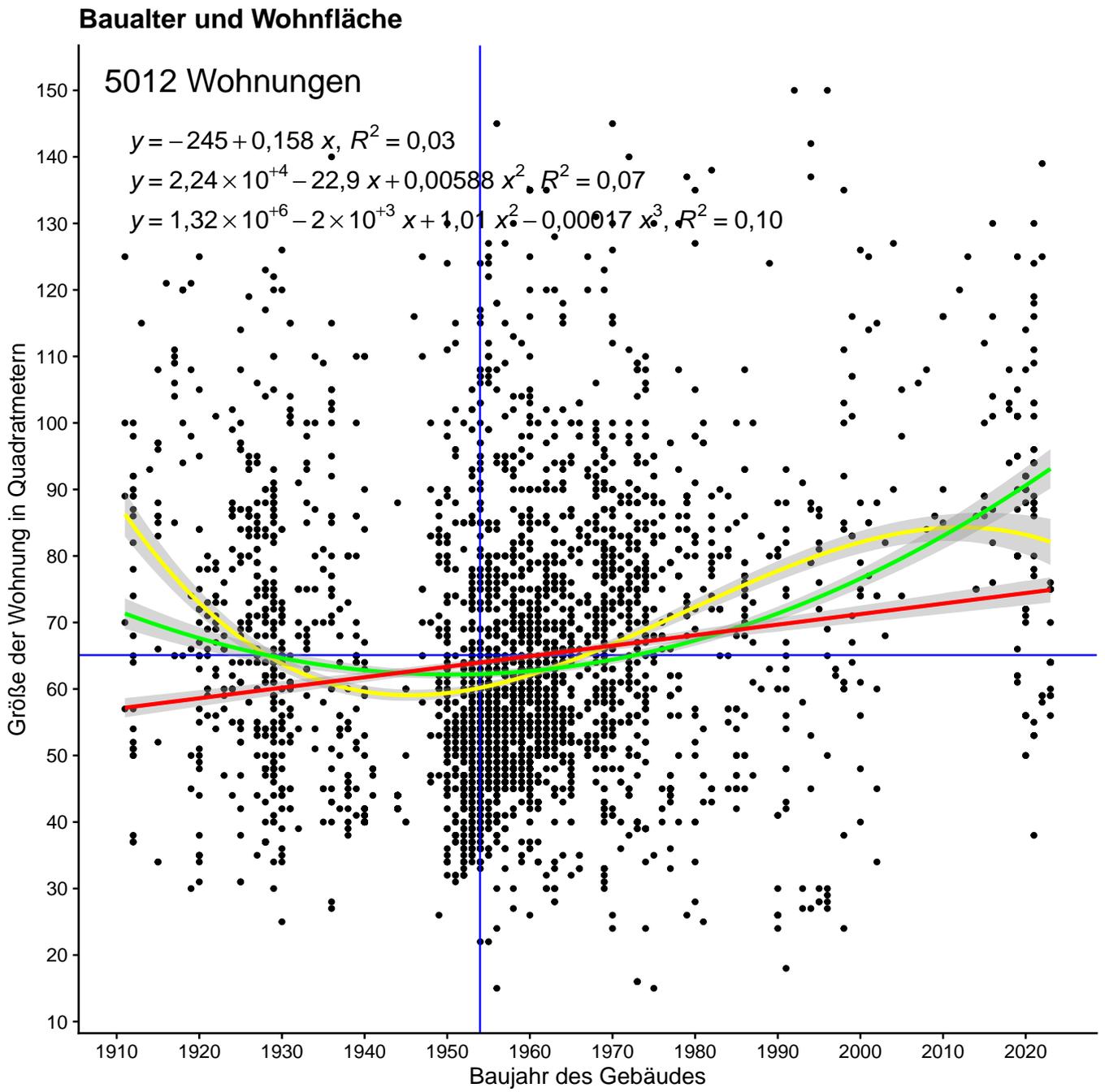


Abbildung 8: Baulter und Wohnfläche

## 6 Wohnlage

Die Wohnlage einer Wohnung wurde auf zwei Arten beurteilt.

- Ein Dienstleister<sup>1</sup> hat auf der Grundlage von Geodaten jede Wohnung lokalisiert und mit einer Clusteranalyse auf der Basis von 16 Merkmalen zu einer von vier Wohnlagen-Typen zugeordnet (Dokumentation siehe Anhang)
- Die Vermieter bewerteten ihre Wohnung im Fragebogen hinsichtlich von sechs Wohnlagemerkmalen.

---

<sup>1</sup>Urban Analytica GmbH, Kleestraße 21-23, 90461 Nürnberg

## 6.1 Objektive Wohnlagenbeurteilung

Der externe Dienstleister hat auf der **Grundlage der Grundgesamtheit von 11073 Wohnungen** eine vierdimensionale Hauptkomponentenlösung berechnet und jeder Anschrift die vier Hauptkomponentenwerte zugeordnet. Mit einer k-Means-Clusteranalyse im 4-dimensionalen Hauptkomponentenraum wurden **vier Wohnlagen-Cluster** identifiziert

- **Zentrale Wohnlagen**
  1. **Angebundenes Zentrum**
  2. **Ruhiges Zentrum**
- **Periphere Wohnlagen**
  3. **Angebundene Randlage**
  4. **Ruhige Randlage**

### Basisdaten

In Absprache mit dem Mietspiegelarbeitskreis und dem externen Dienstleister wurden 17 Basismerkmale festgelegt, die zur Identifizierung von Wohnlagen benutzt werden sollen. Bei der weiteren Analyse wurde das Merkmal **Internetgeschwindigkeit** nicht verwendet, da es bei den Berechnungen zu unsinnigen Ergebnissen geführt hat.

Tabelle 18 zeigt die Statistiken der 16 Basisdaten in der **Analysestichprobe** von 5012 Wohnungen, die zur Berechnung des Mietspiegels verwendet wurden.

Tabelle 18: Statistik der Basisdaten der objektiven Wohnlagenbewertung (5012 Wohnungen)

Wohnlagenmerkmal	Min	25%	Median	75%	Max	Mittelwert	SD	Einheit
Gebäudeflächenanteil	0	17	21	27	71	22	9	Prozent
Straßenverkehrslärm	45	45	59	69	75	59	10	Dezibel
Eisenbahnverkehrslärm	45	45	45	45	75	47	7	Dezibel
Entfernung zum Stadtzentrum	115	2146	3788	5378	8808	3846	2053	Meter
Entfernung zum Gewerbegebiet	15	222	451	737	2490	545	426	Meter
Entfernung zum Industriegebiet	7	188	313	475	2313	365	282	Meter
Entfernung zur Grünfläche	1	36	79	138	503	101	85	Meter
Entfernung zum Spielplatz	13	95	159	236	1281	187	139	Meter
Entfernung zur Schule	43	261	405	563	1676	449	263	Meter
Entfernung zur Kita	10	171	283	445	1567	338	234	Meter
Entfernung zum Supermarkt	3	214	356	545	1748	412	267	Meter
Entfernung zur Freizeiteinrichtung	1	73	124	185	862	142	101	Meter
Entfernung zum ÖPNV	12	105	154	218	762	169	92	Meter
Entfernung zur E-Ladestation	10	235	406	619	2777	459	299	Meter
Entfernung zur Autobahnauffahrt	120	673	1065	1650	5670	1298	939	Meter
Entfernung zum Fahrradweg	5	89	165	276	1240	194	141	Meter

Die Korrelationen der Basisdaten mit der Miete/m<sup>2</sup> sind in der Analysestichprobe sehr gering (Tabelle 19).

Tabelle 19: Korrelation objektiver Wohnlagenmerkmale mit der Miete/m<sup>2</sup> (5012 Wohnungen)

Wohnlagenmerkmal	r	t-Wert	p
Gebäudeflächenanteil	-0,015	-1,072	1,000
Straßenverkehrslärm	-0,003	-0,198	1,000
Eisenbahnverkehrslärm	-0,015	-1,029	1,000
Entfernung zum Stadtzentrum	-0,129	-9,186	0,000
Entfernung zum Gewerbegebiet	-0,022	-1,593	1,000
Entfernung zum Industriegebiet	0,070	4,999	0,000
Entfernung zur Grünfläche	0,013	0,955	1,000
Entfernung zum Spielplatz	0,002	0,162	1,000
Entfernung zur Schule	0,022	1,530	1,000
Entfernung zur Kita	-0,048	-3,431	0,008
Entfernung zum Supermarkt	-0,010	-0,736	1,000
Entfernung zur Freizeiteinrichtung	-0,011	-0,778	1,000
Entfernung zum ÖPNV	0,118	8,417	0,000
Entfernung zur E-Ladestation	0,001	0,053	1,000
Entfernung zur Autobahnauffahrt	0,001	0,089	1,000
Entfernung zum Fahrradweg	0,023	1,656	1,000

Um Wohnlagen auf der **Basis der 16 Merkmale** zu identifizieren, wurden die Merkmale interkorreliert und die Dimensionalität mit einer Hauptkomponentenanalyse reduziert. Der Scree-Test des Eigenwertverlaufs legt in der Analysestichprobe eine Lösung mit vier oder fünf Hauptkomponenten nahe (Tabelle 20). Die vier Hauptkomponenten mit Eigenwerten größer eins erklären ungefähr 55 %. Tabelle 21 zeigt die Ladungen der Wohnlagenmerkmale auf den vier in der Analysestichprobe berechneten Hauptkomponenten.

Tabelle 20: Wohnlagen: Eigenwertverlauf (5012 Wohnungen)

Hauptkomponente	Eigenwert	%	kum.-%
1	1,9478	23,7	23,7
2	1,3421	11,3	35,0
3	1,3015	10,6	45,6
4	1,1449	8,2	53,7
5	1,0252	6,6	60,3
6	0,9709	5,9	66,2
7	0,9205	5,3	71,5
8	0,8848	4,9	76,4
9	0,8175	4,2	80,6
10	0,7905	3,9	84,5
11	0,7473	3,5	88,0
12	0,6894	3,0	90,9
13	0,6810	2,9	93,8
14	0,6525	2,7	96,5
15	0,6132	2,4	98,8
16	0,4291	1,2	100,0

Tabelle 21: Wohnlagen: Ladungen der Basismerkmale auf den vier Hauptkomponenten (5012 Wohnungen)

	PC1	PC2	PC3	PC4
Gebäudeflächenanteil	0,260	0,085	-0,399	0,189
Straßenverkehrslärm	0,071	0,440	-0,029	-0,408
Eisenbahnverkehrslärm	0,099	0,322	-0,113	-0,280
Entfernung zum Stadtzentrum	-0,300	-0,190	-0,182	-0,304
Entfernung zum Gewerbegebiet	-0,331	-0,239	-0,203	-0,206
Entfernung zum Industriegebiet	-0,230	-0,125	-0,312	-0,191
Entfernung zur Grünfläche	0,194	0,092	-0,482	0,203
Entfernung zum Spielplatz	-0,286	0,439	-0,189	0,267
Entfernung zur Schule	-0,322	0,183	0,097	0,016
Entfernung zur Kita	-0,242	0,180	0,247	0,006
Entfernung zum Supermarkt	-0,308	-0,022	0,274	0,017
Entfernung zur Freizeiteinrichtung	-0,295	0,436	-0,155	0,283
Entfernung zum ÖPNV	-0,119	-0,231	0,055	0,501
Entfernung zur E-Ladestation	-0,334	0,056	0,007	-0,092
Entfernung zur Autobahnauffahrt	-0,167	-0,200	-0,447	-0,148
Entfernung zum Fahrradweg	-0,218	-0,180	-0,123	0,271

Die Tabelle 22 zeigt die statistischen Kennwerte der vier Wohnlagen-Cluster. Die einfaktorielle Varianzanalyse ergibt, dass sich die vier Wohnlagen-Cluster hinsichtlich der mittleren Quadratmetermieten nicht unterscheiden (Tabelle 23).

Tabelle 22: Wohnlagenmodell-Objektiv: Statistik (5012 Wohnungen)

Wohnlage	Wohnungen	Miete/m <sup>2</sup>	
		Mittelwert	SD
angebundenes Zentrum	2757	6,90	1,62
ruhiges Zentrum	1303	6,86	1,63
angebundene Randlage	687	6,96	1,35
ruhige Randlage	265	6,94	1,59

Tabelle 23: Wohnlagenmodell: Varianzanalyse (5012 Wohnungen)

term	df	sumsq	meansq	statistic	p.value
Wohnlagen	1	0,09	0,090	0,036	0,851
Residuen	5010	12663,09	2,528		

## 6.2 Vermieterbeurteilung

73,6 % der Wohngebäude haben aus Sicht der Vermieter eine gute Infrastrukturlage zur Deckung der Bedarfe des täglichen Lebens. Erholungsgrünflächen sind von 92,1 % der Wohnungen gut erreichbar, haben mit 97 % eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Eine geringe Umweltbelastung haben 64,1 % der Wohnungen und liegen zu 39,1 % in einem Wohnumfeld mit hoher Bebauungsdichte.

Insgesamt liegen 92,5 % der Wohnungen nach der Beurteilung der Eigentümer in einer Siedlung mit gepflegtem Wohnumfeld.

Wie oft die einzelnen Lagekriterien (Fragebogen Abschnitt 2) prozentual in der Stichprobe gleichzeitig auftreten zeigt Tabelle 24. Die Interkorrelationen der Lagekriterien zeigt Tabelle 25. Die mittleren Mieten/m<sup>2</sup> bezogen auf die sechs Wohnlagenkriterien einschließlich t-Test zeigt Tabelle 26.

Tabelle 24: Kontingenztabelle der Lagekriterien (Prozent der Stichprobe)

	1	2	3	4	5	6
gute Infrastruktur	74					
erreichbare Grünflächen/Parks	68	92				
gute Verkehrsanbindung	73	89	97			
hohe Bebauungsdichte	31	34	37	39		
geringe Umweltbelastung	42	61	62	19	64	
gepflegtes Wohnumfeld	68	87	90	33	61	92

Tabelle 25: Korrelationen der Lagekriterien

	1	2	3	4	5	6
gute Infrastruktur	1,00					
erreichbare Grünflächen/Parks	0,04	1,00				
gute Verkehrsanbindung	0,27	0,00	1,00			
hohe Bebauungsdichte	0,08	-0,18	-0,07	1,00		
geringe Umweltbelastung	-0,23	0,13	-0,07	-0,27	1,00	
gepflegtes Wohnumfeld	-0,01	0,23	0,02	-0,28	0,13	1

Tabelle 26: Wohnlagenbeurteilung der Vermieter: t-Test auf Gruppenunterschiede der Miete/m<sup>2</sup>

Wohnlage	Wohnungen		SD		Miete/m <sup>2</sup>		t-Test	
	nein	ja	nein	ja	nein	ja	t	Irrtum
gute Infrastruktur	1325	3687	1,43	1,64	7,07	6,84	4,74	0
erreichbare Grünflächen/Parks	394	4618	1,39	1,60	7,11	6,88	3,07	0
gute Verkehrsanbindung	150	4862	1,19	1,60	6,31	6,92	-6,10	0
hohe Bebauungsdichte	3051	1961	1,59	1,52	7,13	6,55	12,98	0
geringe Umweltbelastung	1799	3213	1,47	1,60	6,45	7,15	-15,66	0
gepflegtes Wohnumfeld	377	4635	1,26	1,61	6,58	6,93	-5,08	0

### 6.3 Zusammenhang beider Wohnlagenbeurteilungen

Der prozentuale Anteil der Vermieterbeurteilung der Wohnlage an der objektive Wohnlageneinteilung ist in Tabelle 27 dargestellt. Wenn die Basisdaten der objektiven Wohnlagebeurteilung an der oberen 75%-Grenze der Quantile dichotomisiert werden, dann kann in einer Kontingenztabelle der Zusammenhang mit den Vermieterbeurteilungen dargestellt werden (Tabelle 28).

Tabelle 27: Wohnlagen: Prozentualer Anteil Vermieterbewertung an objektiver Wohnlagenbeurteilung

Wohnlage	Zentrum		Randlage	
	angebunden	ruhig	angebunden	ruhig
gute Infrastruktur	78,0	72,6	62,4	60,8
erreichbare Grünflächen/Parks	89,4	95,7	93,9	98,9
gute Verkehrsanbindung	97,1	98,9	95,5	90,2
hohe Bebauungsdichte	45,2	36,4	24,0	28,3
geringe Umweltbelastung	59,8	71,7	65,1	68,7
gepflegtes Wohnumfeld	89,8	95,0	96,5	97,7

Tabelle 28: Prozentuale Kontingenz der Vermieterbewertung mit den Basismerkmalen

	<i>gute Infrastruktur</i>	<i>erreichbare Grünflächen/Parks</i>	<i>gute Verkehrsanbindung</i>	<i>hohe Bebauungsdichte</i>	<i>geringe Umweltbelastung</i>	<i>gepflegtes Wohnumfeld</i>
Gebäudedichte.hoch	29,4	22,4	25,4	40,9	22,2	22,1
Strassenverkehrslärm.hoch	12,1	9,0	11,1	15,1	6,6	9,2
Eisenbahnverkehrslärm.hoch	13,8	10,7	12,7	15,8	9,6	10,5
Stadtzentrum.nah	74,7	74,2	75,3	76,5	74,4	74,1
Gewerbegebiet.nah	76,2	73,9	75,4	83,0	73,4	74,1
Industriegebiet.nah	72,6	73,7	75,5	75,5	76,2	74,7
Grünfläche.nah	73,1	76,6	75,1	65,1	77,2	76,3
Spielplatz.nah	78,4	74,9	74,9	76,9	76,8	75,4
Schule.nah	77,8	75,6	75,6	82,9	75,8	74,7
Kita.nah	78,6	74,4	76,1	80,8	76,5	74,1
Supermarkt.nah	83,1	73,9	75,4	84,1	74,8	73,5
Freizeiteinrichtung.nah	77,8	75,5	75,5	77,3	76,8	76,2
ÖPNV.nah	75,8	74,0	75,3	80,2	70,7	74,4
Ladesäule.nah	76,4	73,8	75,5	77,0	77,4	74,1
Autobahn.nah	73,9	75,3	75,1	74,8	74,1	74,5
Fahrradweg.nah	76,4	74,9	76,2	77,2	77,8	75,9

Da kein systematischer Zusammenhang von der objektiven Wohnlagenbewertung und der Vermieterbeurteilung erkennbar ist, wird bei der Berechnung des Mietspiegels die Wohnlagenunterscheidung der objektiven Beurteilung verwendet und im Regressionsmodell getestet.

## **7 Ausstattungsmerkmale**

## 7.1 Energetische Ausstattung der Wohnung

Nach der Energieverordnung von 2014 sollen Gebäude im Energieausweis **Energieeffizienzklassen** zugeordnet werden (Abbildung 9).

### Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude ab Mai 2014

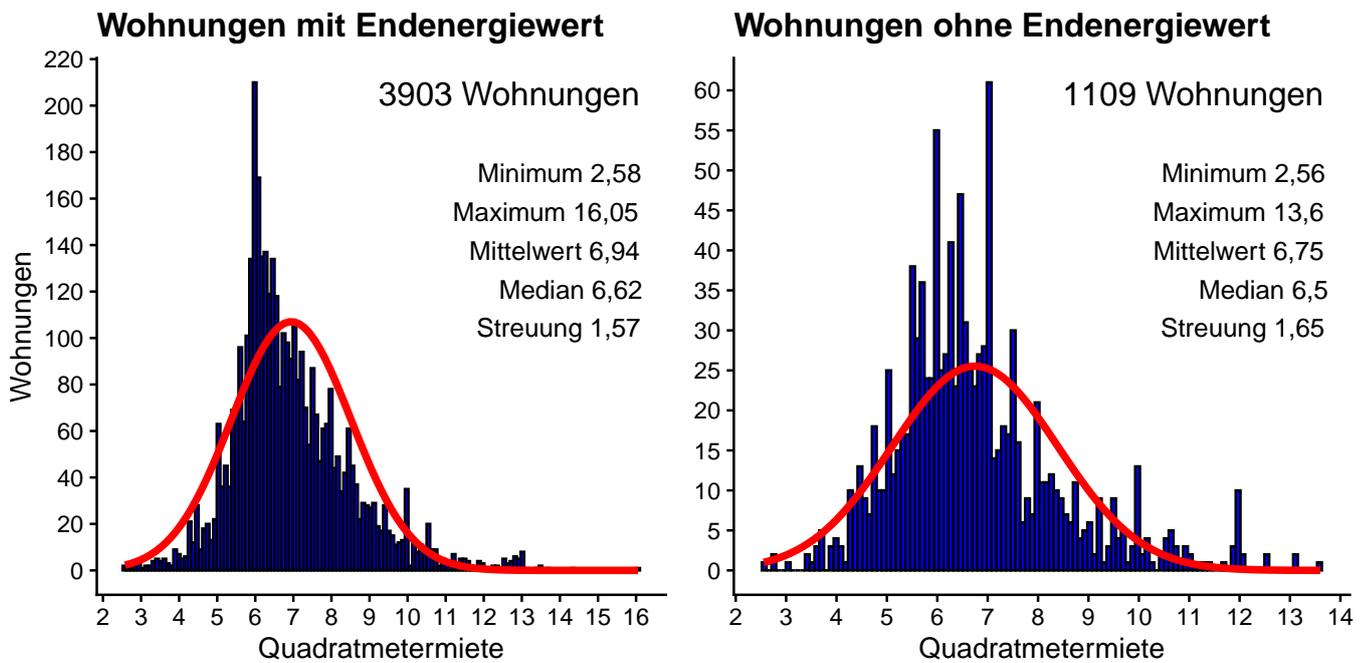
Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Ungefähre jährliche Energiekosten pro Quadratmeter Wohnfläche
<b>A+</b>	unter 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)	weniger als 2 Euro
<b>A</b>	30 bis unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)	2 Euro
<b>B</b>	50 bis unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> a)	3 Euro
<b>C</b>	75 bis unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)	4 Euro
<b>D</b>	100 bis unter 130 kWh/(m <sup>2</sup> a)	6 Euro
<b>E</b>	130 bis unter 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)	7 Euro
<b>F</b>	160 bis unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> a)	9 Euro
<b>G</b>	200 bis unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	11 Euro
<b>H</b>	über 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	13 Euro und mehr

Quelle: Verbraucherzentrale NRW

Abbildung 9: Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude ab Mai 2014

1109 Wohnungen haben keinen Endeenergiewert angegeben. Die Verteilung der Mieten/m<sup>2</sup> von Wohnungen **mit Endeenergiewert** und **ohne Endeenergiewert** ist in Abbildung 10 dargestellt.

Tabelle 30 zeigt die Mieten/m<sup>2</sup> bezogen auf die Energieverordnungen.

Abbildung 10: Wohnungen mit und ohne Endenergiewert: Verteilung der Mieten/m<sup>2</sup>Tabelle 29: Mittlere Miete/m<sup>2</sup> nach Energieeffizienzklasse

Energieeffizienzklasse	Wohnungen	Miete/m <sup>2</sup> in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
kein Endenergiewert	1109	2,56	13,60	6,50	6,75	1,65
A+	45	6,27	16,05	10,55	9,88	2,37
A	65	5,69	13,02	10,52	10,50	2,00
B	346	3,62	13,05	6,57	7,20	1,88
C	909	2,64	13,06	6,88	6,96	1,50
D	1189	2,58	13,52	6,56	6,81	1,37
E	700	2,58	11,36	6,45	6,71	1,29
F	471	3,92	13,00	6,47	6,75	1,33
G	126	3,33	10,30	6,59	6,76	1,29
H	52	5,12	11,14	5,92	6,35	1,13
Gesamt	5012	2,56	16,05	6,58	6,90	1,59

Tabelle 30: Mittelwerte der Miete/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit der Baujahre bezogen auf die EnEV-Verordnungen

Baujahr	Wohnungen	Miete/m <sup>2</sup> in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
bis 1977	4589	2,56	13,52	6,51	6,75	1,39
1978 bis 1983	98	4,22	13,07	6,54	6,88	1,66
1984 bis 1994	112	4,40	13,06	6,76	7,23	1,78
1995 bis 2001	58	5,79	12,00	8,37	8,38	1,60
2002 bis 2007	15	6,65	11,56	8,24	8,48	1,41
ab 2008	140	5,22	16,05	10,84	10,90	1,79
Gesamt	5012	2,56	16,05	6,58	6,90	1,59

Die Energieeffizienzwerte der Wohnungen ohne Endenergiewertangaben lassen sich schätzen<sup>2</sup>, wenn in der Unterstichprobe der Wohnungen mit vorliegenden Energiepasswerten mit einer Regressionsgleichung energierelevante Ausstattungsmerkmale zur Schätzung genommen werden: **Endenergiewert.geschätzt** ~ **energierelevante Ausstattungsmerkmale**.

<sup>2</sup>J. L. Schafer: Analysis of Incomplete Multivariate Data. Chapman & Hall, London 1997, ISBN 0-412-04061-1

Energierrelevante Ausstattungsmerkmale sind: Wärmedämmung der Außenwände, Dachwärmedämmung, Wärmedämmung Kellerdecke, Doppelkistenfenster.

Die Ausstattung der Wohnungen/Wohngebäude mit Wärmedämmungen zeigt Tabelle 31. In Tabelle 32 sind die Häufigkeiten von paarweisen vorhandenen Wärmedämmmaßnahmen in Wohnungen dargestellt.

Tabelle 31: Wärmedämmung

Dämmung	Wohnungen	Prozent	Dämmung	
			ja	nein
Wärmedämmung der Außenwände	2789	55,65	7,04 €	6,72 €
Wärmedämmung Dach	2979	59,44	6,91 €	6,89 €
Wärmedämmung Kellerdecke	1623	32,38	7,17 €	6,77 €
Doppelkistenfenster	363	7,24	7,33 €	6,87 €

Tabelle 32: Kontingenztabelle der Wärmedämmungen

	1	2	3	4
Wärmedämmung der Außenwände	2789	1972	1369	169
Dachwärmedämmung	1972	2979	1089	243
Wärmedämmung Kellerdecke	1369	1089	1623	115
Doppelkistenfenster	169	243	115	363

Mit den Merkmalen der Wärmedämmungen wird mit einer linearen Regression in der Unterstichprobe der Wohnungen mit einem Endenergiewert eine Schätzfunktion berechnet, mit deren Hilfe werden die fehlenden Endenergiewerte der Reststichprobe aufgefüllt. Die Zeile "kein Endenergiewert" in der Tabelle 33 wird mit den Schätzwerten durch Imputation ergänzt zur vollständigen Tabelle 29.

Tabelle 33: Mittlere Miete/m<sup>2</sup> nach Energieeffizienzklasse (Imputation)

Energieeffizienzklasse	Wohnungen	Miete/m <sup>2</sup> in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
A/A+	110	5,69	16,05	10,53	10,25	2,17
B	346	3,62	13,05	6,57	7,20	1,88
C	1147	2,64	13,06	6,63	6,79	1,51
D	1433	2,56	13,60	6,61	6,85	1,46
E	1261	2,58	13,12	6,50	6,79	1,47
F	537	2,74	13,00	6,52	6,74	1,34
G	126	3,33	10,30	6,59	6,76	1,29
H	52	5,12	11,14	5,92	6,35	1,13
Gesamt	5012	2,56	16,05	6,58	6,90	1,59

In der Mietspiegelberechnung werden Wohnungen der Effizienzklassen A+/A (Endenergiewert unter 50) zusammengefaßt.

## 7.2 Barrierearm erreichbare und ausgestattete Wohnung

Betrachtet man die beiden Kriterien für **Barrierearmut** zusammen (Tabelle 34), dann sind 216 Wohnungen **vollständig barrierearm erreichbar und ausgestattet**. Bei der Mietspiegelberechnung kann das Merkmal **ausgestattet** oder in Kombination als **erreichbar und ausgestattet** ausgewertet werden. Beide Auswertungen führen zu einem deutlichen Abschlag im Mietspiegel. Da eine angemessene Bewertung nicht gefunden werden kann, wird dies Merkmal im Mietspiegel nicht berücksichtigt.

Tabelle 34: Barrierearmut und Miete/m<sup>2</sup>

Wohnung barrierearm		Wohnungen	mittlere
ausgestattet	erreichbar		Miete/m <sup>2</sup>
nein	nein	4416	6,78
	ja	150	8,86
ja	nein	230	6,99
	ja	216	7,83

### 7.3 Fernseh- und Internetversorgung

Im Fragebogen wurde nach dem Internetzugang (DSL, SAT und Glasfaser) und zum Fernsehempfang (DVBT, SAT und Kabel) gefragt.

In der Tabelle 35 und der Tabelle 36 sieht man, dass alle Kombinationen von Antwortmustern vorkommen. Eine sinnvolle Interpretation und Auswertung in einem Mietspiegelmodell ist nicht möglich.

Tabelle 35: Internetzugang

DSL	Kabel	Glasfaser	Wohnungen	%	Miete/m <sup>2</sup>
0	0	0	303	6,05	7,09
0	0	1	389	7,76	6,16
0	1	0	1531	30,55	6,67
0	1	1	396	7,90	6,10
1	0	0	361	7,20	7,30
1	0	1	60	1,20	7,44
1	1	0	1685	33,62	7,28
1	1	1	287	5,73	7,18

Wenn nur das Merkmal "Glasfaseranschluss" in einem Mietspiegelmodell getestet wird, dann führt dies zu einem deutlichen Abschlag. Eine Erklärung hierfür kann darin gesehen werden, dass im Stadtgebiet der Glasfaseranschluss lediglich in zwei Postleitzahlbezirken verfügbar ist und somit eine Vermischung mit dem räumlichen Bezug vorhanden ist. Weiterhin muss zusätzlich noch unterschieden werden, ob ein Glasfaserkabel in der Strasse liegt, ob das Gebäude mit einem HÜP angeschlossen ist und ob das Glasfaser vom Mieter mit einer GF-TA genutzt werden kann und auch genutzt wird.

Tabelle 36: Fernsehzugang

SAT	DVBT	Kabel	Wohnungen	%	Miete/m <sup>2</sup>
0	0	0	372	7,42	7,48
0	0	1	4079	81,38	6,80
0	1	0	47	0,94	7,38
0	1	1	128	2,55	7,03
1	0	0	219	4,37	7,21
1	0	1	101	2,02	7,25
1	1	0	26	0,52	7,17
1	1	1	40	0,80	7,87

## 7.4 Rollläden

Tabelle 37: Rollläden

2/3 Rollläden	manuell	elektrisch	Wohnungen	%	Miete/m <sup>2</sup>
0	0	0	2719	54,25	6,74
0	0	1	29	0,58	9,47
0	1	0	154	3,07	7,09
0	1	1	3	0,06	8,64
1	0	0	33	0,66	6,99
1	0	1	351	7,00	8,92
1	1	0	1708	34,08	6,67
1	1	1	15	0,30	7,16

Das Merkmal "manuelle Rollläden" führt zu einem Abschlag im Gegensatz zu einer Wohnung ohne Rollläden, während das Merkmal "elektrische Rollläden" zu einem deutlichen Aufschlag führt.

Bei der Berechnung des Mietspiegelmodells wird das Merkmal "manuelle Rollläden" nicht berücksichtigt.

## 7.5 Sicherheit

Tabelle 38: Sicherheit

Sicherheitsfenster	Sicherheitstür	Alarmanlage	Wohnungen	%	Miete/m <sup>2</sup>
0	0	0	3951	78,83	6,90
0	0	1	4	0,08	8,11
0	1	0	454	9,06	7,40
0	1	1	2	0,04	7,25
1	0	0	411	8,20	5,95
1	0	1	1	0,02	7,19
1	1	0	174	3,47	7,90
1	1	1	15	0,30	6,30

Im Mietspiegelmodell kann das Merkmal "Alarmanlage" wegen geringer Häufigkeit nicht bewertet werden. Das Merkmal "sicherheitsverriegelte Tür" führt zu keinem Zuschlag, während das Merkmal "sicherheitsverriegelte Fenster" zu einem hohen Abschlag führt.

Bei der Berechnung des Mietspiegelmodells werden diese Merkmale nicht berücksichtigt.

## 8 Kurzübersicht der Häufigkeiten von Ausstattungs- und Wohnlagemerkmale

Maximal 1% der Wohnungen in der Stichprobe (51 Wohnungen) haben folgende Ausstattung: Tiefgarage, Wallbox, Ladesäule, Bad nicht vom Vermieter gestellt, Heizung nicht vom Vermieter gestellt, weitere Terrassen, Alarmanlage, Smart-Home-Komponenten vorhanden. **Diese Ausstattungsmerkmale werden deshalb bei der Berechnung des Mietspiegels nicht berücksichtigt.**

Da 90,7 % der Wohnungen eine "ausreichende Elektroinstallation" angegeben haben, ist dies als Merkmal einer Standardwohnung anzunehmen. Dieses Merkmal wird umgepolt und im Mietspiegel als "Elektroinstallation nicht ausreichend" verrechnet.

Tabelle 39 gibt eine Kurzübersicht darüber, wie oft Ausstattungsmerkmale der Wohnungen vorkommen.

Tabelle 39: Kurzübersicht der Ausstattungsmerkmale

Merkmal	Antworten			
	ja	nein	ja-%	nein-%
Einfamilienhaus	61	4951	1,2	98,8
Zweifamilienhaus	190	4822	3,8	96,2
Mehrfamilienhaus	4761	251	95,0	5,0
über sechs Geschosse	82	4930	1,6	98,4
Wohnung über mehrere Etagen	99	4913	2,0	98,0
Wohnung barrierearm erreichbar	366	4646	7,3	92,7
Wohnung barrierearm ausgestattet	446	4566	8,9	91,1
Wohnung barrierearm erreichbar und ausgestattet	216	4796	4,3	95,7
Küche	4252	760	84,8	15,2
Wohnküche	758	4254	15,1	84,9
Vollbad	4926	86	98,3	1,7
Gaste-WC	525	4487	10,5	89,5
Flur/Flur	4822	190	96,2	3,8
Abstellraum	1332	3680	26,6	73,4
Zusatzraum	4940	72	98,6	1,4
Tiefgarage	40	4972	0,8	99,2
Garage	228	4784	4,5	95,5
Stellplatz	363	4649	7,2	92,8
Wallbox	8	5004	0,2	99,8
Ladesäule	3	5009	0,1	99,9
gute Infrastruktur	3687	1325	73,6	26,4
erreichbare Grünflächen/Parks	4618	394	92,1	7,9
gute Verkehrsanbindung	4862	150	97,0	3,0
hohe Bebauungsdichte	1961	3051	39,1	60,9
geringe Umweltbelastung	3213	1799	64,1	35,9
gepflegtes Wohnumfeld	4635	377	92,5	7,5
Gebäudedichte.hoch	1251	3761	25,0	75,0
Strassenverkehrslärm.hoch	540	4472	10,8	89,2
Eisenbahnverkehrslärm.hoch	617	4395	12,3	87,7
Stadtzentrum.nah	3760	1252	75,0	25,0
Gewerbegebiet.nah	3770	1242	75,2	24,8
Industriegebiet.nah	3775	1237	75,3	24,7
Grünfläche.nah	3775	1237	75,3	24,7
Spielplatz.nah	3759	1253	75,0	25,0
Schule.nah	3765	1247	75,1	24,9
Kita.nah	3764	1248	75,1	24,9
Supermarkt.nah	3759	1253	75,0	25,0
Freizeiteinrichtung.nah	3786	1226	75,5	24,5
ÖPNV.nah	3770	1242	75,2	24,8
Ladesäule.nah	3759	1253	75,0	25,0
Autobahn.nah	3759	1253	75,0	25,0
Fahrradweg.nah	3800	1212	75,8	24,2

angebundenes Zentrum	2757	2255	55,0	45,0
ruhiges Zentrum	1303	3709	26,0	74,0
angebundene Randlage	687	4325	13,7	86,3
ruhige Randlage	265	4747	5,3	94,7
Gewerbe im Gebäude	382	4630	7,6	92,4
Endenergiewert unter 50 (A/A+)	110	4902	2,2	97,8
Energieausweis vorhanden	3903	1109	77,9	22,1
Wärmedämmung der Außenwände	2789	2223	55,6	44,4
Dachwärmedämmung	2979	2033	59,4	40,6
Wärmedämmung Kellerdecke	1623	3389	32,4	67,6
isoliertverglaste Fenster	4788	224	95,5	4,5
Doppelkistenfenster	363	4649	7,2	92,8
kein Bodenbelag oder PVC	2027	2985	40,4	59,6
Standardbodenbelag	2165	2847	43,2	56,8
hochwertiger Bodenbelag	820	4192	16,4	83,6
Bad nicht vom Vermieter gestellt	5	5007	0,1	99,9
einfaches Bad	93	4919	1,9	98,1
Bad.standard	4654	358	92,9	7,1
gehoben ausgestattetes Bad	260	4752	5,2	94,8
zweites Badezimmer	228	4784	4,5	95,5
zweites WC	545	4467	10,9	89,1
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	21	4991	0,4	99,6
Elektrospeicherheizung, Nachtspeicher oder Einzelöfen	100	4912	2,0	98,0
Etagen-/Zentralheizung Gas oder Öl	3634	1378	72,5	27,5
gehoben ausgestattete Heiztechnik	1257	3755	25,1	74,9
Fußboden-/Deckenheizung	195	4817	3,9	96,1
Küchenwarmwasser stellt Vermieter	3884	1128	77,5	22,5
Rollläden	2107	2905	42,0	58,0
Aufzug	394	4618	7,9	92,1
Balkon	2932	2080	58,5	41,5
Terrasse	331	4681	6,6	93,4
alleinige Gartennutzung	240	4772	4,8	95,2
gemeinschaftliche Gartennutzung	1750	3262	34,9	65,1
weitere Balkone	81	4931	1,6	98,4
weitere Terrassen	48	4964	1,0	99,0
Elektroinstallation nicht ausreichend	467	4545	9,3	90,7
Gegensprechanlage ohne Video	3089	1923	61,6	38,4
Gegensprechanlage mit Video	168	4844	3,4	96,6
manuelle Rollläden	1880	3132	37,5	62,5
elektrische Rollläden	398	4614	7,9	92,1
mehrfachverriegelte Wohnungstür	645	4367	12,9	87,1
sicherheitsverriegelte Fenster	601	4411	12,0	88,0
Alarmanlage	22	4990	0,4	99,6
Internetzugang durch DSL	2393	2619	47,7	52,3
Internetzugang durch Kabel	3899	1113	77,8	22,2
Internetzugang Glasfaser	1132	3880	22,6	77,4
Fernsehempfang durch SAT	386	4626	7,7	92,3
Fernsehempfang durch DVBT	241	4771	4,8	95,2
Fernsehempfang durch Kabel	4348	664	86,8	13,2
Smart-Home-Komponenten vorhanden	31	4981	0,6	99,4

## 9 Ausstattungsmerkmale und Quadratmetermieten

In den folgenden Tabellen werden Ausstattungsmerkmale der Wohnungen nach Baujahres- und Größenklassen aufgeschlüsselt.

## 9.1 Einfamilienhaus

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	16	569	2,7	97,3	7,06	6,80	0,27
Baujahr 1925 bis 1949	663	4	659	0,6	99,4	4,53	6,51	-1,97
Baujahr 1950 bis 1964	2416	18	2398	0,7	99,3	7,59	6,90	0,69
Baujahr 1965 bis 1979	973	7	966	0,7	99,3	8,23	6,47	1,76
Baujahr 1980 bis 1994	162	6	156	3,7	96,3	9,70	7,18	2,52
Baujahr 1995 bis 2009	77	7	70	9,1	90,9	8,60	8,44	0,15
Baujahr 2010 bis 2019	54	0	54	0,0	100,0		9,78	
Baujahr ab 2020	82	3	79	3,7	96,3	10,45	11,76	-1,30
Gesamt	5012	61	4951	1,2	98,8	7,79	6,89	0,90

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0		8,17	
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	0	893	0,0	100,0		7,07	
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	17	1787	0,9	99,1	7,51	6,79	0,72
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	3	1181	0,3	99,7	6,24	6,58	-0,34
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	16	596	2,6	97,4	7,59	7,02	0,57
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	5	223	2,2	97,8	8,17	7,16	1,01
ab 110m <sup>2</sup>	160	20	140	12,5	87,5	8,32	7,44	0,87
Gesamt	5012	61	4951	1,2	98,8	7,79	6,89	0,90

## 9.2 Zweifamilienhaus

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	50	535	8,5	91,5	6,29	6,85	-0,56
Baujahr 1925 bis 1949	663	18	645	2,7	97,3	6,72	6,49	0,23
Baujahr 1950 bis 1964	2416	64	2352	2,6	97,4	7,22	6,89	0,33
Baujahr 1965 bis 1979	973	34	939	3,5	96,5	7,15	6,46	0,69
Baujahr 1980 bis 1994	162	16	146	9,9	90,1	7,30	7,27	0,03
Baujahr 1995 bis 2009	77	5	72	6,5	93,5	8,36	8,46	-0,11
Baujahr 2010 bis 2019	54	3	51	5,6	94,4	6,71	9,97	-3,26
Baujahr ab 2020	82	0	82	0,0	100,0		11,71	
Gesamt	5012	190	4822	3,8	96,2	6,94	6,90	0,05

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	1	130	0,8	99,2	7,92	8,17	-0,25
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	20	873	2,2	97,8	7,63	7,05	0,57
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	48	1756	2,7	97,3	7,01	6,79	0,22
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	58	1126	4,9	95,1	6,29	6,60	-0,30
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	34	578	5,6	94,4	7,23	7,02	0,20
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	17	211	7,5	92,5	7,16	7,18	-0,02
ab 110m <sup>2</sup>	160	12	148	7,5	92,5	7,51	7,56	-0,04
Gesamt	5012	190	4822	3,8	96,2	6,94	6,90	0,05

### 9.3 Mehrfamilienhaus

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	519	66	88,7	11,3	6,84	6,48	0,36
Baujahr 1925 bis 1949	663	641	22	96,7	3,3	6,50	6,32	0,18
Baujahr 1950 bis 1964	2416	2334	82	96,6	3,4	6,89	7,30	-0,42
Baujahr 1965 bis 1979	973	932	41	95,8	4,2	6,44	7,33	-0,89
Baujahr 1980 bis 1994	162	140	22	86,4	13,6	7,16	7,95	-0,79
Baujahr 1995 bis 2009	77	65	12	84,4	15,6	8,45	8,50	-0,05
Baujahr 2010 bis 2019	54	51	3	94,4	5,6	9,97	6,71	3,26
Baujahr ab 2020	82	79	3	96,3	3,7	11,76	10,45	1,30
Gesamt	5012	4761	251	95,0	5,0	6,89	7,15	-0,26

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	130	1	99,2	0,8	8,17	7,92	0,25
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	873	20	97,8	2,2	7,05	7,63	-0,57
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1739	65	96,4	3,6	6,78	7,14	-0,36
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1123	61	94,8	5,2	6,60	6,29	0,31
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	562	50	91,8	8,2	7,01	7,34	-0,33
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	206	22	90,4	9,6	7,16	7,39	-0,24
ab 110m <sup>2</sup>	160	128	32	80,0	20,0	7,44	8,01	-0,58
Gesamt	5012	4761	251	95,0	5,0	6,89	7,15	-0,26

## 9.4 über sechs Geschosse

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	0	585	0,0	100,0		6,80	
Baujahr 1925 bis 1949	663	0	663	0,0	100,0		6,49	
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1	2415	0,0	100,0	7,07	6,90	0,17
Baujahr 1965 bis 1979	973	80	893	8,2	91,8	6,06	6,52	-0,46
Baujahr 1980 bis 1994	162	1	161	0,6	99,4	9,00	7,26	1,74
Baujahr 1995 bis 2009	77	0	77	0,0	100,0		8,46	
Baujahr 2010 bis 2019	54	0	54	0,0	100,0		9,78	
Baujahr ab 2020	82	0	82	0,0	100,0		11,71	
Gesamt	5012	82	4930	1,6	98,4	6,11	6,91	-0,80

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0		8,17	
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	10	883	1,1	98,9	6,65	7,07	-0,42
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	23	1781	1,3	98,7	5,90	6,81	-0,91
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	18	1166	1,5	98,5	6,21	6,59	-0,38
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	25	587	4,1	95,9	5,99	7,08	-1,09
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	6	222	2,6	97,4	6,25	7,20	-0,96
ab 110m <sup>2</sup>	160	0	160	0,0	100,0		7,55	
Gesamt	5012	82	4930	1,6	98,4	6,11	6,91	-0,80

## 9.5 Wohnung über mehrere Etagen

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	15	570	2,6	97,4	6,95	6,80	0,15
Baujahr 1925 bis 1949	663	11	652	1,7	98,3	6,90	6,49	0,41
Baujahr 1950 bis 1964	2416	20	2396	0,8	99,2	7,92	6,89	1,03
Baujahr 1965 bis 1979	973	11	962	1,1	98,9	8,18	6,46	1,72
Baujahr 1980 bis 1994	162	14	148	8,6	91,4	8,48	7,15	1,33
Baujahr 1995 bis 2009	77	18	59	23,4	76,6	8,16	8,55	-0,39
Baujahr 2010 bis 2019	54	7	47	13,0	87,0	8,39	9,99	-1,60
Baujahr ab 2020	82	3	79	3,7	96,3	10,45	11,76	-1,30
Gesamt	5012	99	4913	2,0	98,0	7,92	6,88	1,04

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0		8,17	
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	2	891	0,2	99,8	8,06	7,07	1,00
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	6	1798	0,3	99,7	8,06	6,79	1,27
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	11	1173	0,9	99,1	7,63	6,57	1,06
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	24	588	3,9	96,1	7,92	7,00	0,92
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	17	211	7,5	92,5	7,98	7,11	0,86
ab 110m <sup>2</sup>	160	39	121	24,4	75,6	7,95	7,42	0,53
Gesamt	5012	99	4913	2,0	98,0	7,92	6,88	1,04

## 9.6 Wohnung barrierearm erreichbar

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	49	536	8,4	91,6	7,16	6,77	0,39
Baujahr 1925 bis 1949	663	11	652	1,7	98,3	8,42	6,46	1,96
Baujahr 1950 bis 1964	2416	29	2387	1,2	98,8	7,17	6,90	0,27
Baujahr 1965 bis 1979	973	130	843	13,4	86,6	6,51	6,48	0,03
Baujahr 1980 bis 1994	162	15	147	9,3	90,7	5,99	7,40	-1,41
Baujahr 1995 bis 2009	77	11	66	14,3	85,7	8,55	8,44	0,11
Baujahr 2010 bis 2019	54	45	9	83,3	16,7	10,00	8,70	1,30
Baujahr ab 2020	82	76	6	92,7	7,3	11,69	11,96	-0,27
Gesamt	5012	366	4646	7,3	92,7	8,25	6,79	1,46

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	11	120	8,4	91,6	8,66	8,12	0,55
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	40	853	4,5	95,5	6,80	7,08	-0,28
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	87	1717	4,8	95,2	7,81	6,74	1,07
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	77	1107	6,5	93,5	7,33	6,53	0,80
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	86	526	14,1	85,9	8,83	6,74	2,09
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	39	189	17,1	82,9	9,93	6,61	3,32
ab 110m <sup>2</sup>	160	26	134	16,2	83,8	10,09	7,06	3,03
Gesamt	5012	366	4646	7,3	92,7	8,25	6,79	1,46

## 9.7 Wohnung barrierearm ausgestattet

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	41	544	7,0	93,0	7,57	6,74	0,83
Baujahr 1925 bis 1949	663	28	635	4,2	95,8	6,70	6,48	0,22
Baujahr 1950 bis 1964	2416	134	2282	5,5	94,5	6,33	6,93	-0,60
Baujahr 1965 bis 1979	973	136	837	14,0	86,0	6,68	6,45	0,23
Baujahr 1980 bis 1994	162	23	139	14,2	85,8	7,06	7,30	-0,24
Baujahr 1995 bis 2009	77	7	70	9,1	90,9	9,14	8,39	0,75
Baujahr 2010 bis 2019	54	37	17	68,5	31,5	10,14	9,02	1,12
Baujahr ab 2020	82	40	42	48,8	51,2	11,06	12,33	-1,27
Gesamt	5012	446	4566	8,9	91,1	7,40	6,85	0,55

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	9	122	6,9	93,1	9,57	8,06	1,51
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	59	834	6,6	93,4	6,34	7,12	-0,78
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	155	1649	8,6	91,4	7,03	6,77	0,26
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	84	1100	7,1	92,9	6,72	6,57	0,15
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	84	528	13,7	86,3	8,05	6,87	1,18
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	36	192	15,8	84,2	9,13	6,81	2,32
ab 110m <sup>2</sup>	160	19	141	11,9	88,1	9,46	7,30	2,16
Gesamt	5012	446	4566	8,9	91,1	7,40	6,85	0,55

## 9.8 Wohnung barrierearm erreichbar und ausgestattet

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	13	572	2,2	97,8	7,01	6,80	0,21
Baujahr 1925 bis 1949	663	2	661	0,3	99,7	7,68	6,49	1,19
Baujahr 1950 bis 1964	2416	10	2406	0,4	99,6	7,26	6,90	0,36
Baujahr 1965 bis 1979	973	104	869	10,7	89,3	6,18	6,52	-0,34
Baujahr 1980 bis 1994	162	9	153	5,6	94,4	5,14	7,39	-2,26
Baujahr 1995 bis 2009	77	3	74	3,9	96,1	8,15	8,47	-0,32
Baujahr 2010 bis 2019	54	35	19	64,8	35,2	10,17	9,07	1,10
Baujahr ab 2020	82	40	42	48,8	51,2	11,06	12,33	-1,27
Gesamt	5012	216	4796	4,3	95,7	7,83	6,86	0,97

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	3	128	2,3	97,7	9,71	8,13	1,58
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	25	868	2,8	97,2	5,97	7,10	-1,12
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	60	1744	3,3	96,7	7,97	6,76	1,21
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	49	1135	4,1	95,9	6,82	6,57	0,25
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	49	563	8,0	92,0	8,33	6,92	1,41
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	20	208	8,8	91,2	9,47	6,96	2,51
ab 110m <sup>2</sup>	160	10	150	6,2	93,8	10,23	7,37	2,85
Gesamt	5012	216	4796	4,3	95,7	7,83	6,86	0,97

## 9.9 Küche

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	450	135	76,9	23,1	6,85	6,63	0,22
Baujahr 1925 bis 1949	663	505	158	76,2	23,8	6,48	6,55	-0,07
Baujahr 1950 bis 1964	2416	2115	301	87,5	12,5	6,85	7,24	-0,39
Baujahr 1965 bis 1979	973	915	58	94,0	6,0	6,44	7,20	-0,76
Baujahr 1980 bis 1994	162	128	34	79,0	21,0	7,03	8,15	-1,12
Baujahr 1995 bis 2009	77	53	24	68,8	31,2	8,08	9,29	-1,21
Baujahr 2010 bis 2019	54	41	13	75,9	24,1	9,66	10,18	-0,52
Baujahr ab 2020	82	45	37	54,9	45,1	11,82	11,57	0,25
Gesamt	5012	4252	760	84,8	15,2	6,82	7,35	-0,54

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	79	52	60,3	39,7	7,87	8,61	-0,74
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	708	185	79,3	20,7	7,03	7,21	-0,18
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1554	250	86,1	13,9	6,77	6,98	-0,21
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1052	132	88,9	11,1	6,52	7,06	-0,53
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	529	83	86,4	13,6	6,90	7,91	-1,02
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	198	30	86,8	13,2	7,03	8,17	-1,15
ab 110m <sup>2</sup>	160	132	28	82,5	17,5	7,41	8,23	-0,82
Gesamt	5012	4252	760	84,8	15,2	6,82	7,35	-0,54

## 9.10 Wohnküche

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	113	472	19,3	80,7	6,81	6,80	0,01
Baujahr 1925 bis 1949	663	166	497	25,0	75,0	6,53	6,48	0,05
Baujahr 1950 bis 1964	2416	288	2128	11,9	88,1	7,22	6,86	0,36
Baujahr 1965 bis 1979	973	60	913	6,2	93,8	7,19	6,43	0,76
Baujahr 1980 bis 1994	162	36	126	22,2	77,8	8,12	7,03	1,10
Baujahr 1995 bis 2009	77	24	53	31,2	68,8	9,29	8,08	1,21
Baujahr 2010 bis 2019	54	13	41	24,1	75,9	10,18	9,66	0,52
Baujahr ab 2020	82	58	24	70,7	29,3	11,23	12,87	-1,64
Gesamt	5012	758	4254	15,1	84,9	7,47	6,80	0,68

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	51	80	38,9	61,1	8,67	7,85	0,82
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	172	721	19,3	80,7	7,30	7,01	0,29
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	254	1550	14,1	85,9	7,12	6,74	0,38
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	129	1055	10,9	89,1	7,18	6,51	0,67
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	87	525	14,2	85,8	7,89	6,89	1,00
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	31	197	13,6	86,4	8,13	7,03	1,11
ab 110m <sup>2</sup>	160	34	126	21,2	78,8	8,62	7,26	1,35
Gesamt	5012	758	4254	15,1	84,9	7,47	6,80	0,68

## 9.11 Vollbad

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	555	30	94,9	5,1	6,83	6,23	0,61
Baujahr 1925 bis 1949	663	659	4	99,4	0,6	6,49	6,65	-0,16
Baujahr 1950 bis 1964	2416	2373	43	98,2	1,8	6,89	7,72	-0,83
Baujahr 1965 bis 1979	973	971	2	99,8	0,2	6,48	6,25	0,24
Baujahr 1980 bis 1994	162	156	6	96,3	3,7	7,23	8,25	-1,02
Baujahr 1995 bis 2009	77	76	1	98,7	1,3	8,45	9,33	-0,89
Baujahr 2010 bis 2019	54	54	0	100,0	0,0	9,78		
Baujahr ab 2020	82	82	0	100,0	0,0	11,71		
Gesamt	5012	4926	86	98,3	1,7	6,90	7,17	-0,27

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	126	5	96,2	3,8	8,08	10,23	-2,14
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	873	20	97,8	2,2	7,08	6,45	0,63
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1776	28	98,4	1,6	6,79	7,03	-0,24
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1167	17	98,6	1,4	6,57	7,42	-0,85
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	603	9	98,5	1,5	7,03	7,15	-0,12
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	222	6	97,4	2,6	7,17	7,36	-0,19
ab 110m <sup>2</sup>	160	159	1	99,4	0,6	7,57	5,02	2,55
Gesamt	5012	4926	86	98,3	1,7	6,90	7,17	-0,27

## 9.12 Gaste-WC

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	45	540	7,7	92,3	6,86	6,80	0,07
Baujahr 1925 bis 1949	663	31	632	4,7	95,3	7,01	6,47	0,54
Baujahr 1950 bis 1964	2416	93	2323	3,8	96,2	7,61	6,87	0,74
Baujahr 1965 bis 1979	973	211	762	21,7	78,3	6,70	6,42	0,28
Baujahr 1980 bis 1994	162	53	109	32,7	67,3	7,06	7,37	-0,31
Baujahr 1995 bis 2009	77	36	41	46,8	53,2	8,51	8,41	0,09
Baujahr 2010 bis 2019	54	31	23	57,4	42,6	9,44	10,24	-0,80
Baujahr ab 2020	82	25	57	30,5	69,5	12,38	11,42	0,96
Gesamt	5012	525	4487	10,5	89,5	7,49	6,83	0,65

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0	8,17		
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	1	892	0,1	99,9	8,31	7,07	1,24
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	22	1782	1,2	98,8	8,10	6,78	1,32
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	135	1049	11,4	88,6	6,62	6,58	0,04
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	173	439	28,3	71,7	7,63	6,80	0,83
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	95	133	41,7	58,3	7,86	6,69	1,16
ab 110m <sup>2</sup>	160	99	61	61,9	38,1	7,92	6,95	0,97
Gesamt	5012	525	4487	10,5	89,5	7,49	6,83	0,65

### 9.13 Flur/Flur

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	509	76	87,0	13,0	6,83	6,62	0,21
Baujahr 1925 bis 1949	663	655	8	98,8	1,2	6,48	7,96	-1,49
Baujahr 1950 bis 1964	2416	2356	60	97,5	2,5	6,89	7,19	-0,29
Baujahr 1965 bis 1979	973	945	28	97,1	2,9	6,45	7,41	-0,96
Baujahr 1980 bis 1994	162	153	9	94,4	5,6	7,20	8,38	-1,18
Baujahr 1995 bis 2009	77	71	6	92,2	7,8	8,30	10,34	-2,04
Baujahr 2010 bis 2019	54	53	1	98,1	1,9	9,79	9,48	0,31
Baujahr ab 2020	82	80	2	97,6	2,4	11,73	10,71	1,02
Gesamt	5012	4822	190	96,2	3,8	6,89	7,23	-0,35

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	106	25	80,9	19,1	8,01	8,83	-0,83
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	844	49	94,5	5,5	7,07	6,96	0,11
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1740	64	96,5	3,5	6,79	7,08	-0,30
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1149	35	97,0	3,0	6,58	6,77	-0,20
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	601	11	98,2	1,8	7,03	7,02	0,02
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	226	2	99,1	0,9	7,17	7,83	-0,65
ab 110m <sup>2</sup>	160	156	4	97,5	2,5	7,56	7,31	0,25
Gesamt	5012	4822	190	96,2	3,8	6,89	7,23	-0,35

## 9.14 Abstellraum

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	147	438	25,1	74,9	7,13	6,69	0,44
Baujahr 1925 bis 1949	663	112	551	16,9	83,1	6,70	6,45	0,25
Baujahr 1950 bis 1964	2416	553	1863	22,9	77,1	7,00	6,87	0,13
Baujahr 1965 bis 1979	973	326	647	33,5	66,5	6,87	6,29	0,58
Baujahr 1980 bis 1994	162	61	101	37,7	62,3	7,65	7,04	0,61
Baujahr 1995 bis 2009	77	42	35	54,5	45,5	8,58	8,31	0,27
Baujahr 2010 bis 2019	54	43	11	79,6	20,4	9,75	9,93	-0,18
Baujahr ab 2020	82	48	34	58,5	41,5	11,83	11,53	0,30
Gesamt	5012	1332	3680	26,6	73,4	7,30	6,76	0,54

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	19	112	14,5	85,5	9,31	7,97	1,33
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	131	762	14,7	85,3	6,99	7,08	-0,09
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	494	1310	27,4	72,6	6,98	6,73	0,25
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	301	883	25,4	74,6	7,00	6,44	0,56
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	203	409	33,2	66,8	7,67	6,72	0,95
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	94	134	41,2	58,8	8,35	6,36	1,99
ab 110m <sup>2</sup>	160	90	70	56,2	43,8	8,19	6,74	1,45
Gesamt	5012	1332	3680	26,6	73,4	7,30	6,76	0,54

## 9.15 Zusatzraum

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	7	535	50	6,8	0,0	0	0	0,00
Baujahr 1925 bis 1949	6	569	64	6,5	7,0	4	26	6,39
Baujahr 1950 bis 1964	7	2345	60	6,9	6,7	0	11	0,00
Baujahr 1965 bis 1979	7	920	30	6,5	6,4	19	4	6,48
Baujahr 1980 bis 1994	10	151	11	7,1	0,0	0	0	0,00
Baujahr 1995 bis 2009	10	70	7	8,3	0,0	0	0	0,00
Baujahr 2010 bis 2019	9	53	1	9,8	0,0	0	0	0,00
Baujahr ab 2020		82	0	11,7	0,0	0	0	0,00
Gesamt	7	4725	223	6,9	6,8	23	41	6,47

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	9	103	28	7,9	0,0	0	0	0,00
35 bis 49m <sup>2</sup>	7	773	102	7,1	7,2	0	18	0,00
50 bis 64m <sup>2</sup>	7	1753	41	6,8	6,8	0	10	0,00
65 bis 79m <sup>2</sup>	7	1139	37	6,6	6,4	0	8	0,00
80 bis 94m <sup>2</sup>	7	582	7	7,1	6,5	18	5	6,53
95 bis 109m <sup>2</sup>	9	220	3	7,2	0,0	5	0	6,22
ab 110m <sup>2</sup>	9	155	5	7,5	0,0	0	0	0,00
Gesamt	7	4725	223	6,9	6,8	23	41	6,47

## 9.16 Tiefgarage

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	0	585	0,0	100,0	6,80		
Baujahr 1925 bis 1949	663	0	663	0,0	100,0	6,49		
Baujahr 1950 bis 1964	2416	0	2416	0,0	100,0	6,90		
Baujahr 1965 bis 1979	973	17	956	1,7	98,3	7,63	6,46	1,17
Baujahr 1980 bis 1994	162	2	160	1,2	98,8	11,05	7,22	3,83
Baujahr 1995 bis 2009	77	7	70	9,1	90,9	10,28	8,27	2,01
Baujahr 2010 bis 2019	54	9	45	16,7	83,3	10,80	9,58	1,22
Baujahr ab 2020	82	5	77	6,1	93,9	14,21	11,55	2,66
Gesamt	5012	40	4972	0,8	99,2	9,80	6,88	2,93

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	2	129	1,5	98,5	11,06	8,12	2,94
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	1	892	0,1	99,9	11,56	7,06	4,49
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	4	1800	0,2	99,8	9,80	6,79	3,01
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	8	1176	0,7	99,3	8,34	6,57	1,77
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	11	601	1,8	98,2	8,75	7,00	1,74
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	6	222	2,6	97,4	10,32	7,09	3,22
ab 110m <sup>2</sup>	160	8	152	5,0	95,0	11,80	7,33	4,47
Gesamt	5012	40	4972	0,8	99,2	9,80	6,88	2,93

## 9.17 Garage

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	19	566	3,2	96,8	6,96	6,80	0,16
Baujahr 1925 bis 1949	663	12	651	1,8	98,2	6,89	6,49	0,40
Baujahr 1950 bis 1964	2416	59	2357	2,4	97,6	6,88	6,90	-0,02
Baujahr 1965 bis 1979	973	105	868	10,8	89,2	6,61	6,47	0,15
Baujahr 1980 bis 1994	162	21	141	13,0	87,0	8,40	7,10	1,30
Baujahr 1995 bis 2009	77	12	65	15,6	84,4	8,34	8,48	-0,14
Baujahr 2010 bis 2019	54	0	54	0,0	100,0		9,78	
Baujahr ab 2020	82	0	82	0,0	100,0		11,71	
Gesamt	5012	228	4784	4,5	95,5	6,98	6,90	0,09

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0		8,17	
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	6	887	0,7	99,3	5,66	7,08	-1,41
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	49	1755	2,7	97,3	6,42	6,81	-0,38
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	76	1108	6,4	93,6	6,55	6,58	-0,04
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	47	565	7,7	92,3	7,64	6,98	0,65
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	18	210	7,9	92,1	7,11	7,18	-0,07
ab 110m <sup>2</sup>	160	32	128	20,0	80,0	8,08	7,42	0,67
Gesamt	5012	228	4784	4,5	95,5	6,98	6,90	0,09

## 9.18 Stellplatz

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	35	550	6,0	94,0	7,27	6,77	0,49
Baujahr 1925 bis 1949	663	49	614	7,4	92,6	5,88	6,54	-0,67
Baujahr 1950 bis 1964	2416	134	2282	5,5	94,5	6,22	6,94	-0,72
Baujahr 1965 bis 1979	973	102	871	10,5	89,5	6,61	6,47	0,15
Baujahr 1980 bis 1994	162	19	143	11,7	88,3	8,75	7,07	1,68
Baujahr 1995 bis 2009	77	18	59	23,4	76,6	8,22	8,53	-0,31
Baujahr 2010 bis 2019	54	4	50	7,4	92,6	8,41	9,89	-1,48
Baujahr ab 2020	82	2	80	2,4	97,6	9,17	11,77	-2,60
Gesamt	5012	363	4649	7,2	92,8	6,66	6,92	-0,26

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	6	125	4,6	95,4	7,72	8,19	-0,47
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	47	846	5,3	94,7	6,06	7,12	-1,07
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	116	1688	6,4	93,6	6,46	6,82	-0,36
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	105	1079	8,9	91,1	6,43	6,60	-0,17
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	50	562	8,2	91,8	7,48	6,99	0,49
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	21	207	9,2	90,8	7,44	7,15	0,29
ab 110m <sup>2</sup>	160	18	142	11,2	88,8	7,30	7,58	-0,29
Gesamt	5012	363	4649	7,2	92,8	6,66	6,92	-0,26

## 9.19 Wallbox

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	0	585	0,0	100,0	6,80		
Baujahr 1925 bis 1949	663	0	663	0,0	100,0	6,49		
Baujahr 1950 bis 1964	2416	3	2413	0,1	99,9	6,83	6,90	-0,07
Baujahr 1965 bis 1979	973	0	973	0,0	100,0	6,48		
Baujahr 1980 bis 1994	162	1	161	0,6	99,4	10,93	7,25	3,69
Baujahr 1995 bis 2009	77	2	75	2,6	97,4	7,78	8,48	-0,69
Baujahr 2010 bis 2019	54	1	53	1,9	98,1	10,54	9,77	0,77
Baujahr ab 2020	82	1	81	1,2	98,8	16,05	11,66	4,39
Gesamt	5012	8	5004	0,2	99,8	9,20	6,90	2,30

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0	8,17		
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	0	893	0,0	100,0	7,07		
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	0	1804	0,0	100,0	6,80		
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1	1183	0,1	99,9	8,78	6,58	2,20
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	3	609	0,5	99,5	8,30	7,03	1,27
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	1	227	0,4	99,6	6,13	7,18	-1,06
ab 110m <sup>2</sup>	160	3	157	1,9	98,1	11,25	7,48	3,77
Gesamt	5012	8	5004	0,2	99,8	9,20	6,90	2,30

## 9.20 Ladesäule

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	2	583	0,3	99,7	5,52	6,81	-1,29
Baujahr 1925 bis 1949	663	0	663	0,0	100,0		6,49	
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1	2415	0,0	100,0	6,75	6,90	-0,16
Baujahr 1965 bis 1979	973	0	973	0,0	100,0		6,48	
Baujahr 1980 bis 1994	162	0	162	0,0	100,0		7,27	
Baujahr 1995 bis 2009	77	0	77	0,0	100,0		8,46	
Baujahr 2010 bis 2019	54	0	54	0,0	100,0		9,78	
Baujahr ab 2020	82	0	82	0,0	100,0		11,71	
Gesamt	5012	3	5009	0,1	99,9	5,93	6,90	-0,97

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0		8,17	
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	0	893	0,0	100,0		7,07	
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	2	1802	0,1	99,9	6,09	6,80	-0,71
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1	1183	0,1	99,9	5,60	6,58	-0,98
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	0	612	0,0	100,0		7,03	
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	0	228	0,0	100,0		7,18	
ab 110m <sup>2</sup>	160	0	160	0,0	100,0		7,55	
Gesamt	5012	3	5009	0,1	99,9	5,93	6,90	-0,97

## 9.21 gute Infrastruktur

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	472	113	80,7	19,3	6,81	6,77	0,04
Baujahr 1925 bis 1949	663	548	115	82,7	17,3	6,48	6,54	-0,05
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1653	763	68,4	31,6	6,78	7,16	-0,38
Baujahr 1965 bis 1979	973	725	248	74,5	25,5	6,44	6,60	-0,16
Baujahr 1980 bis 1994	162	129	33	79,6	20,4	7,17	7,67	-0,50
Baujahr 1995 bis 2009	77	51	26	66,2	33,8	8,69	8,01	0,68
Baujahr 2010 bis 2019	54	46	8	85,2	14,8	9,87	9,29	0,58
Baujahr ab 2020	82	63	19	76,8	23,2	11,95	10,89	1,06
Gesamt	5012	3687	1325	73,6	26,4	6,84	7,07	-0,23

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	112	19	85,5	14,5	8,13	8,35	-0,21
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	651	242	72,9	27,1	6,98	7,29	-0,31
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1226	578	68,0	32,0	6,67	7,05	-0,38
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	880	304	74,3	25,7	6,50	6,81	-0,31
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	488	124	79,7	20,3	7,02	7,08	-0,05
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	202	26	88,6	11,4	7,22	6,82	0,41
ab 110m <sup>2</sup>	160	128	32	80,0	20,0	7,59	7,40	0,19
Gesamt	5012	3687	1325	73,6	26,4	6,84	7,07	-0,23

## 9.22 erreichbare Grünflächen/Parks

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	531	54	90,8	9,2	6,76	7,22	-0,46
Baujahr 1925 bis 1949	663	595	68	89,7	10,3	6,44	6,94	-0,49
Baujahr 1950 bis 1964	2416	2192	224	90,7	9,3	6,88	7,16	-0,28
Baujahr 1965 bis 1979	973	949	24	97,5	2,5	6,48	6,61	-0,13
Baujahr 1980 bis 1994	162	145	17	89,5	10,5	7,24	7,53	-0,29
Baujahr 1995 bis 2009	77	70	7	90,9	9,1	8,59	7,11	1,49
Baujahr 2010 bis 2019	54	54	0	100,0	0,0	9,78		
Baujahr ab 2020	82	82	0	100,0	0,0	11,71		
Gesamt	5012	4618	394	92,1	7,9	6,88	7,11	-0,23

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	116	15	88,5	11,5	8,17	8,11	0,06
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	797	96	89,2	10,8	7,03	7,37	-0,34
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1675	129	92,8	7,2	6,77	7,16	-0,40
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1115	69	94,2	5,8	6,58	6,68	-0,10
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	563	49	92,0	8,0	7,05	6,91	0,14
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	207	21	90,8	9,2	7,19	7,10	0,08
ab 110m <sup>2</sup>	160	145	15	90,6	9,4	7,65	6,61	1,04
Gesamt	5012	4618	394	92,1	7,9	6,88	7,11	-0,23

### 9.23 gute Verkehrsanbindung

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	574	11	98,1	1,9	6,82	5,89	0,93
Baujahr 1925 bis 1949	663	640	23	96,5	3,5	6,50	6,39	0,11
Baujahr 1950 bis 1964	2416	2373	43	98,2	1,8	6,91	6,51	0,40
Baujahr 1965 bis 1979	973	908	65	93,3	6,7	6,52	5,95	0,57
Baujahr 1980 bis 1994	162	162	0	100,0	0,0	7,27		
Baujahr 1995 bis 2009	77	70	7	90,9	9,1	8,40	9,01	-0,60
Baujahr 2010 bis 2019	54	53	1	98,1	1,9	9,87	5,22	4,65
Baujahr ab 2020	82	82	0	100,0	0,0	11,71		
Gesamt	5012	4862	150	97,0	3,0	6,92	6,31	0,61

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	128	3	97,7	2,3	8,16	8,31	-0,15
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	866	27	97,0	3,0	7,08	6,68	0,40
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1774	30	98,3	1,7	6,81	6,18	0,62
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1130	54	95,4	4,6	6,61	5,94	0,68
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	586	26	95,8	4,2	7,06	6,53	0,52
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	223	5	97,8	2,2	7,19	6,56	0,63
ab 110m <sup>2</sup>	160	155	5	96,9	3,1	7,59	6,51	1,08
Gesamt	5012	4862	150	97,0	3,0	6,92	6,31	0,61

## 9.24 hohe Bebauungsdichte

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	277	308	47,4	52,6	6,85	6,76	0,10
Baujahr 1925 bis 1949	663	292	371	44,0	56,0	6,32	6,63	-0,31
Baujahr 1950 bis 1964	2416	889	1527	36,8	63,2	6,57	7,09	-0,52
Baujahr 1965 bis 1979	973	376	597	38,6	61,4	6,14	6,70	-0,56
Baujahr 1980 bis 1994	162	83	79	51,2	48,8	6,68	7,89	-1,21
Baujahr 1995 bis 2009	77	34	43	44,2	55,8	8,08	8,76	-0,68
Baujahr 2010 bis 2019	54	3	51	5,6	94,4	11,00	9,71	1,28
Baujahr ab 2020	82	7	75	8,5	91,5	11,33	11,74	-0,42
Gesamt	5012	1961	3051	39,1	60,9	6,55	7,13	-0,58

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	79	52	60,3	39,7	8,01	8,40	-0,38
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	293	600	32,8	67,2	6,89	7,15	-0,26
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	685	1119	38,0	62,0	6,43	7,02	-0,59
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	502	682	42,4	57,6	6,28	6,81	-0,53
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	234	378	38,2	61,8	6,60	7,30	-0,70
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	96	132	42,1	57,9	6,18	7,91	-1,73
ab 110m <sup>2</sup>	160	72	88	45,0	55,0	6,81	8,16	-1,34
Gesamt	5012	1961	3051	39,1	60,9	6,55	7,13	-0,58

## 9.25 geringe Umweltbelastung

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	361	224	61,7	38,3	6,90	6,65	0,24
Baujahr 1925 bis 1949	663	348	315	52,5	47,5	6,71	6,26	0,44
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1626	790	67,3	32,7	7,10	6,48	0,62
Baujahr 1965 bis 1979	973	598	375	61,5	38,5	6,72	6,11	0,61
Baujahr 1980 bis 1994	162	106	56	65,4	34,6	7,38	7,06	0,32
Baujahr 1995 bis 2009	77	54	23	70,1	29,9	8,65	8,01	0,64
Baujahr 2010 bis 2019	54	39	15	72,2	27,8	9,96	9,32	0,64
Baujahr ab 2020	82	81	1	98,8	1,2	11,70	12,03	-0,33
Gesamt	5012	3213	1799	64,1	35,9	7,15	6,45	0,70

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	85	46	64,9	35,1	8,42	7,69	0,73
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	595	298	66,6	33,4	7,14	6,91	0,23
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1205	599	66,8	33,2	7,04	6,31	0,72
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	737	447	62,2	37,8	6,83	6,18	0,65
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	380	232	62,1	37,9	7,38	6,47	0,90
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	117	111	51,3	48,7	7,98	6,34	1,64
ab 110m <sup>2</sup>	160	94	66	58,8	41,2	8,15	6,71	1,44
Gesamt	5012	3213	1799	64,1	35,9	7,15	6,45	0,70

## 9.26 gepflegtes Wohnumfeld

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	525	60	89,7	10,3	6,77	7,10	-0,33
Baujahr 1925 bis 1949	663	619	44	93,4	6,6	6,52	6,14	0,38
Baujahr 1950 bis 1964	2416	2185	231	90,4	9,6	6,94	6,53	0,41
Baujahr 1965 bis 1979	973	948	25	97,4	2,6	6,49	6,19	0,30
Baujahr 1980 bis 1994	162	150	12	92,6	7,4	7,27	7,25	0,02
Baujahr 1995 bis 2009	77	72	5	93,5	6,5	8,59	6,62	1,97
Baujahr 2010 bis 2019	54	54	0	100,0	0,0	9,78		
Baujahr ab 2020	82	82	0	100,0	0,0	11,71		
Gesamt	5012	4635	377	92,5	7,5	6,93	6,58	0,35

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	110	21	84,0	16,0	8,22	7,86	0,37
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	821	72	91,9	8,1	7,06	7,11	-0,04
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1638	166	90,8	9,2	6,83	6,47	0,36
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1117	67	94,3	5,7	6,60	6,25	0,35
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	584	28	95,4	4,6	7,09	5,93	1,16
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	215	13	94,3	5,7	7,22	6,45	0,77
ab 110m <sup>2</sup>	160	150	10	93,8	6,2	7,66	5,96	1,70
Gesamt	5012	4635	377	92,5	7,5	6,93	6,58	0,35

## 9.27 Gebäudedichte.hoch

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	312	273	53,3	46,7	6,91	6,68	0,23
Baujahr 1925 bis 1949	663	149	514	22,5	77,5	6,53	6,48	0,04
Baujahr 1950 bis 1964	2416	634	1782	26,2	73,8	6,88	6,91	-0,02
Baujahr 1965 bis 1979	973	107	866	11,0	89,0	6,67	6,46	0,21
Baujahr 1980 bis 1994	162	11	151	6,8	93,2	7,44	7,26	0,19
Baujahr 1995 bis 2009	77	20	57	26,0	74,0	7,83	8,68	-0,85
Baujahr 2010 bis 2019	54	5	49	9,3	90,7	11,47	9,61	1,86
Baujahr ab 2020	82	13	69	15,9	84,1	11,73	11,70	0,03
Gesamt	5012	1251	3761	25,0	75,0	6,92	6,89	0,02

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	54	77	41,2	58,8	7,79	8,43	-0,63
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	253	640	28,3	71,7	7,14	7,04	0,10
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	391	1413	21,7	78,3	6,75	6,81	-0,06
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	258	926	21,8	78,2	6,54	6,59	-0,05
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	168	444	27,5	72,5	7,23	6,96	0,28
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	74	154	32,5	67,5	6,94	7,29	-0,35
ab 110m <sup>2</sup>	160	53	107	33,1	66,9	7,01	7,82	-0,82
Gesamt	5012	1251	3761	25,0	75,0	6,92	6,89	0,02

## 9.28 Strassenverkehrslärm.hoch

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	98	487	16,8	83,2	7,37	6,69	0,68
Baujahr 1925 bis 1949	663	113	550	17,0	83,0	6,62	6,47	0,15
Baujahr 1950 bis 1964	2416	256	2160	10,6	89,4	6,94	6,90	0,05
Baujahr 1965 bis 1979	973	42	931	4,3	95,7	6,45	6,48	-0,03
Baujahr 1980 bis 1994	162	16	146	9,9	90,1	7,07	7,29	-0,22
Baujahr 1995 bis 2009	77	10	67	13,0	87,0	7,85	8,55	-0,70
Baujahr 2010 bis 2019	54	5	49	9,3	90,7	10,17	9,75	0,42
Baujahr ab 2020	82	0	82	0,0	100,0		11,71	
Gesamt	5012	540	4472	10,8	89,2	6,96	6,89	0,07

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	14	117	10,7	89,3	8,59	8,11	0,47
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	132	761	14,8	85,2	7,55	6,98	0,57
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	153	1651	8,5	91,5	6,79	6,80	-0,01
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	131	1053	11,1	88,9	6,55	6,58	-0,03
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	60	552	9,8	90,2	6,72	7,07	-0,35
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	32	196	14,0	86,0	6,52	7,29	-0,77
ab 110m <sup>2</sup>	160	18	142	11,2	88,8	7,53	7,55	-0,02
Gesamt	5012	540	4472	10,8	89,2	6,96	6,89	0,07

## 9.29 Eisenbahnverkehrslärm.hoch

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	101	484	17,3	82,7	7,10	6,74	0,36
Baujahr 1925 bis 1949	663	95	568	14,3	85,7	6,41	6,51	-0,10
Baujahr 1950 bis 1964	2416	314	2102	13,0	87,0	6,84	6,91	-0,07
Baujahr 1965 bis 1979	973	61	912	6,3	93,7	6,59	6,47	0,11
Baujahr 1980 bis 1994	162	18	144	11,1	88,9	6,23	7,40	-1,17
Baujahr 1995 bis 2009	77	7	70	9,1	90,9	7,03	8,60	-1,57
Baujahr 2010 bis 2019	54	1	53	1,9	98,1	6,67	9,84	-3,18
Baujahr ab 2020	82	20	62	24,4	75,6	10,48	12,11	-1,63
Gesamt	5012	617	4395	12,3	87,7	6,89	6,90	-0,01

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	22	109	16,8	83,2	7,71	8,26	-0,54
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	109	784	12,2	87,8	7,08	7,07	0,01
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	198	1606	11,0	89,0	7,05	6,76	0,28
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	160	1024	13,5	86,5	6,57	6,58	-0,01
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	87	525	14,2	85,8	6,64	7,10	-0,46
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	23	205	10,1	89,9	7,28	7,17	0,11
ab 110m <sup>2</sup>	160	18	142	11,2	88,8	6,60	7,67	-1,07
Gesamt	5012	617	4395	12,3	87,7	6,89	6,90	-0,01

### 9.30 Stadtzentrum.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	354	231	60,5	39,5	6,92	6,63	0,29
Baujahr 1925 bis 1949	663	516	147	77,8	22,2	6,46	6,61	-0,15
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1918	498	79,4	20,6	7,00	6,53	0,47
Baujahr 1965 bis 1979	973	706	267	72,6	27,4	6,44	6,58	-0,14
Baujahr 1980 bis 1994	162	126	36	77,8	22,2	7,24	7,36	-0,12
Baujahr 1995 bis 2009	77	32	45	41,6	58,4	8,53	8,40	0,13
Baujahr 2010 bis 2019	54	51	3	94,4	5,6	9,82	9,10	0,72
Baujahr ab 2020	82	57	25	69,5	30,5	12,21	10,58	1,63
Gesamt	5012	3760	1252	75,0	25,0	6,95	6,75	0,20

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	88	43	67,2	32,8	8,06	8,39	-0,33
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	723	170	81,0	19,0	7,13	6,78	0,35
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1337	467	74,1	25,9	6,85	6,63	0,22
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	887	297	74,9	25,1	6,58	6,60	-0,02
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	439	173	71,7	28,3	7,14	6,76	0,38
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	179	49	78,5	21,5	7,35	6,56	0,78
ab 110m <sup>2</sup>	160	107	53	66,9	33,1	7,69	7,27	0,43
Gesamt	5012	3760	1252	75,0	25,0	6,95	6,75	0,20

### 9.31 Gewerbegebiet.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	437	148	74,7	25,3	6,89	6,54	0,36
Baujahr 1925 bis 1949	663	529	134	79,8	20,2	6,48	6,53	-0,04
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1924	492	79,6	20,4	6,91	6,88	0,02
Baujahr 1965 bis 1979	973	631	342	64,9	35,1	6,40	6,64	-0,24
Baujahr 1980 bis 1994	162	116	46	71,6	28,4	7,17	7,52	-0,35
Baujahr 1995 bis 2009	77	37	40	48,1	51,9	8,40	8,51	-0,11
Baujahr 2010 bis 2019	54	37	17	68,5	31,5	10,24	8,80	1,44
Baujahr ab 2020	82	59	23	72,0	28,0	12,00	10,95	1,06
Gesamt	5012	3770	1242	75,2	24,8	6,90	6,91	-0,02

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	92	39	70,2	29,8	8,10	8,32	-0,22
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	700	193	78,4	21,6	7,15	6,77	0,38
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1331	473	73,8	26,2	6,79	6,81	-0,02
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	908	276	76,7	23,3	6,51	6,80	-0,29
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	467	145	76,3	23,7	7,02	7,07	-0,04
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	165	63	72,4	27,6	7,36	6,71	0,64
ab 110m <sup>2</sup>	160	107	53	66,9	33,1	7,47	7,72	-0,25
Gesamt	5012	3770	1242	75,2	24,8	6,90	6,91	-0,02

### 9.32 Industriegebiet.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	454	131	77,6	22,4	6,82	6,73	0,09
Baujahr 1925 bis 1949	663	505	158	76,2	23,8	6,51	6,44	0,06
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1994	422	82,5	17,5	6,93	6,77	0,15
Baujahr 1965 bis 1979	973	581	392	59,7	40,3	6,37	6,65	-0,27
Baujahr 1980 bis 1994	162	111	51	68,5	31,5	6,95	7,97	-1,02
Baujahr 1995 bis 2009	77	35	42	45,5	54,5	8,10	8,75	-0,65
Baujahr 2010 bis 2019	54	38	16	70,4	29,6	9,99	9,30	0,68
Baujahr ab 2020	82	57	25	69,5	30,5	11,16	12,96	-1,80
Gesamt	5012	3775	1237	75,3	24,7	6,88	6,96	-0,08

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	92	39	70,2	29,8	7,90	8,79	-0,89
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	741	152	83,0	17,0	7,07	7,07	0,00
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1442	362	79,9	20,1	6,84	6,63	0,21
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	849	335	71,7	28,3	6,54	6,69	-0,15
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	416	196	68,0	32,0	6,94	7,24	-0,31
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	134	94	58,8	41,2	7,16	7,20	-0,04
ab 110m <sup>2</sup>	160	101	59	63,1	36,9	7,43	7,76	-0,33
Gesamt	5012	3775	1237	75,3	24,7	6,88	6,96	-0,08

### 9.33 Grünfläche.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	382	203	65,3	34,7	6,87	6,68	0,19
Baujahr 1925 bis 1949	663	499	164	75,3	24,7	6,47	6,55	-0,08
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1733	683	71,7	28,3	6,89	6,94	-0,05
Baujahr 1965 bis 1979	973	841	132	86,4	13,6	6,44	6,73	-0,28
Baujahr 1980 bis 1994	162	133	29	82,1	17,9	7,23	7,43	-0,20
Baujahr 1995 bis 2009	77	68	9	88,3	11,7	8,44	8,61	-0,17
Baujahr 2010 bis 2019	54	49	5	90,7	9,3	9,58	11,74	-2,16
Baujahr ab 2020	82	70	12	85,4	14,6	11,69	11,79	-0,10
Gesamt	5012	3775	1237	75,3	24,7	6,90	6,91	-0,02

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	82	49	62,6	37,4	8,24	8,04	0,19
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	709	184	79,4	20,6	7,05	7,13	-0,08
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1356	448	75,2	24,8	6,84	6,67	0,17
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	896	288	75,7	24,3	6,57	6,61	-0,04
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	464	148	75,8	24,2	6,99	7,16	-0,17
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	161	67	70,6	29,4	6,96	7,70	-0,74
ab 110m <sup>2</sup>	160	107	53	66,9	33,1	7,76	7,14	0,62
Gesamt	5012	3775	1237	75,3	24,7	6,90	6,91	-0,02

### 9.34 Spielplatz.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	398	187	68,0	32,0	6,85	6,71	0,14
Baujahr 1925 bis 1949	663	530	133	79,9	20,1	6,38	6,94	-0,56
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1877	539	77,7	22,3	6,90	6,92	-0,03
Baujahr 1965 bis 1979	973	688	285	70,7	29,3	6,44	6,59	-0,15
Baujahr 1980 bis 1994	162	111	51	68,5	31,5	7,24	7,34	-0,10
Baujahr 1995 bis 2009	77	30	47	39,0	61,0	8,28	8,57	-0,30
Baujahr 2010 bis 2019	54	45	9	83,3	16,7	9,77	9,84	-0,07
Baujahr ab 2020	82	80	2	97,6	2,4	11,63	14,78	-3,14
Gesamt	5012	3759	1253	75,0	25,0	6,89	6,93	-0,04

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	92	39	70,2	29,8	8,00	8,56	-0,56
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	695	198	77,8	22,2	7,02	7,23	-0,20
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1358	446	75,3	24,7	6,84	6,65	0,19
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	894	290	75,5	24,5	6,55	6,68	-0,13
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	445	167	72,7	27,3	7,02	7,08	-0,06
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	160	68	70,2	29,8	7,17	7,19	-0,01
ab 110m <sup>2</sup>	160	115	45	71,9	28,1	7,54	7,59	-0,05
Gesamt	5012	3759	1253	75,0	25,0	6,89	6,93	-0,04

## 9.35 Schule.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	477	108	81,5	18,5	6,79	6,86	-0,07
Baujahr 1925 bis 1949	663	508	155	76,6	23,4	6,47	6,58	-0,12
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1796	620	74,3	25,7	6,94	6,78	0,16
Baujahr 1965 bis 1979	973	723	250	74,3	25,7	6,34	6,88	-0,54
Baujahr 1980 bis 1994	162	122	40	75,3	24,7	7,34	7,07	0,27
Baujahr 1995 bis 2009	77	43	34	55,8	44,2	8,05	8,97	-0,92
Baujahr 2010 bis 2019	54	24	30	44,4	55,6	11,22	8,64	2,58
Baujahr ab 2020	82	72	10	87,8	12,2	11,56	12,76	-1,20
Gesamt	5012	3765	1247	75,1	24,9	6,88	6,95	-0,06

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	100	31	76,3	23,7	8,07	8,49	-0,42
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	658	235	73,7	26,3	7,08	7,03	0,05
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1358	446	75,3	24,7	6,80	6,78	0,02
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	906	278	76,5	23,5	6,56	6,64	-0,08
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	453	159	74,0	26,0	6,99	7,15	-0,16
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	181	47	79,4	20,6	7,21	7,07	0,13
ab 110m <sup>2</sup>	160	109	51	68,1	31,9	7,33	8,02	-0,68
Gesamt	5012	3765	1247	75,1	24,9	6,88	6,95	-0,06

## 9.36 Kita.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	490	95	83,8	16,2	6,85	6,54	0,31
Baujahr 1925 bis 1949	663	476	187	71,8	28,2	6,56	6,33	0,22
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1822	594	75,4	24,6	6,90	6,91	-0,02
Baujahr 1965 bis 1979	973	725	248	74,5	25,5	6,53	6,33	0,21
Baujahr 1980 bis 1994	162	106	56	65,4	34,6	7,40	7,01	0,39
Baujahr 1995 bis 2009	77	52	25	67,5	32,5	8,61	8,14	0,47
Baujahr 2010 bis 2019	54	23	31	42,6	57,4	9,62	9,91	-0,29
Baujahr ab 2020	82	70	12	85,4	14,6	11,87	10,74	1,13
Gesamt	5012	3764	1248	75,1	24,9	6,93	6,82	0,10

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	113	18	86,3	13,7	8,07	8,78	-0,71
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	680	213	76,1	23,9	7,09	6,98	0,11
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1328	476	73,6	26,4	6,80	6,78	0,02
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	879	305	74,2	25,8	6,63	6,44	0,19
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	461	151	75,3	24,7	7,11	6,81	0,29
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	181	47	79,4	20,6	6,99	7,89	-0,89
ab 110m <sup>2</sup>	160	122	38	76,2	23,8	7,62	7,33	0,29
Gesamt	5012	3764	1248	75,1	24,9	6,93	6,82	0,10

### 9.37 Supermarkt.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	456	129	77,9	22,1	6,93	6,36	0,57
Baujahr 1925 bis 1949	663	535	128	80,7	19,3	6,59	6,07	0,52
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1718	698	71,1	28,9	6,97	6,74	0,23
Baujahr 1965 bis 1979	973	769	204	79,0	21,0	6,35	6,99	-0,64
Baujahr 1980 bis 1994	162	122	40	75,3	24,7	7,22	7,41	-0,19
Baujahr 1995 bis 2009	77	56	21	72,7	27,3	8,36	8,71	-0,35
Baujahr 2010 bis 2019	54	37	17	68,5	31,5	10,45	8,35	2,10
Baujahr ab 2020	82	66	16	80,5	19,5	11,84	11,18	0,66
Gesamt	5012	3759	1253	75,0	25,0	6,93	6,81	0,13

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	112	19	85,5	14,5	8,21	7,91	0,29
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	690	203	77,3	22,7	7,05	7,11	-0,06
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1273	531	70,6	29,4	6,83	6,72	0,11
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	928	256	78,4	21,6	6,64	6,38	0,26
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	466	146	76,1	23,9	7,01	7,11	-0,11
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	177	51	77,6	22,4	7,42	6,36	1,06
ab 110m <sup>2</sup>	160	113	47	70,6	29,4	7,43	7,86	-0,43
Gesamt	5012	3759	1253	75,0	25,0	6,93	6,81	0,13

### 9.38 Freizeiteinrichtung.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	411	174	70,3	29,7	6,80	6,81	-0,01
Baujahr 1925 bis 1949	663	533	130	80,4	19,6	6,43	6,74	-0,30
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1845	571	76,4	23,6	6,91	6,86	0,05
Baujahr 1965 bis 1979	973	721	252	74,1	25,9	6,48	6,50	-0,02
Baujahr 1980 bis 1994	162	106	56	65,4	34,6	7,28	7,25	0,03
Baujahr 1995 bis 2009	77	45	32	58,4	41,6	8,44	8,48	-0,04
Baujahr 2010 bis 2019	54	44	10	81,5	18,5	9,78	9,81	-0,03
Baujahr ab 2020	82	81	1	98,8	1,2	11,69	13,50	-1,82
Gesamt	5012	3786	1226	75,5	24,5	6,91	6,85	0,06

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	105	26	80,2	19,8	8,19	8,06	0,13
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	654	239	73,2	26,8	7,02	7,19	-0,16
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1374	430	76,2	23,8	6,83	6,70	0,13
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	890	294	75,2	24,8	6,59	6,55	0,04
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	473	139	77,3	22,7	7,08	6,89	0,18
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	169	59	74,1	25,9	7,21	7,09	0,12
ab 110m <sup>2</sup>	160	121	39	75,6	24,4	7,57	7,48	0,09
Gesamt	5012	3786	1226	75,5	24,5	6,91	6,85	0,06

## 9.39 ÖPNV.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	437	148	74,7	25,3	6,72	7,03	-0,31
Baujahr 1925 bis 1949	663	541	122	81,6	18,4	6,45	6,68	-0,23
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1823	593	75,5	24,5	6,83	7,11	-0,27
Baujahr 1965 bis 1979	973	737	236	75,7	24,3	6,44	6,60	-0,15
Baujahr 1980 bis 1994	162	115	47	71,0	29,0	7,34	7,11	0,23
Baujahr 1995 bis 2009	77	56	21	72,7	27,3	8,27	8,96	-0,69
Baujahr 2010 bis 2019	54	39	15	72,2	27,8	9,22	11,26	-2,05
Baujahr ab 2020	82	22	60	26,8	73,2	11,17	11,91	-0,74
Gesamt	5012	3770	1242	75,2	24,8	6,78	7,27	-0,50

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	102	29	77,9	22,1	8,16	8,17	-0,01
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	664	229	74,4	25,6	6,98	7,33	-0,36
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1322	482	73,3	26,7	6,67	7,13	-0,46
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	931	253	78,6	21,4	6,50	6,87	-0,37
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	462	150	75,5	24,5	6,80	7,74	-0,94
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	164	64	71,9	28,1	6,87	7,98	-1,12
ab 110m <sup>2</sup>	160	125	35	78,1	21,9	7,53	7,63	-0,09
Gesamt	5012	3770	1242	75,2	24,8	6,78	7,27	-0,50

## 9.40 Ladesäule.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	443	142	75,7	24,3	6,90	6,51	0,38
Baujahr 1925 bis 1949	663	484	179	73,0	27,0	6,62	6,16	0,46
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1862	554	77,1	22,9	6,96	6,70	0,27
Baujahr 1965 bis 1979	973	705	268	72,5	27,5	6,41	6,66	-0,25
Baujahr 1980 bis 1994	162	111	51	68,5	31,5	7,12	7,60	-0,49
Baujahr 1995 bis 2009	77	41	36	53,2	46,8	8,11	8,85	-0,73
Baujahr 2010 bis 2019	54	45	9	83,3	16,7	9,86	9,42	0,43
Baujahr ab 2020	82	68	14	82,9	17,1	11,40	13,22	-1,82
Gesamt	5012	3759	1253	75,0	25,0	6,94	6,78	0,16

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	94	37	71,8	28,2	8,01	8,57	-0,56
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	696	197	77,9	22,1	7,17	6,72	0,45
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1382	422	76,6	23,4	6,84	6,65	0,20
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	895	289	75,6	24,4	6,62	6,46	0,16
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	435	177	71,1	28,9	7,04	7,02	0,03
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	150	78	65,8	34,2	7,46	6,63	0,83
ab 110m <sup>2</sup>	160	107	53	66,9	33,1	7,28	8,10	-0,82
Gesamt	5012	3759	1253	75,0	25,0	6,94	6,78	0,16

## 9.41 Autobahn.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	423	162	72,3	27,7	6,76	6,92	-0,17
Baujahr 1925 bis 1949	663	525	138	79,2	20,8	6,39	6,89	-0,49
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1888	528	78,1	21,9	6,91	6,86	0,06
Baujahr 1965 bis 1979	973	681	292	70,0	30,0	6,43	6,61	-0,18
Baujahr 1980 bis 1994	162	100	62	61,7	38,3	7,42	7,02	0,40
Baujahr 1995 bis 2009	77	34	43	44,2	55,8	8,48	8,44	0,05
Baujahr 2010 bis 2019	54	26	28	48,1	51,9	9,37	10,17	-0,81
Baujahr ab 2020	82	82	0	100,0	0,0	11,71		
Gesamt	5012	3759	1253	75,0	25,0	6,88	6,95	-0,06

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	84	47	64,1	35,9	8,03	8,42	-0,39
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	710	183	79,5	20,5	7,11	6,89	0,22
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1395	409	77,3	22,7	6,84	6,63	0,21
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	878	306	74,2	25,8	6,53	6,72	-0,19
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	436	176	71,2	28,8	6,99	7,16	-0,17
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	160	68	70,2	29,8	6,95	7,71	-0,76
ab 110m <sup>2</sup>	160	96	64	60,0	40,0	7,42	7,74	-0,32
Gesamt	5012	3759	1253	75,0	25,0	6,88	6,95	-0,06

## 9.42 Fahrradweg.nah

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	438	147	74,9	25,1	6,85	6,65	0,20
Baujahr 1925 bis 1949	663	508	155	76,6	23,4	6,33	7,02	-0,69
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1834	582	75,9	24,1	6,98	6,66	0,32
Baujahr 1965 bis 1979	973	750	223	77,1	22,9	6,41	6,71	-0,30
Baujahr 1980 bis 1994	162	132	30	81,5	18,5	7,18	7,68	-0,50
Baujahr 1995 bis 2009	77	62	15	80,5	19,5	8,35	8,90	-0,55
Baujahr 2010 bis 2019	54	37	17	68,5	31,5	10,01	9,29	0,72
Baujahr ab 2020	82	39	43	47,6	52,4	11,15	12,22	-1,07
Gesamt	5012	3800	1212	75,8	24,2	6,87	7,00	-0,13

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	99	32	75,6	24,4	8,27	7,85	0,42
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	736	157	82,4	17,6	7,02	7,29	-0,27
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1341	463	74,3	25,7	6,85	6,64	0,21
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	892	292	75,3	24,7	6,51	6,79	-0,28
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	473	139	77,3	22,7	6,83	7,74	-0,92
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	144	84	63,2	36,8	7,29	6,99	0,29
ab 110m <sup>2</sup>	160	115	45	71,9	28,1	7,31	8,18	-0,87
Gesamt	5012	3800	1212	75,8	24,2	6,87	7,00	-0,13

### 9.43 angebundenes Zentrum

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	363	222	62,1	37,9	6,96	6,55	0,41
Baujahr 1925 bis 1949	663	430	233	64,9	35,1	6,50	6,49	0,01
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1300	1116	53,8	46,2	6,92	6,88	0,04
Baujahr 1965 bis 1979	973	482	491	49,5	50,5	6,29	6,67	-0,38
Baujahr 1980 bis 1994	162	90	72	55,6	44,4	7,61	6,84	0,77
Baujahr 1995 bis 2009	77	20	57	26,0	74,0	8,54	8,43	0,11
Baujahr 2010 bis 2019	54	16	38	29,6	70,4	10,44	9,51	0,93
Baujahr ab 2020	82	56	26	68,3	31,7	11,70	11,73	-0,03
Gesamt	5012	2757	2255	55,0	45,0	6,90	6,90	0,00

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	64	67	48,9	51,1	8,33	8,00	0,33
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	526	367	58,9	41,1	7,09	7,03	0,07
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	957	847	53,0	47,0	6,83	6,76	0,08
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	640	544	54,1	45,9	6,57	6,59	-0,01
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	360	252	58,8	41,2	6,81	7,36	-0,56
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	126	102	55,3	44,7	7,34	6,98	0,37
ab 110m <sup>2</sup>	160	84	76	52,5	47,5	7,62	7,47	0,15
Gesamt	5012	2757	2255	55,0	45,0	6,90	6,90	0,00

## 9.44 ruhiges Zentrum

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	107	478	18,3	81,7	6,20	6,94	-0,74
Baujahr 1925 bis 1949	663	145	518	21,9	78,1	6,17	6,58	-0,41
Baujahr 1950 bis 1964	2416	704	1712	29,1	70,9	6,93	6,89	0,04
Baujahr 1965 bis 1979	973	249	724	25,6	74,4	6,62	6,43	0,18
Baujahr 1980 bis 1994	162	36	126	22,2	77,8	6,01	7,63	-1,61
Baujahr 1995 bis 2009	77	9	68	11,7	88,3	8,40	8,47	-0,07
Baujahr 2010 bis 2019	54	29	25	53,7	46,3	9,84	9,72	0,13
Baujahr ab 2020	82	24	58	29,3	70,7	11,48	11,80	-0,33
Gesamt	5012	1303	3709	26,0	74,0	6,86	6,91	-0,05

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	35	96	26,7	73,3	7,25	8,50	-1,24
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	234	659	26,2	73,8	7,05	7,07	-0,03
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	498	1306	27,6	72,4	6,84	6,78	0,06
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	328	856	27,7	72,3	6,48	6,62	-0,14
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	120	492	19,6	80,4	7,56	6,90	0,66
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	60	168	26,3	73,7	6,73	7,34	-0,61
ab 110m <sup>2</sup>	160	28	132	17,5	82,5	6,90	7,69	-0,79
Gesamt	5012	1303	3709	26,0	74,0	6,86	6,91	-0,05

## 9.45 angebundene Randlage

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	98	487	16,8	83,2	6,85	6,79	0,06
Baujahr 1925 bis 1949	663	75	588	11,3	88,7	6,99	6,43	0,56
Baujahr 1950 bis 1964	2416	308	2108	12,7	87,3	6,76	6,92	-0,17
Baujahr 1965 bis 1979	973	143	830	14,7	85,3	6,80	6,43	0,38
Baujahr 1980 bis 1994	162	18	144	11,1	88,9	8,24	7,15	1,10
Baujahr 1995 bis 2009	77	37	40	48,1	51,9	8,27	8,63	-0,36
Baujahr 2010 bis 2019	54	7	47	13,0	87,0	8,46	9,98	-1,53
Baujahr ab 2020	82	1	81	1,2	98,8	16,05	11,66	4,39
Gesamt	5012	687	4325	13,7	86,3	6,96	6,89	0,07

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	24	107	18,3	81,7	8,85	8,01	0,83
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	113	780	12,7	87,3	7,03	7,07	-0,04
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	240	1564	13,3	86,7	6,71	6,81	-0,10
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	156	1028	13,2	86,8	6,76	6,55	0,21
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	93	519	15,2	84,8	7,13	7,02	0,11
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	28	200	12,3	87,7	7,23	7,17	0,06
ab 110m <sup>2</sup>	160	33	127	20,6	79,4	7,40	7,59	-0,20
Gesamt	5012	687	4325	13,7	86,3	6,96	6,89	0,07

## 9.46 ruhige Randlage

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	17	568	2,9	97,1	6,99	6,80	0,19
Baujahr 1925 bis 1949	663	13	650	2,0	98,0	7,11	6,48	0,63
Baujahr 1950 bis 1964	2416	104	2312	4,3	95,7	6,88	6,90	-0,02
Baujahr 1965 bis 1979	973	99	874	10,2	89,8	6,61	6,47	0,15
Baujahr 1980 bis 1994	162	18	144	11,1	88,9	7,10	7,29	-0,19
Baujahr 1995 bis 2009	77	11	66	14,3	85,7	9,00	8,37	0,63
Baujahr 2010 bis 2019	54	2	52	3,7	96,3	8,32	9,84	-1,52
Baujahr ab 2020	82	1	81	1,2	98,8	13,50	11,69	1,82
Gesamt	5012	265	4747	5,3	94,7	6,94	6,90	0,04

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	8	123	6,1	93,9	8,76	8,13	0,63
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	20	873	2,2	97,8	6,80	7,07	-0,27
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	109	1695	6,0	94,0	6,48	6,82	-0,33
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	60	1124	5,1	94,9	6,75	6,57	0,18
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	39	573	6,4	93,6	7,30	7,02	0,28
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	14	214	6,1	93,9	7,54	7,15	0,38
ab 110m <sup>2</sup>	160	15	145	9,4	90,6	8,70	7,43	1,27
Gesamt	5012	265	4747	5,3	94,7	6,94	6,90	0,04

## 9.47 Gewerbe im Gebäude

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	90	495	15,4	84,6	7,16	6,74	0,43
Baujahr 1925 bis 1949	663	44	619	6,6	93,4	6,58	6,49	0,09
Baujahr 1950 bis 1964	2416	175	2241	7,2	92,8	6,83	6,91	-0,08
Baujahr 1965 bis 1979	973	37	936	3,8	96,2	6,62	6,48	0,15
Baujahr 1980 bis 1994	162	18	144	11,1	88,9	6,90	7,32	-0,42
Baujahr 1995 bis 2009	77	6	71	7,8	92,2	8,62	8,44	0,18
Baujahr 2010 bis 2019	54	0	54	0,0	100,0		9,78	
Baujahr ab 2020	82	12	70	14,6	85,4	10,74	11,87	-1,13
Gesamt	5012	382	4630	7,6	92,4	7,01	6,89	0,12

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	17	114	13,0	87,0	7,94	8,20	-0,26
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	50	843	5,6	94,4	7,68	7,03	0,65
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	105	1699	5,8	94,2	6,88	6,79	0,09
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	101	1083	8,5	91,5	6,98	6,54	0,43
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	68	544	11,1	88,9	6,67	7,08	-0,41
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	19	209	8,3	91,7	6,37	7,25	-0,88
ab 110m <sup>2</sup>	160	22	138	13,8	86,2	7,16	7,61	-0,45
Gesamt	5012	382	4630	7,6	92,4	7,01	6,89	0,12

## 9.48 Endenergiewert unter 50 (A/A+)

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	1	584	0,2	99,8	5,69	6,80	-1,12
Baujahr 1925 bis 1949	663	7	656	1,1	98,9	8,69	6,47	2,22
Baujahr 1950 bis 1964	2416	20	2396	0,8	99,2	7,90	6,89	1,01
Baujahr 1965 bis 1979	973	1	972	0,1	99,9	6,27	6,48	-0,21
Baujahr 1980 bis 1994	162	2	160	1,2	98,8	11,70	7,21	4,49
Baujahr 1995 bis 2009	77	0	77	0,0	100,0		8,46	
Baujahr 2010 bis 2019	54	17	37	31,5	68,5	9,15	10,08	-0,93
Baujahr ab 2020	82	62	20	75,6	24,4	11,57	12,13	-0,55
Gesamt	5012	110	4902	2,2	97,8	10,25	6,82	3,42

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0		8,17	
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	13	880	1,5	98,5	8,57	7,05	1,53
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	40	1764	2,2	97,8	10,05	6,72	3,33
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	16	1168	1,4	98,6	10,40	6,53	3,87
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	19	593	3,1	96,9	10,01	6,94	3,07
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	12	216	5,3	94,7	11,10	6,96	4,14
ab 110m <sup>2</sup>	160	10	150	6,2	93,8	12,41	7,23	5,19
Gesamt	5012	110	4902	2,2	97,8	10,25	6,82	3,42

## 9.49 Energieausweis vorhanden

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	408	177	69,7	30,3	6,91	6,56	0,34
Baujahr 1925 bis 1949	663	533	130	80,4	19,6	6,51	6,41	0,10
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1947	469	80,6	19,4	6,98	6,58	0,39
Baujahr 1965 bis 1979	973	746	227	76,7	23,3	6,42	6,67	-0,25
Baujahr 1980 bis 1994	162	105	57	64,8	35,2	7,27	7,27	0,00
Baujahr 1995 bis 2009	77	50	27	64,9	35,1	8,37	8,62	-0,25
Baujahr 2010 bis 2019	54	45	9	83,3	16,7	9,80	9,69	0,11
Baujahr ab 2020	82	69	13	84,1	15,9	11,71	11,71	0,00
Gesamt	5012	3903	1109	77,9	22,1	6,94	6,75	0,19

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	102	29	77,9	22,1	8,16	8,17	-0,01
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	721	172	80,7	19,3	7,13	6,79	0,35
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1461	343	81,0	19,0	6,88	6,44	0,44
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	934	250	78,9	21,1	6,63	6,39	0,25
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	438	174	71,6	28,4	6,93	7,30	-0,37
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	164	64	71,9	28,1	7,23	7,06	0,17
ab 110m <sup>2</sup>	160	83	77	51,9	48,1	7,91	7,17	0,74
Gesamt	5012	3903	1109	77,9	22,1	6,94	6,75	0,19

## 9.50 Wärmedämmung der Außenwände

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	172	413	29,4	70,6	6,66	6,86	-0,20
Baujahr 1925 bis 1949	663	275	388	41,5	58,5	6,59	6,43	0,16
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1471	945	60,9	39,1	7,00	6,76	0,24
Baujahr 1965 bis 1979	973	568	405	58,4	41,6	6,42	6,57	-0,15
Baujahr 1980 bis 1994	162	95	67	58,6	41,4	6,83	7,90	-1,07
Baujahr 1995 bis 2009	77	72	5	93,5	6,5	8,44	8,75	-0,31
Baujahr 2010 bis 2019	54	54	0	100,0	0,0	9,78		
Baujahr ab 2020	82	82	0	100,0	0,0	11,71		
Gesamt	5012	2789	2223	55,6	44,4	7,04	6,72	0,32

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	62	69	47,3	52,7	8,23	8,10	0,13
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	460	433	51,5	48,5	7,27	6,85	0,42
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1107	697	61,4	38,6	6,85	6,71	0,14
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	654	530	55,2	44,8	6,72	6,42	0,30
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	311	301	50,8	49,2	7,20	6,86	0,34
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	115	113	50,4	49,6	7,99	6,35	1,64
ab 110m <sup>2</sup>	160	80	80	50,0	50,0	8,14	6,97	1,17
Gesamt	5012	2789	2223	55,6	44,4	7,04	6,72	0,32

## 9.51 Dachwärmedämmung

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	315	270	53,8	46,2	6,90	6,69	0,21
Baujahr 1925 bis 1949	663	396	267	59,7	40,3	6,51	6,47	0,04
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1357	1059	56,2	43,8	6,78	7,05	-0,27
Baujahr 1965 bis 1979	973	637	336	65,5	34,5	6,45	6,53	-0,08
Baujahr 1980 bis 1994	162	85	77	52,5	47,5	7,35	7,18	0,16
Baujahr 1995 bis 2009	77	69	8	89,6	10,4	8,40	8,94	-0,53
Baujahr 2010 bis 2019	54	54	0	100,0	0,0	9,78		
Baujahr ab 2020	82	66	16	80,5	19,5	11,88	11,00	0,88
Gesamt	5012	2979	2033	59,4	40,6	6,91	6,89	0,02

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	87	44	66,4	33,6	8,26	7,98	0,28
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	486	407	54,4	45,6	7,00	7,14	-0,14
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1072	732	59,4	40,6	6,67	6,98	-0,31
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	689	495	58,2	41,8	6,63	6,52	0,11
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	372	240	60,8	39,2	7,19	6,79	0,40
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	154	74	67,5	32,5	7,48	6,55	0,93
ab 110m <sup>2</sup>	160	119	41	74,4	25,6	7,72	7,06	0,66
Gesamt	5012	2979	2033	59,4	40,6	6,91	6,89	0,02

## 9.52 Wärmedämmung Kellerdecke

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	125	460	21,4	78,6	6,98	6,75	0,23
Baujahr 1925 bis 1949	663	160	503	24,1	75,9	6,56	6,47	0,08
Baujahr 1950 bis 1964	2416	918	1498	38,0	62,0	7,04	6,82	0,22
Baujahr 1965 bis 1979	973	252	721	25,9	74,1	6,38	6,52	-0,14
Baujahr 1980 bis 1994	162	31	131	19,1	80,9	7,59	7,19	0,40
Baujahr 1995 bis 2009	77	33	44	42,9	57,1	8,57	8,37	0,20
Baujahr 2010 bis 2019	54	52	2	96,3	3,7	9,87	7,45	2,42
Baujahr ab 2020	82	52	30	63,4	36,6	11,90	11,38	0,52
Gesamt	5012	1623	3389	32,4	67,6	7,17	6,77	0,40

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	36	95	27,5	72,5	8,61	8,00	0,62
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	264	629	29,6	70,4	7,33	6,96	0,37
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	719	1085	39,9	60,1	6,98	6,67	0,30
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	329	855	27,8	72,2	6,80	6,50	0,30
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	161	451	26,3	73,7	7,31	6,94	0,37
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	64	164	28,1	71,9	8,64	6,61	2,03
ab 110m <sup>2</sup>	160	50	110	31,2	68,8	8,23	7,25	0,98
Gesamt	5012	1623	3389	32,4	67,6	7,17	6,77	0,40

### 9.53 isolierverglaste Fenster

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	530	55	90,6	9,4	6,75	7,35	-0,61
Baujahr 1925 bis 1949	663	641	22	96,7	3,3	6,50	6,28	0,22
Baujahr 1950 bis 1964	2416	2315	101	95,8	4,2	6,92	6,43	0,49
Baujahr 1965 bis 1979	973	945	28	97,1	2,9	6,46	7,06	-0,59
Baujahr 1980 bis 1994	162	154	8	95,1	4,9	7,24	7,80	-0,56
Baujahr 1995 bis 2009	77	76	1	98,7	1,3	8,45	9,33	-0,89
Baujahr 2010 bis 2019	54	45	9	83,3	16,7	10,22	7,61	2,61
Baujahr ab 2020	82	82	0	100,0	0,0	11,71		
Gesamt	5012	4788	224	95,5	4,5	6,90	6,83	0,07

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	117	14	89,3	10,7	8,17	8,11	0,06
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	845	48	94,6	5,4	7,09	6,65	0,44
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1733	71	96,1	3,9	6,80	6,77	0,03
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1135	49	95,9	4,1	6,58	6,72	-0,15
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	582	30	95,1	4,9	7,02	7,24	-0,22
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	222	6	97,4	2,6	7,21	5,97	1,24
ab 110m <sup>2</sup>	160	154	6	96,2	3,8	7,62	5,70	1,93
Gesamt	5012	4788	224	95,5	4,5	6,90	6,83	0,07

## 9.54 Doppelkistenfenster

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	88	497	15,0	85,0	7,04	6,76	0,28
Baujahr 1925 bis 1949	663	33	630	5,0	95,0	7,50	6,44	1,06
Baujahr 1950 bis 1964	2416	119	2297	4,9	95,1	6,97	6,90	0,07
Baujahr 1965 bis 1979	973	57	916	5,9	94,1	6,89	6,46	0,43
Baujahr 1980 bis 1994	162	18	144	11,1	88,9	8,00	7,18	0,82
Baujahr 1995 bis 2009	77	17	60	22,1	77,9	8,58	8,42	0,16
Baujahr 2010 bis 2019	54	26	28	48,1	51,9	8,67	10,82	-2,16
Baujahr ab 2020	82	5	77	6,1	93,9	11,52	11,72	-0,20
Gesamt	5012	363	4649	7,2	92,8	7,33	6,87	0,47

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	15	116	11,5	88,5	9,23	8,03	1,20
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	67	826	7,5	92,5	7,22	7,06	0,16
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	97	1707	5,4	94,6	6,89	6,79	0,10
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	72	1112	6,1	93,9	7,16	6,54	0,62
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	66	546	10,8	89,2	7,45	6,98	0,47
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	21	207	9,2	90,8	7,93	7,10	0,82
ab 110m <sup>2</sup>	160	25	135	15,6	84,4	7,93	7,48	0,45
Gesamt	5012	363	4649	7,2	92,8	7,33	6,87	0,47

## 9.55 kein Bodenbelag oder PVC

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	107	478	18,3	81,7	6,21	6,94	-0,72
Baujahr 1925 bis 1949	663	268	395	40,4	59,6	5,94	6,87	-0,93
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1150	1266	47,6	52,4	6,41	7,35	-0,94
Baujahr 1965 bis 1979	973	423	550	43,5	56,5	5,88	6,95	-1,07
Baujahr 1980 bis 1994	162	45	117	27,8	72,2	5,77	7,85	-2,08
Baujahr 1995 bis 2009	77	4	73	5,2	94,8	7,90	8,49	-0,59
Baujahr 2010 bis 2019	54	10	44	18,5	81,5	7,65	10,27	-2,63
Baujahr ab 2020	82	20	62	24,4	75,6	10,48	12,11	-1,63
Gesamt	5012	2027	2985	40,4	59,6	6,26	7,33	-1,07

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	28	103	21,4	78,6	6,90	8,51	-1,62
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	344	549	38,5	61,5	6,60	7,36	-0,75
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	867	937	48,1	51,9	6,38	7,18	-0,80
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	531	653	44,8	55,2	6,01	7,05	-1,04
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	186	426	30,4	69,6	5,97	7,50	-1,53
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	52	176	22,8	77,2	5,38	7,71	-2,33
ab 110m <sup>2</sup>	160	19	141	11,9	88,1	6,15	7,74	-1,59
Gesamt	5012	2027	2985	40,4	59,6	6,26	7,33	-1,07

## 9.56 Standardbodenbelag

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	395	190	67,5	32,5	6,77	6,87	-0,11
Baujahr 1925 bis 1949	663	323	340	48,7	51,3	6,66	6,33	0,33
Baujahr 1950 bis 1964	2416	874	1542	36,2	63,8	7,04	6,82	0,21
Baujahr 1965 bis 1979	973	418	555	43,0	57,0	6,65	6,35	0,30
Baujahr 1980 bis 1994	162	87	75	53,7	46,3	7,62	6,86	0,76
Baujahr 1995 bis 2009	77	54	23	70,1	29,9	8,44	8,51	-0,07
Baujahr 2010 bis 2019	54	11	43	20,4	79,6	8,08	10,22	-2,14
Baujahr ab 2020	82	3	79	3,7	96,3	9,77	11,78	-2,01
Gesamt	5012	2165	2847	43,2	56,8	6,92	6,88	0,04

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	91	40	69,5	30,5	8,58	7,21	1,37
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	443	450	49,6	50,4	7,07	7,07	0,00
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	693	1111	38,4	61,6	6,83	6,78	0,05
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	466	718	39,4	60,6	6,67	6,53	0,14
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	282	330	46,1	53,9	6,95	7,11	-0,16
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	106	122	46,5	53,5	6,66	7,63	-0,97
ab 110m <sup>2</sup>	160	84	76	52,5	47,5	6,88	8,30	-1,42
Gesamt	5012	2165	2847	43,2	56,8	6,92	6,88	0,04

## 9.57 hochwertiger Bodenbelag

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	83	502	14,2	85,8	7,73	6,65	1,08
Baujahr 1925 bis 1949	663	72	591	10,9	89,1	7,80	6,33	1,47
Baujahr 1950 bis 1964	2416	392	2024	16,2	83,8	8,04	6,68	1,36
Baujahr 1965 bis 1979	973	132	841	13,6	86,4	7,88	6,26	1,62
Baujahr 1980 bis 1994	162	30	132	18,5	81,5	8,50	6,99	1,52
Baujahr 1995 bis 2009	77	19	58	24,7	75,3	8,63	8,40	0,23
Baujahr 2010 bis 2019	54	33	21	61,1	38,9	11,00	7,87	3,13
Baujahr ab 2020	82	59	23	72,0	28,0	12,22	10,39	1,84
Gesamt	5012	820	4192	16,4	83,6	8,41	6,60	1,81

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	12	119	9,2	90,8	7,96	8,19	-0,23
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	106	787	11,9	88,1	8,57	6,87	1,70
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	244	1560	13,5	86,5	8,19	6,58	1,61
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	187	997	15,8	84,2	8,00	6,31	1,69
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	144	468	23,5	76,5	8,58	6,56	2,02
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	70	158	30,7	69,3	9,30	6,24	3,06
ab 110m <sup>2</sup>	160	57	103	35,6	64,4	9,02	6,74	2,27
Gesamt	5012	820	4192	16,4	83,6	8,41	6,60	1,81

## 9.58 Bad nicht vom Vermieter gestellt

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	2	583	0,3	99,7	4,51	6,81	-2,30
Baujahr 1925 bis 1949	663	0	663	0,0	100,0		6,49	
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1	2415	0,0	100,0	6,43	6,90	-0,47
Baujahr 1965 bis 1979	973	0	973	0,0	100,0		6,48	
Baujahr 1980 bis 1994	162	2	160	1,2	98,8	6,29	7,28	-0,99
Baujahr 1995 bis 2009	77	0	77	0,0	100,0		8,46	
Baujahr 2010 bis 2019	54	0	54	0,0	100,0		9,78	
Baujahr ab 2020	82	0	82	0,0	100,0		11,71	
Gesamt	5012	5	5007	0,1	99,9	5,61	6,90	-1,29

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	1	130	0,8	99,2	6,33	8,18	-1,85
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	0	893	0,0	100,0		7,07	
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1	1803	0,1	99,9	6,43	6,80	-0,37
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1	1183	0,1	99,9	4,00	6,58	-2,58
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	1	611	0,2	99,8	6,25	7,04	-0,79
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	0	228	0,0	100,0		7,18	
ab 110m <sup>2</sup>	160	1	159	0,6	99,4	5,02	7,57	-2,55
Gesamt	5012	5	5007	0,1	99,9	5,61	6,90	-1,29

## 9.59 einfaches Bad

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	17	568	2,9	97,1	6,15	6,82	-0,67
Baujahr 1925 bis 1949	663	8	655	1,2	98,8	5,75	6,50	-0,75
Baujahr 1950 bis 1964	2416	53	2363	2,2	97,8	7,14	6,90	0,24
Baujahr 1965 bis 1979	973	12	961	1,2	98,8	6,93	6,48	0,46
Baujahr 1980 bis 1994	162	3	159	1,9	98,1	6,80	7,28	-0,48
Baujahr 1995 bis 2009	77	0	77	0,0	100,0		8,46	
Baujahr 2010 bis 2019	54	0	54	0,0	100,0		9,78	
Baujahr ab 2020	82	0	82	0,0	100,0		11,71	
Gesamt	5012	93	4919	1,9	98,1	6,80	6,90	-0,10

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	4	127	3,1	96,9	7,20	8,20	-0,99
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	26	867	2,9	97,1	6,82	7,07	-0,26
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	30	1774	1,7	98,3	6,64	6,80	-0,16
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	10	1174	0,8	99,2	5,48	6,59	-1,11
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	19	593	3,1	96,9	8,01	7,00	1,01
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	3	225	1,3	98,7	4,69	7,21	-2,52
ab 110m <sup>2</sup>	160	1	159	0,6	99,4	6,41	7,56	-1,15
Gesamt	5012	93	4919	1,9	98,1	6,80	6,90	-0,10

## 9.60 Bad.standard

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	532	53	90,9	9,1	6,76	7,22	-0,46
Baujahr 1925 bis 1949	663	633	30	95,5	4,5	6,45	7,41	-0,96
Baujahr 1950 bis 1964	2416	2269	147	93,9	6,1	6,85	7,73	-0,88
Baujahr 1965 bis 1979	973	923	50	94,9	5,1	6,41	7,71	-1,30
Baujahr 1980 bis 1994	162	141	21	87,0	13,0	7,16	8,02	-0,86
Baujahr 1995 bis 2009	77	59	18	76,6	23,4	8,30	8,97	-0,67
Baujahr 2010 bis 2019	54	46	8	85,2	14,8	9,62	10,73	-1,11
Baujahr ab 2020	82	51	31	62,2	37,8	11,80	11,56	0,23
Gesamt	5012	4654	358	92,9	7,1	6,81	8,10	-1,30

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	126	5	96,2	3,8	8,21	7,03	1,18
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	850	43	95,2	4,8	7,05	7,33	-0,27
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1731	73	96,0	4,0	6,76	7,64	-0,88
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1123	61	94,8	5,2	6,53	7,61	-1,09
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	527	85	86,1	13,9	6,75	8,78	-2,02
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	192	36	84,2	15,8	6,89	8,72	-1,83
ab 110m <sup>2</sup>	160	105	55	65,6	34,4	7,04	8,52	-1,48
Gesamt	5012	4654	358	92,9	7,1	6,81	8,10	-1,30

## 9.61 gehoben ausgestattetes Bad

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	34	551	5,8	94,2	7,91	6,73	1,18
Baujahr 1925 bis 1949	663	22	641	3,3	96,7	8,01	6,44	1,57
Baujahr 1950 bis 1964	2416	93	2323	3,8	96,2	8,08	6,85	1,23
Baujahr 1965 bis 1979	973	38	935	3,9	96,1	7,96	6,42	1,54
Baujahr 1980 bis 1994	162	16	146	9,9	90,1	8,46	7,14	1,32
Baujahr 1995 bis 2009	77	18	59	23,4	76,6	8,97	8,30	0,67
Baujahr 2010 bis 2019	54	8	46	14,8	85,2	10,73	9,62	1,11
Baujahr ab 2020	82	31	51	37,8	62,2	11,56	11,80	-0,23
Gesamt	5012	260	4752	5,2	94,8	8,62	6,81	1,81

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0		8,17	
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	17	876	1,9	98,1	8,11	7,05	1,06
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	42	1762	2,3	97,7	8,39	6,76	1,63
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	50	1134	4,2	95,8	8,11	6,51	1,60
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	65	547	10,6	89,4	9,04	6,80	2,24
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	33	195	14,5	85,5	9,09	6,85	2,23
ab 110m <sup>2</sup>	160	53	107	33,1	66,9	8,63	7,02	1,61
Gesamt	5012	260	4752	5,2	94,8	8,62	6,81	1,81

## 9.62 zweites Badezimmer

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	26	559	4,4	95,6	6,62	6,81	-0,19
Baujahr 1925 bis 1949	663	15	648	2,3	97,7	6,45	6,49	-0,04
Baujahr 1950 bis 1964	2416	60	2356	2,5	97,5	6,91	6,90	0,00
Baujahr 1965 bis 1979	973	63	910	6,5	93,5	6,54	6,48	0,07
Baujahr 1980 bis 1994	162	10	152	6,2	93,8	8,15	7,21	0,94
Baujahr 1995 bis 2009	77	4	73	5,2	94,8	8,55	8,45	0,10
Baujahr 2010 bis 2019	54	18	36	33,3	66,7	11,46	8,95	2,52
Baujahr ab 2020	82	32	50	39,0	61,0	12,16	11,42	0,74
Gesamt	5012	228	4784	4,5	95,5	7,92	6,85	1,07

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0	8,17		
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	4	889	0,4	99,6	7,71	7,06	0,65
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	15	1789	0,8	99,2	7,54	6,79	0,75
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	57	1127	4,8	95,2	6,76	6,57	0,18
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	55	557	9,0	91,0	8,34	6,91	1,43
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	48	180	21,1	78,9	8,55	6,81	1,73
ab 110m <sup>2</sup>	160	49	111	30,6	69,4	8,34	7,20	1,13
Gesamt	5012	228	4784	4,5	95,5	7,92	6,85	1,07

## 9.63 zweites WC

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	68	517	11,6	88,4	7,09	6,76	0,33
Baujahr 1925 bis 1949	663	44	619	6,6	93,4	6,49	6,49	0,00
Baujahr 1950 bis 1964	2416	106	2310	4,4	95,6	7,27	6,88	0,39
Baujahr 1965 bis 1979	973	189	784	19,4	80,6	6,81	6,40	0,41
Baujahr 1980 bis 1994	162	56	106	34,6	65,4	7,04	7,39	-0,35
Baujahr 1995 bis 2009	77	35	42	45,5	54,5	8,38	8,53	-0,15
Baujahr 2010 bis 2019	54	31	23	57,4	42,6	9,41	10,29	-0,87
Baujahr ab 2020	82	16	66	19,5	80,5	12,31	11,56	0,75
Gesamt	5012	545	4467	10,9	89,1	7,34	6,85	0,50

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	7	124	5,3	94,7	8,19	8,16	0,03
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	18	875	2,0	98,0	7,91	7,05	0,86
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	63	1741	3,5	96,5	7,11	6,78	0,32
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	110	1074	9,3	90,7	6,61	6,58	0,03
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	168	444	27,5	72,5	7,28	6,94	0,34
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	87	141	38,2	61,8	7,67	6,87	0,80
ab 110m <sup>2</sup>	160	92	68	57,5	42,5	8,00	6,95	1,05
Gesamt	5012	545	4467	10,9	89,1	7,34	6,85	0,50

## 9.64 Heizung nicht vom Vermieter gestellt

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	4	581	0,7	99,3	6,91	6,80	0,11
Baujahr 1925 bis 1949	663	2	661	0,3	99,7	4,41	6,50	-2,09
Baujahr 1950 bis 1964	2416	14	2402	0,6	99,4	5,90	6,91	-1,01
Baujahr 1965 bis 1979	973	0	973	0,0	100,0		6,48	
Baujahr 1980 bis 1994	162	1	161	0,6	99,4	5,71	7,28	-1,56
Baujahr 1995 bis 2009	77	0	77	0,0	100,0		8,46	
Baujahr 2010 bis 2019	54	0	54	0,0	100,0		9,78	
Baujahr ab 2020	82	0	82	0,0	100,0		11,71	
Gesamt	5012	21	4991	0,4	99,6	5,94	6,90	-0,96

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0		8,17	
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	8	885	0,9	99,1	6,09	7,08	-0,98
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	5	1799	0,3	99,7	6,58	6,80	-0,21
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	5	1179	0,4	99,6	5,41	6,59	-1,18
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	3	609	0,5	99,5	5,36	7,04	-1,68
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	0	228	0,0	100,0		7,18	
ab 110m <sup>2</sup>	160	0	160	0,0	100,0		7,55	
Gesamt	5012	21	4991	0,4	99,6	5,94	6,90	-0,96

## 9.65 Elektrospeicherheizung, Nachtspeicher oder Einzelöfen

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	14	571	2,4	97,6	5,26	6,84	-1,58
Baujahr 1925 bis 1949	663	11	652	1,7	98,3	5,33	6,51	-1,18
Baujahr 1950 bis 1964	2416	30	2386	1,2	98,8	5,83	6,92	-1,09
Baujahr 1965 bis 1979	973	37	936	3,8	96,2	6,68	6,47	0,20
Baujahr 1980 bis 1994	162	8	154	4,9	95,1	7,28	7,27	0,01
Baujahr 1995 bis 2009	77	0	77	0,0	100,0		8,46	
Baujahr 2010 bis 2019	54	0	54	0,0	100,0		9,78	
Baujahr ab 2020	82	0	82	0,0	100,0		11,71	
Gesamt	5012	100	4912	2,0	98,0	6,12	6,92	-0,79

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	3	128	2,3	97,7	9,71	8,13	1,58
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	14	879	1,6	98,4	5,47	7,09	-1,62
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	39	1765	2,2	97,8	5,88	6,82	-0,94
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	21	1163	1,8	98,2	6,22	6,59	-0,37
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	16	596	2,6	97,4	6,51	7,05	-0,54
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	4	224	1,8	98,2	6,45	7,19	-0,74
ab 110m <sup>2</sup>	160	3	157	1,9	98,1	5,66	7,59	-1,93
Gesamt	5012	100	4912	2,0	98,0	6,12	6,92	-0,79

## 9.66 Etagen-/Zentralheizung Gas oder Öl

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	435	150	74,4	25,6	6,64	7,28	-0,64
Baujahr 1925 bis 1949	663	519	144	78,3	21,7	6,49	6,52	-0,03
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1838	578	76,1	23,9	6,91	6,89	0,02
Baujahr 1965 bis 1979	973	642	331	66,0	34,0	6,47	6,50	-0,04
Baujahr 1980 bis 1994	162	78	84	48,1	51,9	7,96	6,63	1,33
Baujahr 1995 bis 2009	77	51	26	66,2	33,8	8,59	8,20	0,39
Baujahr 2010 bis 2019	54	11	43	20,4	79,6	7,56	10,35	-2,80
Baujahr ab 2020	82	60	22	73,2	26,8	11,57	12,08	-0,51
Gesamt	5012	3634	1378	72,5	27,5	6,86	7,00	-0,14

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	100	31	76,3	23,7	8,26	7,85	0,41
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	681	212	76,3	23,7	7,09	7,01	0,08
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1403	401	77,8	22,2	6,80	6,77	0,03
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	848	336	71,6	28,4	6,60	6,54	0,06
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	386	226	63,1	36,9	6,92	7,23	-0,31
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	123	105	53,9	46,1	6,67	7,78	-1,11
ab 110m <sup>2</sup>	160	93	67	58,1	41,9	7,06	8,24	-1,18
Gesamt	5012	3634	1378	72,5	27,5	6,86	7,00	-0,14

## 9.67 gehoben ausgestattete Heiztechnik

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	132	453	22,6	77,4	7,50	6,60	0,90
Baujahr 1925 bis 1949	663	131	532	19,8	80,2	6,65	6,46	0,19
Baujahr 1950 bis 1964	2416	534	1882	22,1	77,9	6,97	6,88	0,09
Baujahr 1965 bis 1979	973	294	679	30,2	69,8	6,48	6,48	0,00
Baujahr 1980 bis 1994	162	75	87	46,3	53,7	6,57	7,87	-1,30
Baujahr 1995 bis 2009	77	26	51	33,8	66,2	8,20	8,59	-0,39
Baujahr 2010 bis 2019	54	43	11	79,6	20,4	10,35	7,56	2,80
Baujahr ab 2020	82	22	60	26,8	73,2	12,08	11,57	0,51
Gesamt	5012	1257	3755	25,1	74,9	7,09	6,84	0,25

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	28	103	21,4	78,6	7,65	8,30	-0,65
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	190	703	21,3	78,7	7,16	7,04	0,12
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	357	1447	19,8	80,2	6,88	6,78	0,10
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	310	874	26,2	73,8	6,58	6,58	0,00
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	207	405	33,8	66,2	7,31	6,89	0,42
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	101	127	44,3	55,7	7,83	6,66	1,17
ab 110m <sup>2</sup>	160	64	96	40,0	60,0	8,36	7,01	1,34
Gesamt	5012	1257	3755	25,1	74,9	7,09	6,84	0,25

## 9.68 Fußboden-/Deckenheizung

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	21	564	3,6	96,4	7,04	6,79	0,25
Baujahr 1925 bis 1949	663	10	653	1,5	98,5	5,62	6,51	-0,89
Baujahr 1950 bis 1964	2416	27	2389	1,1	98,9	8,62	6,88	1,74
Baujahr 1965 bis 1979	973	21	952	2,2	97,8	7,63	6,46	1,18
Baujahr 1980 bis 1994	162	23	139	14,2	85,8	8,66	7,04	1,62
Baujahr 1995 bis 2009	77	15	62	19,5	80,5	8,61	8,42	0,19
Baujahr 2010 bis 2019	54	40	14	74,1	25,9	10,42	7,97	2,45
Baujahr ab 2020	82	38	44	46,3	53,7	11,71	11,70	0,01
Gesamt	5012	195	4817	3,9	96,1	9,17	6,81	2,36

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	3	128	2,3	97,7	8,45	8,16	0,30
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	9	884	1,0	99,0	7,60	7,06	0,54
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	39	1765	2,2	97,8	9,53	6,74	2,79
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	47	1137	4,0	96,0	8,53	6,50	2,03
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	43	569	7,0	93,0	9,66	6,84	2,83
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	28	200	12,3	87,7	10,02	6,78	3,24
ab 110m <sup>2</sup>	160	26	134	16,2	83,8	8,66	7,34	1,33
Gesamt	5012	195	4817	3,9	96,1	9,17	6,81	2,36

## 9.69 Küchenwarmwasser stellt Vermieter

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	348	237	59,5	40,5	6,85	6,73	0,12
Baujahr 1925 bis 1949	663	541	122	81,6	18,4	6,42	6,82	-0,40
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1925	491	79,7	20,3	6,93	6,79	0,13
Baujahr 1965 bis 1979	973	772	201	79,3	20,7	6,35	6,97	-0,62
Baujahr 1980 bis 1994	162	125	37	77,2	22,8	7,18	7,57	-0,39
Baujahr 1995 bis 2009	77	54	23	70,1	29,9	8,62	8,08	0,54
Baujahr 2010 bis 2019	54	39	15	72,2	27,8	9,14	11,46	-2,33
Baujahr ab 2020	82	80	2	97,6	2,4	11,75	10,20	1,55
Gesamt	5012	3884	1128	77,5	22,5	6,89	6,94	-0,05

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	94	37	71,8	28,2	8,05	8,47	-0,42
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	708	185	79,3	20,7	7,06	7,11	-0,05
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1395	409	77,3	22,7	6,82	6,72	0,10
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	923	261	78,0	22,0	6,57	6,63	-0,06
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	489	123	79,9	20,1	7,00	7,17	-0,17
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	160	68	70,2	29,8	7,05	7,47	-0,41
ab 110m <sup>2</sup>	160	115	45	71,9	28,1	7,67	7,25	0,42
Gesamt	5012	3884	1128	77,5	22,5	6,89	6,94	-0,05

## 9.70 Rollläden

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	250	335	42,7	57,3	6,92	6,71	0,21
Baujahr 1925 bis 1949	663	215	448	32,4	67,6	6,29	6,59	-0,30
Baujahr 1950 bis 1964	2416	932	1484	38,6	61,4	6,78	6,98	-0,20
Baujahr 1965 bis 1979	973	439	534	45,1	54,9	6,66	6,33	0,33
Baujahr 1980 bis 1994	162	80	82	49,4	50,6	7,73	6,82	0,92
Baujahr 1995 bis 2009	77	66	11	85,7	14,3	8,50	8,22	0,28
Baujahr 2010 bis 2019	54	54	0	100,0	0,0	9,78		
Baujahr ab 2020	82	71	11	86,6	13,4	11,64	12,17	-0,53
Gesamt	5012	2107	2905	42,0	58,0	7,05	6,79	0,26

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	55	76	42,0	58,0	8,25	8,10	0,15
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	309	584	34,6	65,4	6,98	7,11	-0,13
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	750	1054	41,6	58,4	6,85	6,76	0,09
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	491	693	41,5	58,5	6,72	6,48	0,24
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	307	305	50,2	49,8	7,34	6,73	0,61
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	107	121	46,9	53,1	7,90	6,54	1,36
ab 110m <sup>2</sup>	160	88	72	55,0	45,0	8,10	6,88	1,22
Gesamt	5012	2107	2905	42,0	58,0	7,05	6,79	0,26

## 9.71 Aufzug

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	0	585	0,0	100,0		6,80	
Baujahr 1925 bis 1949	663	6	657	0,9	99,1	8,11	6,48	1,63
Baujahr 1950 bis 1964	2416	20	2396	0,8	99,2	6,38	6,91	-0,52
Baujahr 1965 bis 1979	973	209	764	21,5	78,5	6,44	6,49	-0,05
Baujahr 1980 bis 1994	162	30	132	18,5	81,5	6,31	7,49	-1,18
Baujahr 1995 bis 2009	77	6	71	7,8	92,2	9,14	8,40	0,74
Baujahr 2010 bis 2019	54	44	10	81,5	18,5	10,02	8,75	1,27
Baujahr ab 2020	82	79	3	96,3	3,7	11,76	10,45	1,30
Gesamt	5012	394	4618	7,9	92,1	7,96	6,81	1,15

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	5	126	3,8	96,2	9,37	8,12	1,25
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	38	855	4,3	95,7	6,58	7,09	-0,51
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	100	1704	5,5	94,5	7,80	6,74	1,07
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	117	1067	9,9	90,1	7,09	6,53	0,56
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	88	524	14,4	85,6	8,43	6,80	1,63
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	33	195	14,5	85,5	10,28	6,65	3,63
ab 110m <sup>2</sup>	160	13	147	8,1	91,9	11,38	7,21	4,17
Gesamt	5012	394	4618	7,9	92,1	7,96	6,81	1,15

## 9.72 Balkon

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	118	467	20,2	79,8	7,04	6,74	0,30
Baujahr 1925 bis 1949	663	272	391	41,0	59,0	6,48	6,50	-0,02
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1519	897	62,9	37,1	7,03	6,68	0,36
Baujahr 1965 bis 1979	973	745	228	76,6	23,4	6,44	6,61	-0,17
Baujahr 1980 bis 1994	162	106	56	65,4	34,6	7,40	7,03	0,37
Baujahr 1995 bis 2009	77	61	16	79,2	20,8	8,35	8,85	-0,50
Baujahr 2010 bis 2019	54	46	8	85,2	14,8	9,97	8,69	1,28
Baujahr ab 2020	82	65	17	79,3	20,7	11,61	12,07	-0,46
Gesamt	5012	2932	2080	58,5	41,5	7,02	6,73	0,29

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	38	93	29,0	71,0	8,69	7,95	0,74
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	310	583	34,7	65,3	7,36	6,91	0,45
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1145	659	63,5	36,5	6,99	6,45	0,54
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	789	395	66,6	33,4	6,67	6,41	0,26
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	402	210	65,7	34,3	7,11	6,88	0,23
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	161	67	70,6	29,4	7,32	6,84	0,48
ab 110m <sup>2</sup>	160	87	73	54,4	45,6	7,68	7,40	0,29
Gesamt	5012	2932	2080	58,5	41,5	7,02	6,73	0,29

## 9.73 Terrasse

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	57	528	9,7	90,3	7,03	6,78	0,25
Baujahr 1925 bis 1949	663	37	626	5,6	94,4	7,03	6,46	0,56
Baujahr 1950 bis 1964	2416	117	2299	4,8	95,2	7,55	6,87	0,68
Baujahr 1965 bis 1979	973	54	919	5,5	94,5	7,76	6,41	1,35
Baujahr 1980 bis 1994	162	16	146	9,9	90,1	8,23	7,16	1,06
Baujahr 1995 bis 2009	77	20	57	26,0	74,0	8,70	8,37	0,33
Baujahr 2010 bis 2019	54	13	41	24,1	75,9	9,60	9,84	-0,24
Baujahr ab 2020	82	17	65	20,7	79,3	12,07	11,61	0,46
Gesamt	5012	331	4681	6,6	93,4	7,85	6,83	1,02

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	3	128	2,3	97,7	6,82	8,20	-1,38
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	25	868	2,8	97,2	8,18	7,04	1,14
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	63	1741	3,5	96,5	7,95	6,75	1,19
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	61	1123	5,2	94,8	7,15	6,55	0,60
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	83	529	13,6	86,4	7,74	6,92	0,82
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	40	188	17,5	82,5	8,07	6,99	1,09
ab 110m <sup>2</sup>	160	56	104	35,0	65,0	8,41	7,09	1,32
Gesamt	5012	331	4681	6,6	93,4	7,85	6,83	1,02

## 9.74 alleinige Gartennutzung

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	41	544	7,0	93,0	7,00	6,79	0,21
Baujahr 1925 bis 1949	663	19	644	2,9	97,1	7,35	6,47	0,88
Baujahr 1950 bis 1964	2416	97	2319	4,0	96,0	7,51	6,88	0,63
Baujahr 1965 bis 1979	973	42	931	4,3	95,7	7,42	6,44	0,99
Baujahr 1980 bis 1994	162	10	152	6,2	93,8	8,53	7,19	1,34
Baujahr 1995 bis 2009	77	15	62	19,5	80,5	8,42	8,47	-0,05
Baujahr 2010 bis 2019	54	10	44	18,5	81,5	10,18	9,70	0,48
Baujahr ab 2020	82	6	76	7,3	92,7	12,14	11,67	0,47
Gesamt	5012	240	4772	4,8	95,2	7,72	6,86	0,86

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	1	130	0,8	99,2	5,74	8,18	-2,44
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	21	872	2,4	97,6	7,43	7,06	0,37
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	49	1755	2,7	97,3	7,57	6,77	0,79
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	45	1139	3,8	96,2	6,94	6,57	0,37
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	56	556	9,2	90,8	7,88	6,95	0,93
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	24	204	10,5	89,5	8,52	7,02	1,50
ab 110m <sup>2</sup>	160	44	116	27,5	72,5	8,23	7,29	0,94
Gesamt	5012	240	4772	4,8	95,2	7,72	6,86	0,86

## 9.75 gemeinschaftliche Gartennutzung

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	183	402	31,3	68,7	6,69	6,85	-0,16
Baujahr 1925 bis 1949	663	191	472	28,8	71,2	6,34	6,56	-0,22
Baujahr 1950 bis 1964	2416	938	1478	38,8	61,2	6,91	6,90	0,01
Baujahr 1965 bis 1979	973	347	626	35,7	64,3	6,79	6,31	0,48
Baujahr 1980 bis 1994	162	41	121	25,3	74,7	7,89	7,06	0,83
Baujahr 1995 bis 2009	77	16	61	20,8	79,2	8,40	8,47	-0,07
Baujahr 2010 bis 2019	54	21	33	38,9	61,1	9,04	10,26	-1,21
Baujahr ab 2020	82	13	69	15,9	84,1	12,57	11,55	1,02
Gesamt	5012	1750	3262	34,9	65,1	6,90	6,90	0,01

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	44	87	33,6	66,4	7,96	8,27	-0,31
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	320	573	35,8	64,2	7,04	7,08	-0,04
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	625	1179	34,6	65,4	6,65	6,87	-0,22
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	426	758	36,0	64,0	6,70	6,51	0,19
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	225	387	36,8	63,2	7,32	6,87	0,45
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	66	162	28,9	71,1	7,50	7,05	0,46
ab 110m <sup>2</sup>	160	44	116	27,5	72,5	7,39	7,61	-0,23
Gesamt	5012	1750	3262	34,9	65,1	6,90	6,90	0,01

## 9.76 weitere Balkone

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	7	578	1,2	98,8	6,51	6,81	-0,29
Baujahr 1925 bis 1949	663	6	657	0,9	99,1	6,15	6,50	-0,35
Baujahr 1950 bis 1964	2416	26	2390	1,1	98,9	6,99	6,90	0,09
Baujahr 1965 bis 1979	973	26	947	2,7	97,3	6,56	6,48	0,08
Baujahr 1980 bis 1994	162	5	157	3,1	96,9	8,91	7,22	1,69
Baujahr 1995 bis 2009	77	5	72	6,5	93,5	9,20	8,41	0,80
Baujahr 2010 bis 2019	54	5	49	9,3	90,7	9,81	9,78	0,02
Baujahr ab 2020	82	1	81	1,2	98,8	13,60	11,69	1,92
Gesamt	5012	81	4931	1,6	98,4	7,26	6,89	0,36

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	2	129	1,5	98,5	10,68	8,13	2,55
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	3	890	0,3	99,7	6,83	7,07	-0,23
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	17	1787	0,9	99,1	6,90	6,79	0,10
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	11	1173	0,9	99,1	7,28	6,57	0,70
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	25	587	4,1	95,9	6,19	7,07	-0,88
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	16	212	7,0	93,0	8,65	7,07	1,59
ab 110m <sup>2</sup>	160	7	153	4,4	95,6	7,94	7,53	0,40
Gesamt	5012	81	4931	1,6	98,4	7,26	6,89	0,36

## 9.77 weitere Terrassen

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	12	573	2,1	97,9	7,32	6,79	0,53
Baujahr 1925 bis 1949	663	7	656	1,1	98,9	6,73	6,49	0,24
Baujahr 1950 bis 1964	2416	14	2402	0,6	99,4	8,26	6,89	1,36
Baujahr 1965 bis 1979	973	7	966	0,7	99,3	7,07	6,48	0,59
Baujahr 1980 bis 1994	162	3	159	1,9	98,1	10,02	7,22	2,80
Baujahr 1995 bis 2009	77	2	75	2,6	97,4	11,00	8,39	2,61
Baujahr 2010 bis 2019	54	3	51	5,6	94,4	8,51	9,86	-1,35
Baujahr ab 2020	82	0	82	0,0	100,0		11,71	
Gesamt	5012	48	4964	1,0	99,0	7,87	6,89	0,98

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	1	130	0,8	99,2	12,00	8,14	3,86
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	4	889	0,4	99,6	6,40	7,07	-0,67
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	11	1793	0,6	99,4	7,72	6,79	0,93
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	11	1173	0,9	99,1	7,27	6,57	0,69
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	13	599	2,1	97,9	8,41	7,00	1,41
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	6	222	2,6	97,4	8,45	7,14	1,30
ab 110m <sup>2</sup>	160	2	158	1,2	98,8	7,61	7,55	0,06
Gesamt	5012	48	4964	1,0	99,0	7,87	6,89	0,98

## 9.78 Elektroinstallation nicht ausreichend

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	30	555	5,1	94,9	5,51	6,87	-1,36
Baujahr 1925 bis 1949	663	58	605	8,7	91,3	5,52	6,59	-1,07
Baujahr 1950 bis 1964	2416	200	2216	8,3	91,7	5,99	6,98	-0,99
Baujahr 1965 bis 1979	973	168	805	17,3	82,7	5,62	6,66	-1,04
Baujahr 1980 bis 1994	162	11	151	6,8	93,2	5,68	7,39	-1,71
Baujahr 1995 bis 2009	77	0	77	0,0	100,0		8,46	
Baujahr 2010 bis 2019	54	0	54	0,0	100,0		9,78	
Baujahr ab 2020	82	0	82	0,0	100,0		11,71	
Gesamt	5012	467	4545	9,3	90,7	5,76	7,02	-1,25

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	9	122	6,9	93,1	6,04	8,32	-2,28
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	57	836	6,4	93,6	6,58	7,10	-0,53
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	126	1678	7,0	93,0	6,15	6,84	-0,69
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	156	1028	13,2	86,8	5,48	6,75	-1,27
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	66	546	10,8	89,2	5,63	7,20	-1,57
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	46	182	20,2	79,8	5,02	7,72	-2,70
ab 110m <sup>2</sup>	160	7	153	4,4	95,6	4,07	7,71	-3,64
Gesamt	5012	467	4545	9,3	90,7	5,76	7,02	-1,25

## 9.79 Gegensprechanlage ohne Video

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	292	293	49,9	50,1	6,93	6,67	0,26
Baujahr 1925 bis 1949	663	303	360	45,7	54,3	6,50	6,49	0,01
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1571	845	65,0	35,0	6,94	6,83	0,10
Baujahr 1965 bis 1979	973	673	300	69,2	30,8	6,47	6,51	-0,05
Baujahr 1980 bis 1994	162	125	37	77,2	22,8	7,17	7,61	-0,45
Baujahr 1995 bis 2009	77	54	23	70,1	29,9	8,56	8,22	0,34
Baujahr 2010 bis 2019	54	33	21	61,1	38,9	8,90	11,17	-2,27
Baujahr ab 2020	82	38	44	46,3	53,7	10,69	12,59	-1,90
Gesamt	5012	3089	1923	61,6	38,4	6,90	6,91	-0,01

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	67	64	51,1	48,9	8,28	8,04	0,24
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	474	419	53,1	46,9	7,21	6,91	0,30
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1210	594	67,1	32,9	6,87	6,64	0,24
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	738	446	62,3	37,7	6,54	6,65	-0,11
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	379	233	61,9	38,1	6,88	7,29	-0,41
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	133	95	58,3	41,7	6,90	7,57	-0,68
ab 110m <sup>2</sup>	160	88	72	55,0	45,0	7,53	7,58	-0,05
Gesamt	5012	3089	1923	61,6	38,4	6,90	6,91	-0,01

## 9.80 Gegensprechanlage mit Video

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	38	547	6,5	93,5	6,98	6,79	0,19
Baujahr 1925 bis 1949	663	6	657	0,9	99,1	7,21	6,49	0,72
Baujahr 1950 bis 1964	2416	24	2392	1,0	99,0	6,20	6,91	-0,70
Baujahr 1965 bis 1979	973	23	950	2,4	97,6	7,71	6,45	1,26
Baujahr 1980 bis 1994	162	4	158	2,5	97,5	7,82	7,26	0,57
Baujahr 1995 bis 2009	77	7	70	9,1	90,9	8,68	8,44	0,24
Baujahr 2010 bis 2019	54	23	31	42,6	57,4	11,58	8,45	3,13
Baujahr ab 2020	82	43	39	52,4	47,6	12,51	10,82	1,69
Gesamt	5012	168	4844	3,4	96,6	9,11	6,82	2,29

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	5	126	3,8	96,2	8,01	8,17	-0,17
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	11	882	1,2	98,8	8,18	7,05	1,13
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	25	1779	1,4	98,6	9,11	6,76	2,35
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	34	1150	2,9	97,1	8,16	6,53	1,62
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	43	569	7,0	93,0	9,43	6,85	2,57
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	33	195	14,5	85,5	9,99	6,70	3,29
ab 110m <sup>2</sup>	160	17	143	10,6	89,4	9,47	7,32	2,15
Gesamt	5012	168	4844	3,4	96,6	9,11	6,82	2,29

## 9.81 manuelle Rollläden

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	222	363	37,9	62,1	6,69	6,87	-0,19
Baujahr 1925 bis 1949	663	213	450	32,1	67,9	6,27	6,60	-0,32
Baujahr 1950 bis 1964	2416	926	1490	38,3	61,7	6,69	7,03	-0,34
Baujahr 1965 bis 1979	973	397	576	40,8	59,2	6,54	6,44	0,10
Baujahr 1980 bis 1994	162	62	100	38,3	61,7	7,68	7,02	0,66
Baujahr 1995 bis 2009	77	49	28	63,6	36,4	8,69	8,06	0,63
Baujahr 2010 bis 2019	54	7	47	13,0	87,0	7,68	10,10	-2,42
Baujahr ab 2020	82	4	78	4,9	95,1	10,97	11,75	-0,77
Gesamt	5012	1880	3132	37,5	62,5	6,71	7,01	-0,30

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	49	82	37,4	62,6	8,34	8,06	0,28
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	298	595	33,4	66,6	6,95	7,13	-0,18
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	707	1097	39,2	60,8	6,60	6,92	-0,31
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	451	733	38,1	61,9	6,46	6,66	-0,20
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	235	377	38,4	61,6	6,82	7,17	-0,34
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	84	144	36,8	63,2	6,70	7,46	-0,76
ab 110m <sup>2</sup>	160	56	104	35,0	65,0	6,94	7,88	-0,94
Gesamt	5012	1880	3132	37,5	62,5	6,71	7,01	-0,30

## 9.82 elektrische Rollläden

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	48	537	8,2	91,8	8,09	6,69	1,40
Baujahr 1925 bis 1949	663	25	638	3,8	96,2	7,08	6,47	0,60
Baujahr 1950 bis 1964	2416	77	2339	3,2	96,8	8,18	6,86	1,32
Baujahr 1965 bis 1979	973	76	897	7,8	92,2	7,56	6,39	1,17
Baujahr 1980 bis 1994	162	25	137	15,4	84,6	7,94	7,15	0,79
Baujahr 1995 bis 2009	77	22	55	28,6	71,4	8,18	8,57	-0,39
Baujahr 2010 bis 2019	54	47	7	87,0	13,0	10,10	7,68	2,42
Baujahr ab 2020	82	78	4	95,1	4,9	11,75	10,97	0,77
Gesamt	5012	398	4614	7,9	92,1	8,89	6,73	2,16

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	12	119	9,2	90,8	8,19	8,16	0,03
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	18	875	2,0	98,0	7,97	7,05	0,92
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	82	1722	4,5	95,5	8,86	6,70	2,16
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	79	1105	6,7	93,3	8,61	6,44	2,17
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	105	507	17,2	82,8	8,87	6,65	2,22
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	46	182	20,2	79,8	9,80	6,52	3,29
ab 110m <sup>2</sup>	160	56	104	35,0	65,0	9,09	6,73	2,36
Gesamt	5012	398	4614	7,9	92,1	8,89	6,73	2,16

### 9.83 mehrfachverriegelte Wohnungstür

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	72	513	12,3	87,7	7,42	6,72	0,70
Baujahr 1925 bis 1949	663	89	574	13,4	86,6	6,96	6,42	0,54
Baujahr 1950 bis 1964	2416	265	2151	11,0	89,0	6,95	6,90	0,06
Baujahr 1965 bis 1979	973	111	862	11,4	88,6	7,57	6,34	1,22
Baujahr 1980 bis 1994	162	32	130	19,8	80,2	8,21	7,04	1,18
Baujahr 1995 bis 2009	77	26	51	33,8	66,2	8,84	8,26	0,58
Baujahr 2010 bis 2019	54	31	23	57,4	42,6	9,31	10,43	-1,12
Baujahr ab 2020	82	19	63	23,2	76,8	11,85	11,67	0,18
Gesamt	5012	645	4367	12,9	87,1	7,51	6,81	0,70

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	15	116	11,5	88,5	8,54	8,12	0,43
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	70	823	7,8	92,2	7,12	7,06	0,06
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	184	1620	10,2	89,8	6,92	6,78	0,14
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	135	1049	11,4	88,6	7,42	6,47	0,94
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	133	479	21,7	78,3	7,91	6,79	1,12
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	57	171	25,0	75,0	8,05	6,89	1,16
ab 110m <sup>2</sup>	160	51	109	31,9	68,1	8,42	7,14	1,28
Gesamt	5012	645	4367	12,9	87,1	7,51	6,81	0,70

## 9.84 sicherheitsverriegelte Fenster

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	72	513	12,3	87,7	6,97	6,78	0,20
Baujahr 1925 bis 1949	663	62	601	9,4	90,6	5,72	6,57	-0,85
Baujahr 1950 bis 1964	2416	192	2224	7,9	92,1	6,27	6,96	-0,69
Baujahr 1965 bis 1979	973	210	763	21,6	78,4	6,13	6,58	-0,45
Baujahr 1980 bis 1994	162	25	137	15,4	84,6	7,46	7,23	0,23
Baujahr 1995 bis 2009	77	16	61	20,8	79,2	8,25	8,51	-0,27
Baujahr 2010 bis 2019	54	16	38	29,6	70,4	9,48	9,91	-0,44
Baujahr ab 2020	82	8	74	9,8	90,2	12,97	11,57	1,39
Gesamt	5012	601	4411	12,0	88,0	6,52	6,95	-0,43

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	12	119	9,2	90,8	6,72	8,31	-1,59
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	59	834	6,6	93,4	6,63	7,10	-0,47
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	151	1653	8,4	91,6	6,43	6,83	-0,40
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	177	1007	14,9	85,1	6,09	6,67	-0,57
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	96	516	15,7	84,3	6,66	7,10	-0,44
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	68	160	29,8	70,2	6,40	7,51	-1,11
ab 110m <sup>2</sup>	160	38	122	23,8	76,2	8,57	7,24	1,33
Gesamt	5012	601	4411	12,0	88,0	6,52	6,95	-0,43

## 9.85 Alarmanlage

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	3	582	0,5	99,5	7,00	6,80	0,20
Baujahr 1925 bis 1949	663	5	658	0,8	99,2	6,68	6,49	0,19
Baujahr 1950 bis 1964	2416	11	2405	0,5	99,5	6,12	6,91	-0,78
Baujahr 1965 bis 1979	973	0	973	0,0	100,0		6,48	
Baujahr 1980 bis 1994	162	1	161	0,6	99,4	13,00	7,23	5,77
Baujahr 1995 bis 2009	77	2	75	2,6	97,4	6,92	8,50	-1,58
Baujahr 2010 bis 2019	54	0	54	0,0	100,0		9,78	
Baujahr ab 2020	82	0	82	0,0	100,0		11,71	
Gesamt	5012	22	4990	0,4	99,6	6,75	6,90	-0,15

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0		8,17	
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	2	891	0,2	99,8	5,85	7,07	-1,22
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	10	1794	0,6	99,4	6,35	6,80	-0,45
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1	1183	0,1	99,9	7,08	6,58	0,50
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	4	608	0,7	99,3	6,99	7,03	-0,04
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	2	226	0,9	99,1	9,83	7,15	2,67
ab 110m <sup>2</sup>	160	3	157	1,9	98,1	6,23	7,58	-1,35
Gesamt	5012	22	4990	0,4	99,6	6,75	6,90	-0,15

## 9.86 Internetzugang durch DSL

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	325	260	55,6	44,4	7,06	6,48	0,57
Baujahr 1925 bis 1949	663	199	464	30,0	70,0	7,00	6,28	0,72
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1312	1104	54,3	45,7	7,28	6,46	0,82
Baujahr 1965 bis 1979	973	368	605	37,8	62,2	6,92	6,21	0,71
Baujahr 1980 bis 1994	162	83	79	51,2	48,8	7,70	6,81	0,89
Baujahr 1995 bis 2009	77	56	21	72,7	27,3	8,36	8,72	-0,37
Baujahr 2010 bis 2019	54	24	30	44,4	55,6	9,48	10,03	-0,56
Baujahr ab 2020	82	26	56	31,7	68,3	11,38	11,86	-0,49
Gesamt	5012	2393	2619	47,7	52,3	7,28	6,56	0,72

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	64	67	48,9	51,1	8,68	7,67	1,01
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	439	454	49,2	50,8	7,47	6,68	0,79
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	914	890	50,7	49,3	7,17	6,41	0,76
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	513	671	43,3	56,7	7,08	6,20	0,87
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	265	347	43,3	56,7	7,15	6,95	0,20
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	105	123	46,1	53,9	7,40	6,99	0,41
ab 110m <sup>2</sup>	160	93	67	58,1	41,9	7,75	7,28	0,47
Gesamt	5012	2393	2619	47,7	52,3	7,28	6,56	0,72

## 9.87 Internetzugang durch Kabel

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	394	191	67,4	32,6	6,75	6,91	-0,16
Baujahr 1925 bis 1949	663	511	152	77,1	22,9	6,53	6,38	0,14
Baujahr 1950 bis 1964	2416	1966	450	81,4	18,6	6,97	6,60	0,37
Baujahr 1965 bis 1979	973	761	212	78,2	21,8	6,48	6,48	0,00
Baujahr 1980 bis 1994	162	124	38	76,5	23,5	7,16	7,62	-0,46
Baujahr 1995 bis 2009	77	46	31	59,7	40,3	8,42	8,51	-0,09
Baujahr 2010 bis 2019	54	28	26	51,9	48,1	8,81	10,83	-2,02
Baujahr ab 2020	82	69	13	84,1	15,9	11,61	12,25	-0,64
Gesamt	5012	3899	1113	77,8	22,2	6,91	6,85	0,06

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	91	40	69,5	30,5	8,04	8,45	-0,41
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	716	177	80,2	19,8	7,13	6,80	0,33
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1402	402	77,7	22,3	6,90	6,43	0,47
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	959	225	81,0	19,0	6,60	6,50	0,10
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	458	154	74,8	25,2	6,85	7,58	-0,73
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	161	67	70,6	29,4	6,99	7,63	-0,63
ab 110m <sup>2</sup>	160	112	48	70,0	30,0	7,58	7,48	0,11
Gesamt	5012	3899	1113	77,8	22,2	6,91	6,85	0,06

## 9.88 Internetzugang Glasfaser

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	75	510	12,8	87,2	6,77	6,81	-0,03
Baujahr 1925 bis 1949	663	203	460	30,6	69,4	6,23	6,61	-0,38
Baujahr 1950 bis 1964	2416	537	1879	22,2	77,8	6,34	7,06	-0,72
Baujahr 1965 bis 1979	973	230	743	23,6	76,4	6,24	6,56	-0,32
Baujahr 1980 bis 1994	162	46	116	28,4	71,6	6,77	7,47	-0,69
Baujahr 1995 bis 2009	77	17	60	22,1	77,9	8,22	8,52	-0,30
Baujahr 2010 bis 2019	54	12	42	22,2	77,8	8,90	10,04	-1,14
Baujahr ab 2020	82	12	70	14,6	85,4	12,21	11,62	0,59
Gesamt	5012	1132	3880	22,6	77,4	6,46	7,03	-0,56

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	20	111	15,3	84,7	8,35	8,13	0,22
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	143	750	16,0	84,0	6,75	7,13	-0,38
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	419	1385	23,2	76,8	6,19	6,98	-0,79
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	321	863	27,1	72,9	6,16	6,74	-0,58
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	151	461	24,7	75,3	6,82	7,10	-0,28
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	38	190	16,7	83,3	7,28	7,16	0,12
ab 110m <sup>2</sup>	160	40	120	25,0	75,0	7,69	7,51	0,18
Gesamt	5012	1132	3880	22,6	77,4	6,46	7,03	-0,56

## 9.89 Fernsehempfang durch SAT

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	89	496	15,2	84,8	7,19	6,73	0,45
Baujahr 1925 bis 1949	663	28	635	4,2	95,8	7,19	6,46	0,73
Baujahr 1950 bis 1964	2416	119	2297	4,9	95,1	6,75	6,91	-0,15
Baujahr 1965 bis 1979	973	82	891	8,4	91,6	7,11	6,42	0,68
Baujahr 1980 bis 1994	162	19	143	11,7	88,3	7,67	7,22	0,45
Baujahr 1995 bis 2009	77	31	46	40,3	59,7	8,60	8,36	0,24
Baujahr 2010 bis 2019	54	15	39	27,8	72,2	8,72	10,19	-1,48
Baujahr ab 2020	82	3	79	3,7	96,3	14,08	11,62	2,46
Gesamt	5012	386	4626	7,7	92,3	7,29	6,87	0,42

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	20	111	15,3	84,7	8,46	8,11	0,35
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	52	841	5,8	94,2	7,59	7,04	0,55
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	101	1703	5,6	94,4	6,72	6,80	-0,08
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	74	1110	6,2	93,8	6,91	6,56	0,35
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	69	543	11,3	88,7	7,40	6,99	0,41
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	25	203	11,0	89,0	7,31	7,16	0,14
ab 110m <sup>2</sup>	160	45	115	28,1	71,9	8,13	7,33	0,80
Gesamt	5012	386	4626	7,7	92,3	7,29	6,87	0,42

## 9.90 Fernsehempfang durch DVBT

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	47	538	8,0	92,0	7,29	6,76	0,53
Baujahr 1925 bis 1949	663	23	640	3,5	96,5	6,98	6,48	0,51
Baujahr 1950 bis 1964	2416	88	2328	3,6	96,4	6,77	6,91	-0,13
Baujahr 1965 bis 1979	973	56	917	5,8	94,2	7,09	6,44	0,64
Baujahr 1980 bis 1994	162	11	151	6,8	93,2	9,17	7,13	2,04
Baujahr 1995 bis 2009	77	9	68	11,7	88,3	9,51	8,32	1,20
Baujahr 2010 bis 2019	54	6	48	11,1	88,9	9,67	9,80	-0,13
Baujahr ab 2020	82	1	81	1,2	98,8	7,69	11,76	-4,07
Gesamt	5012	241	4771	4,8	95,2	7,26	6,88	0,37

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	9	122	6,9	93,1	9,52	8,07	1,46
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	28	865	3,1	96,9	7,82	7,04	0,78
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	80	1724	4,4	95,6	6,97	6,79	0,18
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	48	1136	4,1	95,9	6,72	6,58	0,14
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	48	564	7,8	92,2	7,34	7,01	0,33
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	17	211	7,5	92,5	7,31	7,17	0,14
ab 110m <sup>2</sup>	160	11	149	6,9	93,1	7,91	7,53	0,38
Gesamt	5012	241	4771	4,8	95,2	7,26	6,88	0,37

## 9.91 Fernsehempfang durch Kabel

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	400	185	68,4	31,6	6,79	6,83	-0,03
Baujahr 1925 bis 1949	663	603	60	91,0	9,0	6,42	7,28	-0,86
Baujahr 1950 bis 1964	2416	2199	217	91,0	9,0	6,87	7,24	-0,37
Baujahr 1965 bis 1979	973	869	104	89,3	10,7	6,40	7,19	-0,79
Baujahr 1980 bis 1994	162	124	38	76,5	23,5	7,10	7,82	-0,72
Baujahr 1995 bis 2009	77	45	32	58,4	41,6	8,42	8,50	-0,08
Baujahr 2010 bis 2019	54	30	24	55,6	44,4	9,04	10,72	-1,69
Baujahr ab 2020	82	78	4	95,1	4,9	11,67	12,49	-0,82
Gesamt	5012	4348	664	86,8	13,2	6,83	7,37	-0,54

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	100	31	76,3	23,7	7,96	8,83	-0,87
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	782	111	87,6	12,4	7,04	7,24	-0,20
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	1628	176	90,2	9,8	6,77	7,00	-0,23
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	1060	124	89,5	10,5	6,53	6,98	-0,45
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	495	117	80,9	19,1	6,88	7,69	-0,81
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	165	63	72,4	27,6	7,01	7,63	-0,62
ab 110m <sup>2</sup>	160	118	42	73,8	26,2	7,37	8,07	-0,70
Gesamt	5012	4348	664	86,8	13,2	6,83	7,37	-0,54

## 9.92 Smart-Home-Komponenten vorhanden

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	585	5	580	0,9	99,1	6,70	6,80	-0,10
Baujahr 1925 bis 1949	663	6	657	0,9	99,1	7,88	6,48	1,39
Baujahr 1950 bis 1964	2416	7	2409	0,3	99,7	7,27	6,90	0,37
Baujahr 1965 bis 1979	973	6	967	0,6	99,4	8,88	6,47	2,41
Baujahr 1980 bis 1994	162	2	160	1,2	98,8	10,02	7,23	2,79
Baujahr 1995 bis 2009	77	3	74	3,9	96,1	7,92	8,48	-0,56
Baujahr 2010 bis 2019	54	1	53	1,9	98,1	12,02	9,74	2,28
Baujahr ab 2020	82	1	81	1,2	98,8	11,21	11,71	-0,51
Gesamt	5012	31	4981	0,6	99,4	8,13	6,89	1,23

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m <sup>2</sup> in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m <sup>2</sup>	131	0	131	0,0	100,0	8,17		
35 bis 49m <sup>2</sup>	893	2	891	0,2	99,8	7,95	7,07	0,88
50 bis 64m <sup>2</sup>	1804	8	1796	0,4	99,6	8,01	6,79	1,22
65 bis 79m <sup>2</sup>	1184	6	1178	0,5	99,5	8,41	6,57	1,83
80 bis 94m <sup>2</sup>	612	6	606	1,0	99,0	7,17	7,03	0,13
95 bis 109m <sup>2</sup>	228	6	222	2,6	97,4	8,58	7,14	1,44
ab 110m <sup>2</sup>	160	3	157	1,9	98,1	9,04	7,52	1,51
Gesamt	5012	31	4981	0,6	99,4	8,13	6,89	1,23

## 10 Mietspiegelberechnung

## 10.1 Merkmale der Standardwohnung

- Baujahresklasse Baujahr 1950 bis 1964
- Wohnungsgröße 50 bis 64m<sup>2</sup>

Tabelle 40: Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen: Häufigkeiten der Wohnungen

Baujahr	Wohnflächenklasse in m <sup>2</sup>						
	bis 34m <sup>2</sup>	35 bis 49m <sup>2</sup>	50 bis 64m <sup>2</sup>	65 bis 79m <sup>2</sup>	80 bis 94m <sup>2</sup>	95 bis 109m <sup>2</sup>	ab 110m <sup>2</sup>
Baujahr bis 1924	32	103	156	113	95	47	39
Baujahr 1925 bis 1949	9	174	178	145	104	31	22
<b>Baujahr 1950 bis 1964</b>	<b>48</b>	<b>490</b>	<b>1186</b>	<b>457</b>	<b>134</b>	<b>59</b>	<b>42</b>
Baujahr 1965 bis 1979	21	98	214	390	178	51	21
Baujahr 1980 bis 1994	12	23	29	45	37	9	7
Baujahr 1995 bis 2009	9	4	11	15	19	9	10
Baujahr 2010 bis 2019			3	5	21	15	10
Baujahr ab 2020		1	27	14	24	7	9

Tabelle 41: Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen: Prozentuale Verteilung der Wohnungen

Baujahr	Wohnflächenklasse in m <sup>2</sup>						
	bis 34m <sup>2</sup>	35 bis 49m <sup>2</sup>	50 bis 64m <sup>2</sup>	65 bis 79m <sup>2</sup>	80 bis 94m <sup>2</sup>	95 bis 109m <sup>2</sup>	ab 110m <sup>2</sup>
Baujahr bis 1924	0,6%	2,1%	3,1%	2,3%	1,9%	0,9%	0,8%
Baujahr 1925 bis 1949	0,2%	3,5%	3,6%	2,9%	2,1%	0,6%	0,4%
<b>Baujahr 1950 bis 1964</b>	<b>1%</b>	<b>9,8%</b>	<b>23,7%</b>	<b>9,1%</b>	<b>2,7%</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,8%</b>
Baujahr 1965 bis 1979	0,4%	2%	4,3%	7,8%	3,6%	1%	0,4%
Baujahr 1980 bis 1994	0,2%	0,5%	0,6%	0,9%	0,7%	0,2%	0,1%
Baujahr 1995 bis 2009	0,2%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,2%	0,2%
Baujahr 2010 bis 2019			0,1%	0,1%	0,4%	0,3%	0,2%
Baujahr ab 2020		0%	0,5%	0,3%	0,5%	0,1%	0,2%

## 10.2 Regressionsmodelle

Ausstattungsmerkmale von Wohnungen, die nie, immer oder in weniger als 1 % der Stichprobe vorkommen (siehe Kapitel 8, Seite 38), werden im Bochumer Mietspiegel nicht berücksichtigt.

### 10.2.1 Regression: volles Modell mit Baualters-, Wohnungsgrößenklassen und Ausstattungsmerkmalen

Alle Merkmale einer Wohnung werden im vollen Regressionsmodell berücksichtigt (Tabelle 42). In der Tabelle sind alle nicht-signifikanten Schätzer (Irrtumswahrscheinlichkeit<sup>3</sup> größer/gleich 5-Prozent) mit mindestens einem Stern gekennzeichnet.

Die oben beschriebene Standardwohnung ohne Zu- und Abschläge hat nach diesem vollen Regressionsmodell eine Grundmiete pro Quadratmeter von 6,51 € .

Abweichungen der Baujahresklasse, der Wohnungsgrößenklasse, der Wohnlage und Ausstattungsmerkmale werden als Auf- und Abschläge in EURO pro Quadratmeter angegeben (Schätzer). Hat zum Beispiel in der Regressionsgleichung das Gewicht des Merkmals *Baujahr Baujahr bis 1924* einen Wert von -0,15 dann bedeutet dies, dass eine Wohnung mit Baujahr Baujahr bis 1924 gerundet um -15 Cent pro Quadratmeter weniger kostet als eine Wohnung in der *Standardbaujahresklasse Baujahr 1950 bis 1964*.

---

<sup>3</sup>Der Test auf Homoskedastizität (Breusch, T.; Pagan, A.R. (1979). *Simple test for heteroscedasticity and random coefficient variation*. *Econometrica* 47 (5): 1287–1294) weist die Null-Hypothese signifikant zurück. Die Schätzer der Regressionsgewichte sind deshalb zwar *unbiased*, die t-Tests der Schätzer jedoch fehlerbehaftet nicht vertrauenswürdig ( $\chi^2=88.73$ ,  $df=1$ ,  $p=0.00$ ).

Eine *robuste* Korrektur der Varianz-Kovarianz-Matrix (White, Halbert (1980), *A Heteroskedasticity-Consistent Covariance Matrix Estimator and a Direct Test for Heteroskedasticity*, *Econometrica* 48 (4): 817–838) liefert verlässliche Standardfehler für die t-Tests und damit korrekte Signifikanztests der Prädiktoren.

Tabelle 42: Volles lineares Modell

	Merkmal	Schätzer	Std.Fehler	t-Wert	Irrtum	Niveau
	Basismiete	6,51	0,069	94,33	0,00	***
	Baujahr bis 1924	-0,15	0,060	-2,43	0,01	**
	Baujahr 1925 bis 1949	-0,26	0,054	-4,74	0,00	***
	Baujahr 1965 bis 1979	-0,39	0,051	-7,55	0,00	***
	Baujahr 1980 bis 1994	-0,01	0,102	-0,12	0,90	
	Baujahr 1995 bis 2009	0,56	0,147	3,84	0,00	***
	Baujahr 2010 bis 2019	1,05	0,219	4,78	0,00	***
	Baujahr ab 2020	2,54	0,226	11,23	0,00	***
	Wohnfläche bis 34m <sup>2</sup>	1,66	0,111	14,98	0,00	***
	Wohnfläche 35 bis 49m <sup>2</sup>	0,65	0,055	11,80	0,00	***
	Wohnfläche 50 bis 64m <sup>2</sup>	0,18	0,046	3,99	0,00	***
	Wohnfläche 80 bis 94m <sup>2</sup>	-0,04	0,061	-0,73	0,46	
	Wohnfläche 95 bis 109m <sup>2</sup>	-0,18	0,091	-2,04	0,04	*
	Wohnfläche ab 110m <sup>2</sup>	-0,41	0,112	-3,64	0,00	***
	ruhiges Zentrum	-0,07	0,041	-1,70	0,09	
	angebundene Randlage	-0,04	0,052	-0,80	0,42	
	ruhige Randlage	-0,04	0,079	-0,46	0,64	
	Wohnung über mehrere Etagen	-0,04	0,144	-0,25	0,80	
	Einfamilienhaus	0,36	0,187	1,93	0,05	*
	Zweifamilienhaus	0,10	0,094	1,10	0,27	
	über sechs Geschosse	-0,16	0,172	-0,91	0,36	
	Aufzug	0,13	0,093	1,45	0,15	
	Gewerbe im Gebäude	-0,14	0,068	-2,06	0,04	*
	Endenergiewert unter 50 (A/A+)	0,68	0,161	4,19	0,00	***
	Endenergiewert 50 bis unter 75 (B)	0,28	0,074	3,77	0,00	***
	Endenergiewert über 250 (H)	-0,34	0,170	-2,00	0,05	*
	Elektrospeicherheizung, Nachtspeicher oder Einzelöfen	-0,62	0,123	-5,06	0,00	***
	gehoben ausgestattete Heiztechnik	0,05	0,042	1,21	0,22	
	Fußboden-/Deckenheizung	0,15	0,105	1,41	0,16	
	Küchenwarmwasser stellt Vermieter	-0,06	0,042	-1,54	0,12	
	kein Bodenbelag oder PVC	-0,62	0,042	-14,61	0,00	***
	hochwertiger Bodenbelag	0,87	0,053	16,34	0,00	***
	gehoben ausgestattetes Bad	0,56	0,084	6,65	0,00	***
	zweites Badezimmer	0,30	0,091	3,31	0,00	***
	zweites WC	0,14	0,063	2,16	0,03	*
	Balkon	0,43	0,040	10,79	0,00	***
	weitere Balkone	-0,14	0,136	-1,06	0,29	
	Terrasse	0,48	0,087	5,49	0,00	***
	alleinige Gartennutzung	0,21	0,100	2,06	0,04	*
	gemeinschaftliche Gartennutzung	-0,10	0,037	-2,61	0,01	**
	Elektroinstallation nicht ausreichend	-0,82	0,065	-12,67	0,00	***
	Gegensprechanlage ohne Video	0,18	0,039	4,56	0,00	***
	Gegensprechanlage mit Video	0,50	0,110	4,54	0,00	***
	elektrische Rollläden	0,42	0,078	5,35	0,00	***

Irrtum: ( $p > |t|$ ); Sig.-Niveau: \*  $\leq 5\%$ , \*\*  $\leq 1\%$ , \*\*\*  $\leq 0,1\%$

### 10.2.2 Regression: schrittweiser Ausschluss nichtsignifikanter Prädiktoren

Da nicht alle Merkmale einer Wohnung statistisch bedeutsam sind, um Unterschiede der Quadratmetermieten zu erklären, werden ausgehend vom vollen Regressionsmodell durch schrittweisen Ausschluss nicht-signifikante Merkmale aus dem Modell entfernt<sup>4</sup>. Die Signifikanzschwelle ist  $k=6,6348966$  (1%). Tabelle 43 zeigt die Schätzer des schrittweise optimierten Regressionsmodells.

Tabelle 43: Schrittweise optimiertes Regressionsmodell

	Merkmals	Schätzer	Std.Fehler	t-Wert	Irrtum	Niveau
	Basismiete	6,33	0,047	133,29	0	***
	Baujahr 1925 bis 1949	-0,23	0,052	-4,37	0	***
	Baujahr 1965 bis 1979	-0,32	0,046	-7,01	0	***
	Baujahr 1995 bis 2009	0,69	0,141	4,89	0	***
	Baujahr 2010 bis 2019	1,30	0,191	6,81	0	***
	Baujahr ab 2020	2,78	0,204	13,64	0	***
	Wohnfläche bis 34m <sup>2</sup>	1,67	0,109	15,32	0	***
	Wohnfläche 35 bis 49m <sup>2</sup>	0,68	0,050	13,42	0	***
	Wohnfläche 50 bis 64m <sup>2</sup>	0,21	0,041	5,27	0	***
	Wohnfläche ab 110m <sup>2</sup>	-0,32	0,103	-3,12	0	***
	Endenergiewert unter 50 (A/A+)	0,66	0,160	4,13	0	***
	Endenergiewert 50 bis unter 75 (B)	0,28	0,070	3,97	0	***
	Elektrospeicherheizung, Nachtspeicher oder Einzelöfen	-0,60	0,120	-4,98	0	***
	kein Bodenbelag oder PVC	-0,59	0,040	-14,80	0	***
	hochwertiger Bodenbelag	0,89	0,052	17,10	0	***
	gehoben ausgestattetes Bad	0,54	0,082	6,63	0	***
	zweites Badezimmer	0,33	0,087	3,81	0	***
	Balkon	0,44	0,038	11,57	0	***
	Terrasse	0,51	0,085	6,07	0	***
	alleinige Gartennutzung	0,28	0,096	2,94	0	***
	Elektroinstallation nicht ausreichend	-0,83	0,062	-13,45	0	***
	Gegensprechanlage ohne Video	0,18	0,038	4,81	0	***
	Gegensprechanlage mit Video	0,46	0,108	4,22	0	***
	elektrische Rollläden	0,42	0,077	5,43	0	***

Irrtum: ( $p > |t|$ ); Sig.-Niveau: \*  $\leq 5\%$ , \*\*  $\leq 1\%$ , \*\*\*  $\leq 0,1\%$

Die Preisspannen der Wohnungen sind nach den [Empfehlungen des Bundesministeriums](#) so berechnet, dass 2/3 der beobachteten Wohnungen mit den entsprechenden Merkmalen in die jeweiligen Preisspannen fallen (Tabelle 44).

<sup>4</sup>Akaike, H. (1985), "Prediction and entropy", in Atkinson, A. C.; Fienberg, S. E. (eds.), A Celebration of Statistics, Springer, pp. 1–24.

Tabelle 44: Schrittweise optimiertes Regressionsmodell: 66%-Spannen

Merkmal	Schätzer	66%-Spanne	
		16,7 %	83,3 %
Basismiete	6,33	6,28	6,38
Baujahr 1925 bis 1949	-0,23	-0,28	-0,18
Baujahr 1965 bis 1979	-0,32	-0,37	-0,28
Baujahr 1995 bis 2009	0,69	0,55	0,82
Baujahr 2010 bis 2019	1,30	1,12	1,48
Baujahr ab 2020	2,78	2,58	2,97
Wohnfläche bis 34m <sup>2</sup>	1,67	1,56	1,77
Wohnfläche 35 bis 49m <sup>2</sup>	0,68	0,63	0,73
Wohnfläche 50 bis 64m <sup>2</sup>	0,21	0,18	0,25
Wohnfläche ab 110m <sup>2</sup>	-0,32	-0,42	-0,22
Endenergiewert unter 50 (A/A+)	0,66	0,51	0,82
Endenergiewert 50 bis unter 75 (B)	0,28	0,21	0,34
Elektrospeicherheizung, Nachtspeicher oder Einzelöfen	-0,60	-0,72	-0,48
kein Bodenbelag oder PVC	-0,59	-0,63	-0,55
hochwertiger Bodenbelag	0,89	0,84	0,95
gehoben ausgestattetes Bad	0,54	0,47	0,62
zweites Badezimmer	0,33	0,25	0,42
Balkon	0,44	0,40	0,48
Terrasse	0,51	0,43	0,60
alleinige Gartennutzung	0,28	0,19	0,38
Elektroinstallation nicht ausreichend	-0,83	-0,89	-0,77
Gegensprechanlage ohne Video	0,18	0,14	0,22
Gegensprechanlage mit Video	0,46	0,35	0,56
elektrische Rollläden	0,42	0,35	0,50

## 11 Qualitätsbeurteilung

Im folgenden werden vier Modelle verglichen: Baujahr-QM-, Merkmale-, Mietpreis- und Vollesmodell (Tabelle 45, Abbildung 11).

Wenn keine Merkmale herangezogen werden, um die Miete/m<sup>2</sup> einer Wohnung vorher zu sagen, dann ist der Mittelwert der Mieten/m<sup>2</sup> mit 6,9 € die beste Schätzung. Wie Abbildung 4 auf Seite 13 zeigt, streuen die beobachteten Mieten weit um den Mittelwert.

Werden in einem Basismodell zusätzlich zum Mittelwert die Informationen der Baualters- und Wohnungsgrößenklassen zur Vorhersage verwendet, dann verbessert sich Vorhersage um 41,47% ( $R^2$  0.25, adjustiertes  $R^2$  0.25). Wenn neben dem Mittelwert alle Ausstattungsmerkmale zur Vorhersage verwendet, dann verbessert sich Vorhersage um 44,34% ( $R^2$  0.38, adjustiertes  $R^2$  0.38).

Verwendet man zur Vorhersage in einem vollen Regressionsmodell alle Informationen (Mittelwert, Baualter, Wohnungsgröße, Ausstattungsmerkmale), dann ist die Vorhersage 48,88% ( $R^2$  0.45, adjustiertes  $R^2$  0.45), eine bessere Vorhersage ist nicht möglich. Weiterhin kann man erkennen, dass Baualter-/Quadratmeter-Informationen sehr hoch mit den Ausstattungsmerkmalen kovariieren. Die Hinzunahme der Ausstattungsmerkmale erklärt lediglich weitere 7,31 %.

Wenn aus dem vollen Regressionsmodell mit dem AIC-Kriterium Merkmale mit sehr geringem Informationsgehalt entfernt werden, dann verliert man in dem **Mietpreismodell** lediglich 0,08 % an Vorhersage ( $R^2$  0.45, adjustiertes  $R^2$  0.45). Tabelle 46 vergleicht die Modelle mit dem Akaike-Kriterium.

Tabelle 45: Modellvergleich: Varianzaufklärung

Modell	SAQ	erklärte
		Varianz
Baujahr-QM-Modell	9456,25	25,32
Ausstattungsmodell	7848,58	38,02
Mietpreismodell	6962,37	45,02
Vollesmodell	6901,99	45,50

Tabelle 46: Modellvergleich Akaike-Kriterium

Merkmal	Baujahr-QM-Modell	Ausstattungsmodell	Vollmodell	Mietpreismodell
Basismiete	6,67	6,71	6,51	6,33
Baujahr bis 1924	-0,17		-0,15	
Baujahr 1925 bis 1949	-0,44		-0,26	-0,23
Baujahr 1965 bis 1979	-0,37		-0,39	-0,32
Baujahr 1980 bis 1994	0,30		-0,01	
Baujahr 1995 bis 2009	1,41		0,56	0,69
Baujahr 2010 bis 2019	2,85		1,05	1,30
Baujahr ab 2020	4,84		2,54	2,78
Wohnfläche bis 34m <sup>2</sup>	1,50		1,66	1,67
Wohnfläche 35 bis 49m <sup>2</sup>	0,52		0,65	0,68
Wohnfläche 50 bis 64m <sup>2</sup>	0,13		0,18	0,21
Wohnfläche 80 bis 94m <sup>2</sup>	0,22		-0,04	
Wohnfläche 95 bis 109m <sup>2</sup>	0,28		-0,18	
Wohnfläche ab 110m <sup>2</sup>	0,48		-0,41	-0,32
ruhiges Zentrum		-0,06	-0,07	
angebundene Randlage		-0,03	-0,04	
ruhige Randlage		-0,10	-0,04	
Wohnung über mehrere Etagen		-0,02	-0,04	
Einfamilienhaus		0,24	0,36	
Zweifamilienhaus		-0,06	0,10	
über sechs Geschosse		-0,57	-0,16	
Aufzug		0,36	0,13	
Gewerbe im Gebäude		-0,19	-0,14	
Endenergiewert unter 50 (A/A+)		1,90	0,68	0,66
Endenergiewert 50 bis unter 75 (B)		0,28	0,28	0,28
Endenergiewert über 250 (H)		-0,38	-0,34	
Elektrospeicherheizung, Nachtspeicher oder Einzelöfen		-0,69	-0,62	-0,60
gehoben ausgestattete Heiztechnik		0,02	0,05	
Fußboden-/Deckenheizung		0,43	0,15	
Küchenwarmwasser stellt Vermieter		-0,03	-0,06	
kein Bodenbelag oder PVC		-0,60	-0,62	-0,59
hochwertiger Bodenbelag		0,88	0,87	0,89
gehoben ausgestattetes Bad		0,56	0,56	0,54
zweites Badezimmer		0,22	0,30	0,33
zweites WC		-0,14	0,14	
Balkon		0,28	0,43	0,44
weitere Balkone		-0,25	-0,14	
Terrasse		0,36	0,48	0,51
alleinige Gartennutzung		0,17	0,21	0,28
gemeinschaftliche Gartennutzung		-0,11	-0,10	
Elektroinstallation nicht ausreichend		-0,91	-0,82	-0,83
Gegensprechanlage ohne Video		0,16	0,18	0,18
Gegensprechanlage mit Video		0,81	0,50	0,46
elektrische Rollläden		0,59	0,42	0,42
R <sup>2</sup>	0,253	0,380	0,455	0,450
R <sup>2</sup> adjusted	0,251	0,376	0,450	0,448
Akaike	17435,3	16535,3	15917,1	15920,8

In Tabelle 47 ist der einzelne Beitrag der Prädiktoren des **Mietpreismodells** berechnet. Wegen der Größe der Stichprobe mit 5012 Wohnungen sind fast alle Merkmale signifikant. Betrachtet man hingegen die Effektstärken, sind die Effekte gering. Tabelle 48 gibt die Relevanz an, mit der Wohnungen vom jeweiligen Merkmal betroffen sind.

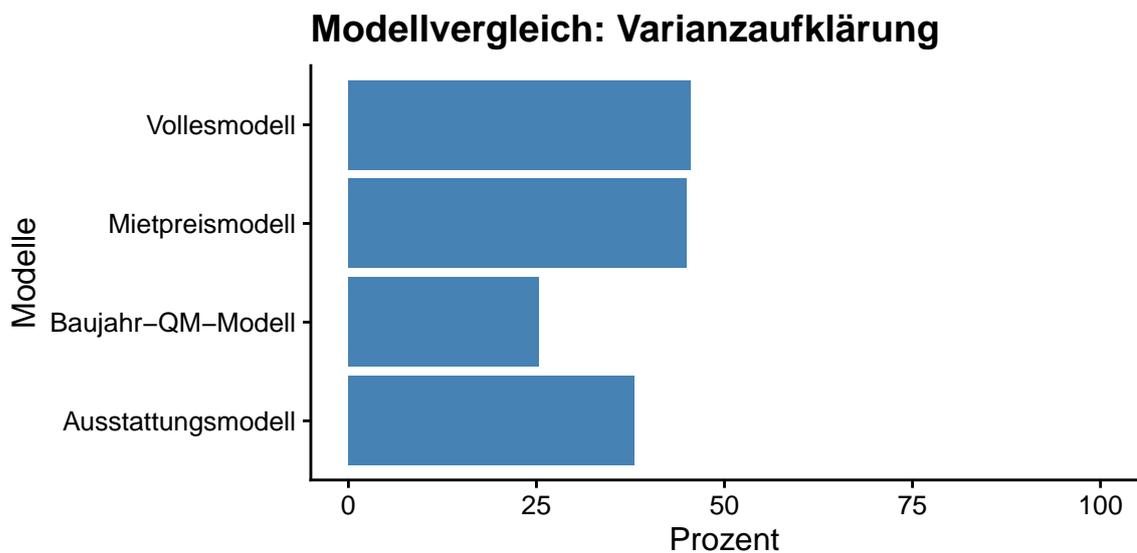


Abbildung 11: Modellvergleich: Varianzaufklärung

Tabelle 47: Mietpreismodell (Prozentuale Anteile)

Merkmal	SAQ	RSS	%-Anteil
			Mietpreismodell
nur Mittelwert		12663,18	
Mietpreismodell		6962,37	100,00
Basismiete	4401,14	6962,37	63,21
hochwertiger Bodenbelag	408,02	7370,40	5,86
Wohnfläche bis 34m <sup>2</sup>	327,77	7290,14	4,71
kein Bodenbelag oder PVC	305,60	7267,97	4,39
Baujahr ab 2020	259,54	7221,92	3,73
Elektroinstallation nicht ausreichend	252,51	7214,89	3,63
Wohnfläche 35 bis 49m <sup>2</sup>	251,38	7213,75	3,61
Balkon	186,70	7149,07	2,68
Baujahr 1965 bis 1979	68,49	7030,87	0,98
Baujahr 2010 bis 2019	64,81	7027,18	0,93
gehoben ausgestattetes Bad	61,40	7023,77	0,88
Terrasse	51,40	7013,77	0,74
elektrische Rollläden	41,23	7003,60	0,59
Wohnfläche 50 bis 64m <sup>2</sup>	38,77	7001,14	0,56
Elektrospeicherheizung, Nachtspeicher oder Einzelöfen	34,66	6997,03	0,50
Baujahr 1995 bis 2009	33,37	6995,74	0,48
Gegensprechanlage ohne Video	32,36	6994,73	0,46
Baujahr 1925 bis 1949	26,69	6989,06	0,38
Gegensprechanlage mit Video	24,81	6987,18	0,36
Endenergiewert unter 50 (A/A+)	23,85	6986,22	0,34
Endenergiewert 50 bis unter 75 (B)	21,98	6984,35	0,32
zweites Badezimmer	20,30	6982,68	0,29
Wohnfläche ab 110m <sup>2</sup>	13,60	6975,97	0,20
alleinige Gartennutzung	12,03	6974,40	0,17

Tabelle 48: Mietpreismerkmale: Prozentanteile relevanter Wohnungen

Merkmal	EURO	Wohnungen
		Prozentanteil
Basismiete	6,33	100,0
Gegensprechanlage ohne Video	0,18	61,6
Balkon	0,44	58,5
kein Bodenbelag oder PVC	-0,59	40,4
Wohnfläche 50 bis 64m <sup>2</sup>	0,21	36,0
Baujahr 1965 bis 1979	-0,32	19,4
Wohnfläche 35 bis 49m <sup>2</sup>	0,68	17,8
hochwertiger Bodenbelag	0,89	16,4
Baujahr 1925 bis 1949	-0,23	13,2
Elektroinstallation nicht ausreichend	-0,83	9,3
elektrische Rollläden	0,42	7,9
Endenergiewert 50 bis unter 75 (B)	0,28	6,9
Terrasse	0,51	6,6
gehoben ausgestattetes Bad	0,54	5,2
alleinige Gartennutzung	0,28	4,8
zweites Badezimmer	0,33	4,5
Gegensprechanlage mit Video	0,46	3,4
Wohnfläche ab 110m <sup>2</sup>	-0,32	3,2
Wohnfläche bis 34m <sup>2</sup>	1,67	2,6
Endenergiewert unter 50 (A/A+)	0,66	2,2
Elektrospeicherheizung, Nachtspeicher oder Einzelöfen	-0,60	2,0
Baujahr ab 2020	2,78	1,6
Baujahr 1995 bis 2009	0,69	1,5
Baujahr 2010 bis 2019	1,30	1,1

Wegen des Rechenverfahrens kann es keinen Unterschied der Mittelwerte der tatsächlich gezahlten Mieten und der Miete nach dem Mietspiegel 2025 geben. Nach dem Mietspiegel von 2025 ist der durchschnittliche Mietpreis der analysierten Wohnungen 6,90 € pro Quadratmeter. Abbildung 13 zeigt die Verteilung der Mietspiegelresiduen (reale Miete/m<sup>2</sup> minus Mietmodell Miete/m<sup>2</sup>).

Wenn die tatsächlich gezahlten Mieten gegen die Sollmieten nach dem Mietspiegel von 2025 graphisch dargestellt werden, dann wird deutlich, wie der Mietspiegel 2025 das Marktgeschehen abbildet (Abbildung 12).

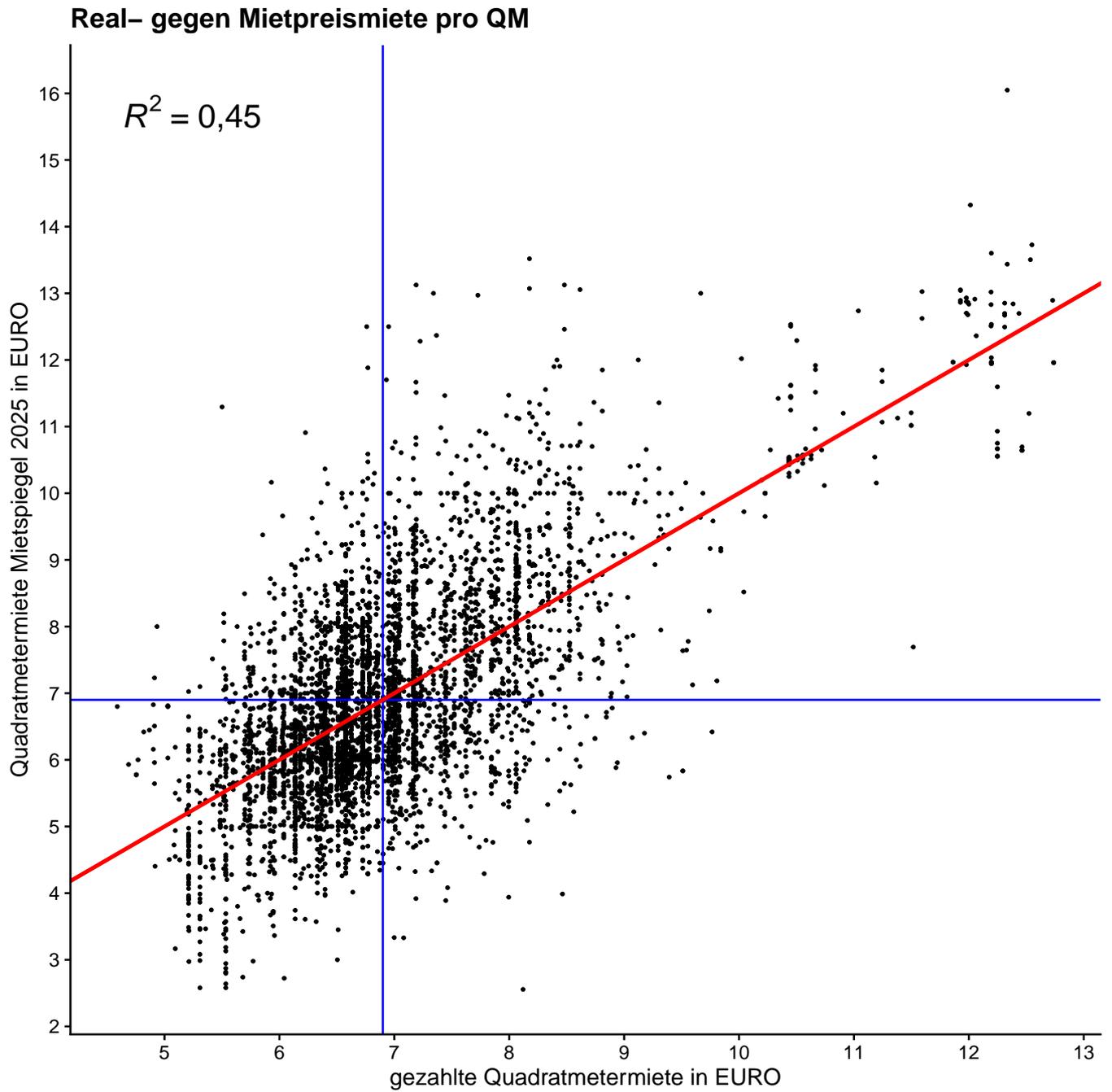


Abbildung 12: Zusammenhang von gezahlter Miete/m<sup>2</sup> und Mietspiegel 2025

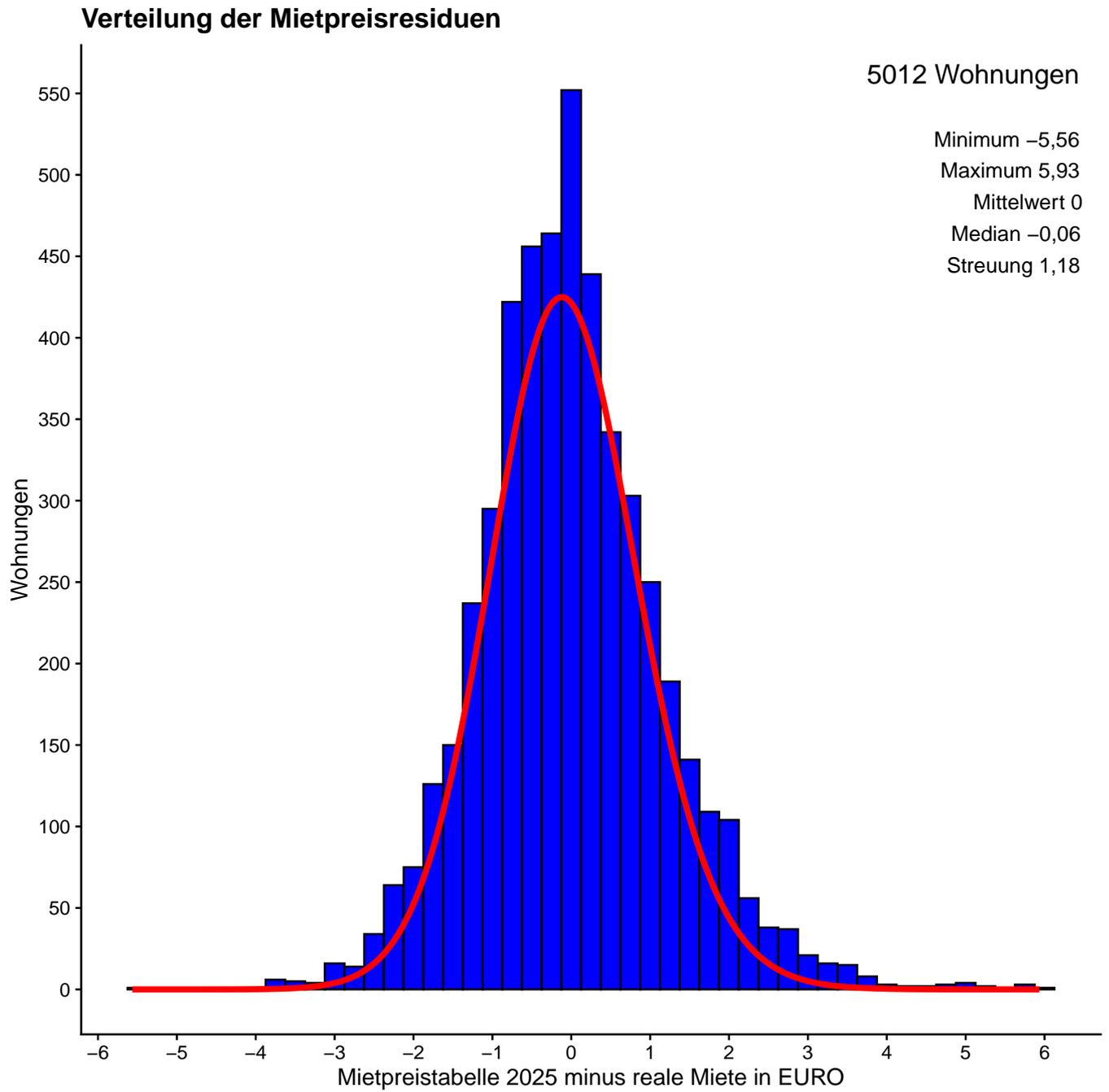


Abbildung 13: Verteilung der Residuen des Mietpreismodells

Tabelle 49 enthält die realen Mieten/m<sup>2</sup> in Bochum. Die in dieser Tabelle aufgelisteten Mittelwerte in den Zellen sind Angaben inklusive aller Zu- und Abschläge. Tabelle 50 und Tabelle 51 enthalten die berechneten Mietspiegelmietten und die Abweichung. Bei diesen Vergleichstabellen ist zu beachten, dass einzelne Zellen in den Tabellen nur sehr gering besetzt sind (siehe Tabelle 40).

Tabelle 49: Realmietten Bochum: Miete pro m<sup>2</sup> inkl. Zu-/Abschläge

Realmietten Bochum	Wohnungsgrößenklasse in m <sup>2</sup>						
	bis 34m <sup>2</sup>	35 bis 49m <sup>2</sup>	50 bis 64m <sup>2</sup>	65 bis 79m <sup>2</sup>	80 bis 94m <sup>2</sup>	95 bis 109m <sup>2</sup>	ab 110m <sup>2</sup>
Baujahr bis 1924	8,07	7,29	6,90	6,33	6,54	6,19	6,80
Baujahr 1925 bis 1949	7,43	6,73	6,24	6,49	6,56	6,51	6,01
Baujahr 1950 bis 1964	7,79	7,19	6,79	6,72	7,15	6,73	6,99
Baujahr 1965 bis 1979	7,66	6,72	6,51	6,26	6,39	6,66	8,38
Baujahr 1980 bis 1994	9,93	6,78	7,10	6,57	7,25	8,48	8,09
Baujahr 1995 bis 2009	10,09	9,20	7,62	8,19	8,73	7,94	7,95
Baujahr 2010 bis 2019			11,76	9,96	8,69	11,24	9,22
Baujahr ab 2020		12,89	11,05	11,13	12,05	12,97	12,57

Tabelle 50: Mietspiegelmodell Bochum: Miete pro m<sup>2</sup> inkl. Zu-/Abschläge

Mietspiegelmodell Bochum	Wohnungsgrößenklasse in m <sup>2</sup>						
	bis 34m <sup>2</sup>	35 bis 49m <sup>2</sup>	50 bis 64m <sup>2</sup>	65 bis 79m <sup>2</sup>	80 bis 94m <sup>2</sup>	95 bis 109m <sup>2</sup>	ab 110m <sup>2</sup>
Baujahr bis 1924	8,20	7,25	6,71	6,55	6,80	6,88	6,97
Baujahr 1925 bis 1949	7,68	6,76	6,38	6,24	6,46	6,55	6,58
Baujahr 1950 bis 1964	8,15	7,14	6,79	6,68	6,89	7,11	7,02
Baujahr 1965 bis 1979	7,67	6,93	6,51	6,23	6,51	6,46	7,38
Baujahr 1980 bis 1994	8,50	7,20	6,85	6,77	7,09	8,05	7,71
Baujahr 1995 bis 2009	9,29	8,34	8,29	7,95	8,57	8,21	8,72
Baujahr 2010 bis 2019			10,66	10,06	9,29	10,51	9,34
Baujahr ab 2020		12,73	11,31	11,44	12,09	12,05	11,95

Tabelle 51: Differenztafel: Realmietten Bochum - Mietspiegelmodell Bochum

Realmietten Bochum - Mietspiegel	Wohnungsgrößenklasse in m <sup>2</sup>						
	bis 34m <sup>2</sup>	35 bis 49m <sup>2</sup>	50 bis 64m <sup>2</sup>	65 bis 79m <sup>2</sup>	80 bis 94m <sup>2</sup>	95 bis 109m <sup>2</sup>	ab 110m <sup>2</sup>
Baujahr bis 1924	-0,14	0,04	0,20	-0,21	-0,26	-0,69	-0,17
Baujahr 1925 bis 1949	-0,25	-0,03	-0,13	0,25	0,09	-0,05	-0,57
Baujahr 1950 bis 1964	-0,36	0,06	0,00	0,04	0,27	-0,38	-0,03
Baujahr 1965 bis 1979	-0,01	-0,21	0,00	0,03	-0,12	0,20	1,00
Baujahr 1980 bis 1994	1,43	-0,42	0,25	-0,20	0,16	0,44	0,37
Baujahr 1995 bis 2009	0,80	0,86	-0,66	0,24	0,16	-0,26	-0,77
Baujahr 2010 bis 2019			1,10	-0,10	-0,59	0,73	-0,12
Baujahr ab 2020		0,17	-0,26	-0,31	-0,03	0,91	0,62

## 12 Regressionsformel zur Berechnung der Miete/m<sup>2</sup> in Bochum 2025

Die Miete/m<sup>2</sup> setzt sich zusammen aus der Basismiete und dem Vorliegen (1) oder Nichtvorliegen (0) der gewichteten Merkmale. Die auf 14 Nachkommastellen berechneten Gewichtungskoeffizienten werden in der folgenden Berechnungsformel auf zwei Nachkommastellen gerundet. Die Gewichtungsfaktoren entsprechen EURO-Beträgen.

$$\begin{aligned} \text{Miete/m}^2 = & 6.33 - 0.23 * \text{Baujahr.1925.bis.1949} - 0.32 * \text{Baujahr.1965.bis.1979} + 0.69 * \text{Bau-} \\ & \text{jahr.1995.bis.2009} + 1.3 * \text{Baujahr.2010.bis.2019} + 2.78 * \text{Baujahr.ab.2020} + \\ & 1.67 * \text{QM.bis.34} + 0.68 * \text{QM.35.bis.49} + 0.21 * \text{QM.50.bis.64} - 0.32 * \text{QM.ab.110} \\ & + 0.66 * \text{Energiearme.Wohnung} + 0.28 * \text{Energie.B} - 0.6 * \text{Heizung.einfach} - \\ & 0.59 * \text{Bodenbelag.einfach} + 0.89 * \text{Bodenbelag.gehoben} + 0.54 * \text{Bad.gehoben} \\ & + 0.33 * \text{zweites.Bad} + 0.44 * \text{Balkon} + 0.51 * \text{Terrasse} + 0.28 * \text{Gartennut-} \\ & \text{zung.allein} - 0.83 * \text{Elektroinstallation.nicht.ausreichend} + 0.18 * \text{Gegensprechan-} \\ & \text{lage} + 0.46 * \text{Gegensprechanlage.video} + 0.42 * \text{Rollläden.elektrisch} \end{aligned}$$

## 13 Mietpreistabelle Bochum 2025

Den berechneten Regressionsmietspiegel (Tabelle 43) kann man zum einfacheren Verständnis mit der Regressionsformel als Tabellenmietspiegel darstellen.

Die Tabelle 52 und Tabelle 53 auf den folgenden Seiten stellen mit identischen Informationen die Basistabellen der Baualters- und Wohnungsgrößenklassen dar.

Die Tabelle 56 listet die Auf- und Abschläge auf, die zur Basistabelle dazu gerechnet werden muss.

### Die Mietpreistabellen sind gültig ab 1. April 2025

Die dargestellten Basistabellen (Tabellen 52 und 53) dürfen nicht isoliert angewendet werden, sondern müssen **immer** mit der Auf- und Abschlagstabelle (Tabelle 56) verrechnet werden.

Tabelle 52: Mietpreistabelle Bochum 2025 (lange Basistabelle)

Baujahr	Wohnfläche	Euro	unten	oben
Baujahr bis 1924	bis 34m <sup>2</sup>	8,00	7,84	8,15
	35 bis 49m <sup>2</sup>	7,01	6,91	7,10
	50 bis 64m <sup>2</sup>	6,54	6,46	6,63
	65 bis 79m <sup>2</sup>	6,33	6,28	6,38
	80 bis 94m <sup>2</sup>	6,33	6,28	6,38
	95 bis 109m <sup>2</sup>	6,33	6,28	6,38
	ab 110m <sup>2</sup>	6,01	5,86	6,15
Baujahr 1925 bis 1949	bis 34m <sup>2</sup>	7,77	7,57	7,97
	35 bis 49m <sup>2</sup>	6,78	6,64	6,93
	50 bis 64m <sup>2</sup>	6,32	6,18	6,45
	65 bis 79m <sup>2</sup>	6,10	6,01	6,20
	80 bis 94m <sup>2</sup>	6,10	6,01	6,20
	95 bis 109m <sup>2</sup>	6,10	6,01	6,20
	ab 110m <sup>2</sup>	5,78	5,59	5,98
Baujahr 1950 bis 1964	bis 34m <sup>2</sup>	8,00	7,84	8,15
	35 bis 49m <sup>2</sup>	7,01	6,91	7,10
	50 bis 64m <sup>2</sup>	6,54	6,46	6,63
	65 bis 79m <sup>2</sup>	6,33	6,28	6,38
	80 bis 94m <sup>2</sup>	6,33	6,28	6,38
	95 bis 109m <sup>2</sup>	6,33	6,28	6,38
	ab 110m <sup>2</sup>	6,01	5,86	6,15
Baujahr 1965 bis 1979	bis 34m <sup>2</sup>	7,67	7,48	7,87
	35 bis 49m <sup>2</sup>	6,68	6,54	6,82
	50 bis 64m <sup>2</sup>	6,22	6,09	6,35
	65 bis 79m <sup>2</sup>	6,01	5,92	6,10
	80 bis 94m <sup>2</sup>	6,01	5,92	6,10
	95 bis 109m <sup>2</sup>	6,01	5,92	6,10
	ab 110m <sup>2</sup>	5,69	5,50	5,88
Baujahr 1980 bis 1994	bis 34m <sup>2</sup>	8,00	7,84	8,15
	35 bis 49m <sup>2</sup>	7,01	6,91	7,10
	50 bis 64m <sup>2</sup>	6,54	6,46	6,63
	65 bis 79m <sup>2</sup>	6,33	6,28	6,38
	80 bis 94m <sup>2</sup>	6,33	6,28	6,38
	95 bis 109m <sup>2</sup>	6,33	6,28	6,38
	ab 110m <sup>2</sup>	6,01	5,86	6,15
Baujahr 1995 bis 2009	bis 34m <sup>2</sup>	8,68	8,40	8,97
	35 bis 49m <sup>2</sup>	7,70	7,46	7,93
	50 bis 64m <sup>2</sup>	7,23	7,01	7,45
	65 bis 79m <sup>2</sup>	7,02	6,84	7,20
	80 bis 94m <sup>2</sup>	7,02	6,84	7,20
	95 bis 109m <sup>2</sup>	7,02	6,84	7,20
	ab 110m <sup>2</sup>	6,70	6,42	6,98
Baujahr 2010 bis 2019	bis 34m <sup>2</sup>	9,30	8,96	9,63
	35 bis 49m <sup>2</sup>	8,31	8,03	8,59
	50 bis 64m <sup>2</sup>	7,85	7,58	8,12
	65 bis 79m <sup>2</sup>	7,63	7,40	7,86
	80 bis 94m <sup>2</sup>	7,63	7,40	7,86
	95 bis 109m <sup>2</sup>	7,63	7,40	7,86
	ab 110m <sup>2</sup>	7,31	6,98	7,64
Baujahr ab 2020	bis 34m <sup>2</sup>	10,77	10,42	11,12
	35 bis 49m <sup>2</sup>	9,78	9,49	10,08
	50 bis 64m <sup>2</sup>	9,32	9,04	9,60
	65 bis 79m <sup>2</sup>	9,11	8,86	9,35
	80 bis 94m <sup>2</sup>	9,11	8,86	9,35
	95 bis 109m <sup>2</sup>	9,11	8,86	9,35
	ab 110m <sup>2</sup>	8,79	8,44	9,13

Tabelle 53: Mietpreistabelle Bochum 2025

	bis 34m <sup>2</sup>	35 bis 49m <sup>2</sup>	50 bis 64m <sup>2</sup>	65 bis 79m <sup>2</sup>	80 bis 94m <sup>2</sup>	95 bis 109m <sup>2</sup>	ab 110m <sup>2</sup>
Baujahr bis 1924	8,00	7,01	6,54	6,33	6,33	6,33	6,01
Baujahr 1925 bis 1949	7,77	6,78	6,32	6,10	6,10	6,10	5,78
Baujahr 1950 bis 1964	8,00	7,01	6,54	6,33	6,33	6,33	6,01
Baujahr 1965 bis 1979	7,67	6,68	6,22	6,01	6,01	6,01	5,69
Baujahr 1980 bis 1994	8,00	7,01	6,54	6,33	6,33	6,33	6,01
Baujahr 1995 bis 2009	8,68	7,70	7,23	7,02	7,02	7,02	6,70
Baujahr 2010 bis 2019	9,30	8,31	7,85	7,63	7,63	7,63	7,31
Baujahr ab 2020	10,77	9,78	9,32	9,11	9,11	9,11	8,79

Tabelle 54: Mietpreistabelle Bochum 2025 (untere Spanne)

	bis 34m <sup>2</sup>	35 bis 49m <sup>2</sup>	50 bis 64m <sup>2</sup>	65 bis 79m <sup>2</sup>	80 bis 94m <sup>2</sup>	95 bis 109m <sup>2</sup>	ab 110m <sup>2</sup>
Baujahr bis 1924	7,84	6,91	6,46	6,28	6,28	6,28	5,86
Baujahr 1925 bis 1949	7,57	6,64	6,18	6,01	6,01	6,01	5,59
Baujahr 1950 bis 1964	7,84	6,91	6,46	6,28	6,28	6,28	5,86
Baujahr 1965 bis 1979	7,48	6,54	6,09	5,92	5,92	5,92	5,50
Baujahr 1980 bis 1994	7,84	6,91	6,46	6,28	6,28	6,28	5,86
Baujahr 1995 bis 2009	8,40	7,46	7,01	6,84	6,84	6,84	6,42
Baujahr 2010 bis 2019	8,96	8,03	7,58	7,40	7,40	7,40	6,98
Baujahr ab 2020	10,42	9,49	9,04	8,86	8,86	8,86	8,44

Tabelle 55: Mietpreistabelle Bochum 2025 (obere Spanne)

	bis 34m <sup>2</sup>	35 bis 49m <sup>2</sup>	50 bis 64m <sup>2</sup>	65 bis 79m <sup>2</sup>	80 bis 94m <sup>2</sup>	95 bis 109m <sup>2</sup>	ab 110m <sup>2</sup>
Baujahr bis 1924	8,15	7,10	6,63	6,38	6,38	6,38	6,15
Baujahr 1925 bis 1949	7,97	6,93	6,45	6,20	6,20	6,20	5,98
Baujahr 1950 bis 1964	8,15	7,10	6,63	6,38	6,38	6,38	6,15
Baujahr 1965 bis 1979	7,87	6,82	6,35	6,10	6,10	6,10	5,88
Baujahr 1980 bis 1994	8,15	7,10	6,63	6,38	6,38	6,38	6,15
Baujahr 1995 bis 2009	8,97	7,93	7,45	7,20	7,20	7,20	6,98
Baujahr 2010 bis 2019	9,63	8,59	8,12	7,86	7,86	7,86	7,64
Baujahr ab 2020	11,12	10,08	9,60	9,35	9,35	9,35	9,13

Tabelle 56: Mietpreistabelle Auf- und Abschläge Bochum 2025

	Schätzer	16,7 %	83,3 %
Endenergiewert unter 50 (A/A+)	0,66	0,51	0,82
Endenergiewert 50 bis unter 75 (B)	0,28	0,21	0,34
Elektrospeicherheizung, Nachtspeicher oder Einzelöfen	-0,60	-0,72	-0,48
kein Bodenbelag oder PVC	-0,59	-0,63	-0,55
hochwertiger Bodenbelag	0,89	0,84	0,95
gehoben ausgestattetes Bad	0,54	0,47	0,62
zweites Badezimmer	0,33	0,25	0,42
Balkon	0,44	0,40	0,48
Terrasse	0,51	0,43	0,60
alleinige Gartennutzung	0,28	0,19	0,38
Elektroinstallation nicht ausreichend	-0,83	-0,89	-0,77
Gegensprechanlage ohne Video	0,18	0,14	0,22
Gegensprechanlage mit Video	0,46	0,35	0,56
elektrische Rollläden	0,42	0,35	0,50

## Anhang

## **Anschreiben**

**Anrede**

**Vorname Nachname**

**Straße Eigentümer Hausnummer Eigentümer**

**PLZ Eigentümer Stadt Eigentümer**

**Arbeitskreis Mietspiegel**

Haus + Grundeigentümer Bochum e.V.

Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümerversine

Arbeitskreis Wohnungsunternehmen

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Mieterverein Wattenscheid e.V.

Stadt Bochum – Sozial- und Baudezernat

Die einzelnen Kontaktstellen finden Sie am Ende des Schreibens

**Juni 2024**

## Fragebogen für den Bochumer Mietspiegel 2025

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr,

der Arbeitskreis Mietspiegel (bestehend aus: Stadt Bochum, Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen, Haus + Grundeigentümerversine und Mietervereinen aus Bochum und umliegenden Städten) bereitet die Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels für die Stadtgemeinde Bochum vor. Auch der nächste Mietspiegel soll Mieter\*innen und Vermieter\*innen eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten typischer freifinanzierter Mietwohnungen in Bochum liefern und eine angemessene Mietpreisbildung ermöglichen.

Die Stadt Bochum führt aus diesem Grund aktuell eine Datenerhebung durch und hat eine repräsentative Stichprobe aus allen Bochumer Wohngebäuden gezogen Das Haus

Straße\_Hausnummer\_Hausnummer Ergänzung) in Bochum

fällt in diese Stichprobe.

Nun zählt Ihre Mitwirkung als Eigentümer\*in. Wir bitten Sie, bis zum 26.07.2024 online an der Befragung teilzunehmen. Die Fragen beziehen sich auf Ihre Wohnungen / Gebäude mit der vorgenannten postalischen Anschrift. Zur Online-Befragung gelangen Sie, indem Sie folgende URL in Ihr Browser-Fenster eingeben:

[www.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](http://www.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Sie starten die Befragung mit dem folgenden Zugangscode, der eigens für Sie vergeben wurde:

XXXXXXXXXX

Möchten Sie schriftlich mit einem Papierfragebogen teilnehmen? Dann füllen Sie den beigefügten Fragebogen aus und senden Sie uns den Bogen mit Ihren Angaben bis zum 26.07.2024 zurück. Sie können dafür den beigefügten Freiumschlag verwenden und den Fragebogen in Papierform an folgende Anschrift senden: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (61 21) / Geschäftsstelle des Arbeitskreises Mietspiegel, Hans-Böckler-Str. 19, 44777 Bochum. Alternativ können Sie uns den ausgefüllten Fragebogen auch einfach per Mail (Mailadresse: [mietspiegel@bochum.de](mailto:mietspiegel@bochum.de)) oder als Fax (Faxnummer: 0234 9102343) übermitteln.

Die Höhe der Rücklaufquote ist von entscheidender Bedeutung für die Aussagekraft des Mietspiegels. Mit Ihren Auskünften leisten Sie einen wichtigen Beitrag, eine repräsentative Datengrundlage zu schaffen. Bitte beachten Sie, dass seit dem 01.07.2022 eine **gesetzliche Verpflichtung** für Sie als Eigentümer\*in besteht, Auskünfte über die für die Erstellung des Mietspiegels erforderlichen Angaben zu erteilen. Die Auskunftspflicht ergibt sich aus § 2 des Artikels 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Wenn Sie die angefragten Auskünfte nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erteilen, handeln Sie ordnungswidrig. Ordnungswidriges Handeln kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die erhobenen Daten werden nach wissenschaftlich statistischen Methoden ausgewertet. Die Erhebung und Auswertung erfolgen ausschließlich, um einen neuen aktuellen qualifizierten Mietspiegel für das Bochumer Stadtgebiet zu erstellen. Weiterhin sind die Daten notwendig, um das schlüssige Konzept über die Angemessenheit von Wohnraum aufzustellen. Dieses Konzept findet bei der Gewährung von Bürgergeld und Sozialhilfeleistungen Anwendung.

Bitte beachten Sie, dass diese Befragung nicht anonym erfolgt. Ein fachkundiger Dienstleister wird die erhobenen Daten zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Auftrag und nach Weisung der Stadt Bochum verarbeiten. Dabei werden die Grundsätze des Datenschutzes und der statistischen Geheimhaltung eingehalten. Die Ergebnisse der Datenauswertung werden im Anschluss in **anonymisierter** Form an den Arbeitskreis Mietspiegel weitergegeben.

Ihre Daten fließen nicht in die Berechnung der Mietspiegelanpassung ein, wenn bestimmte Ausschlussgründe vorliegen. Diese Ausschlussgründe lauten wie folgt:

- Sie nutzen die Wohnung selbst und vermieten sie deshalb nicht.
- Die Wohneinheit befindet sich nicht mehr in Ihrem Eigentum.
- Die Wohnung ist öffentlich gefördert (Sozialwohnung).
- Der Wohnraum wird überwiegend (mehr als die Hälfte der Wohnfläche) gewerblich genutzt.
- Die Wohneinheit ist untervermietet.
- Die Wohnung ist nicht abgeschlossen (mehr als eine Tür zum Treppenhaus, WC außerhalb etc.).
- Der Wohnraum ist an Verwandte preiswerter als üblich vermietet.
- Die Wohnung ist aufgrund eines bestehenden Arbeitsverhältnisses als Werks- oder Dienstwohnung preiswerter als üblich an Mitarbeiter\*innen vermietet.
- Die Wohnung ist möbliert vermietet.
- Die Miete der Wohnung enthält ganz oder teilweise Betriebskosten, die nicht herausgerechnet werden können (z.B. Straßenreinigung, Müllabfuhr, Entwässerung).

Bitte prüfen Sie bei der Bearbeitung des Fragebogens, ob einer der oben genannten Ausschlussgründe vorliegt. Wenn ja, kreuzen Sie das entsprechende Feld im Fragebogen an (Punkt 0. / Vorprüfung). Wir wissen dann, dass es einen guten Grund gibt, warum Sie die abgefragten Daten nicht in die dafür vorgesehenen Felder ab Punkt 1 ff. im Fragebogen eintragen. Senden Sie uns den Fragebogen in jedem Fall zurück (**online oder postalisch**) – auch wenn ein Ausschlussgrund vorliegt. Die Stadt Bochum kann durch den Rücklauf feststellen, dass keine Ordnungswidrigkeit vorliegt, die mit einem Bußgeld verfolgt werden müsste.

Fragen zur gesetzlichen Auskunftspflicht werden Ihnen gerne von der Stadt Bochum beantwortet. Fragen zum Ausfüllen des Fragebogens können Sie an alle unten aufgeführten Kontaktstellen richten. Für Ihre Mitwirkung und Unterstützung bedanken wir uns recht herzlich bei Ihnen!

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr Arbeitskreis Mietspiegel

**Kontaktstellen:**

**Stadt Bochum  
Haus + Grundeigentümer Bochum e.V.  
Mieterverein**

**Telefon 9103753 oder 9103767  
Telefon 9612710  
Telefon 961140**

Hinweis zur Erstellung: Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass Sie mehrfach angeschrieben wurden.

**Anrede / Großkunde**  
**Vorname Nachname**  
**Straße Eigentümer Hausnummer Eigentümer**  
**PLZ Eigentümer Stadt Eigentümer**

**Arbeitskreis Mietspiegel**

Haus + Grundeigentümer Bochum e.V.  
Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundbesitzervereine e.V.  
Arbeitskreis Wohnungsunternehmen  
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.  
Mieterverein Wattenscheid e.V.  
Stadt Bochum – Sozial- und Baudezernat

Die einzelnen Kontaktstellen finden Sie am Ende des Schreibens

**Juni 2024**

## **Fragebogen für den Bochumer Mietspiegel 2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Arbeitskreis Mietspiegel bereitet die Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels für die Stadtgemeinde Bochum vor. Auch der nächste Mietspiegel soll Mieter\*innen und Vermieter\*innen eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten typischer freifinanzierter Mietwohnungen in Bochum liefern und eine angemessene Mietpreisbildung ermöglichen.

Die Stadt Bochum führt aus diesem Grund aktuell eine Datenerhebung durch und hat eine repräsentative Stichprobe aus allen Bochumer Wohngebäuden gezogen. Einige der in Ihrem Eigentum stehenden Wohnhäuser bzw. Wohneinheiten fallen in diese Stichprobe. Nun zählt Ihre Mitwirkung als Eigentümer\*in. Wir bitten Sie, bis zum 26.07.2024 online an der Befragung teilzunehmen.

Mit dem Ziel einer vereinfachten Erfassung und Übermittlung der umfangreichen Daten, stellen wir Ihnen in einer für Ihre Gesellschaft individualisierten Datei Excel-Tabellen auf dem städtischen SharePoint zur Verfügung. Eingegebene Daten können Sie direkt auf dem SharePoint speichern. Alternativ können Sie Ihre Gebäudeliste auch lokal speichern, lokal ausfüllen und die gefüllten Felder in die Datei auf dem SharePoint kopieren.

Zum städtischen SharePoint und damit zu Ihrer Gebäudedatei gelangen Sie über folgenden individualisierten Link:

[www.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](http://www.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Um auf Ihre Datei zuzugreifen, geben Sie folgendes, individuell für Sie vergebenes Passwort ein:

XXXXXXXXXX

Bitte beachten Sie bei der Datenerfassung in Excel-Tabellen unbedingt folgende Regeln: Sie müssen pro Gebäude für jede einzelne Wohneinheit in Ihrem Eigentum eine eigene Spalte einfügen (Beispiel: 1 Gebäude mit 10 Wohneinheiten = 10 Spalten). Wichtig ist, dass Sie in jede dieser Spalten die Anschrift und den Schlüsselcode des Gebäudes mitkopieren. Auf dem Tabellenblatt „Beispiel Haus mit 6 Wohnungen“ der Excel-Datei können Sie sich ein Beispiel dazu ansehen. Sie können Ihre Daten entweder in das Tabellenblatt mit dem Namen „Spaltenweise“ oder in das Tabellenblatt „Zeilenweise“ eintragen. Weiterhin senden wir Ihnen exemplarisch auch einen Papierfragebogen mit, den wir Privateigentümern übersenden. Mit dem Fragebogen können Sie die Fragestellungen der Datenerhebung ausführlich nachvollziehen.

Wir bitten Sie, die Ansprechpartnerinnen der Stadt Bochum per Mail ([mietspiegel@bochum.de](mailto:mietspiegel@bochum.de)) zu informieren, wenn Sie Ihre Daten vor dem finalen Abgabetermin (26.07.2024) eingegeben haben. Wir können Ihre umfangreichen Daten dann sofort weiterverarbeiten.

Die Höhe der Rücklaufquote ist von entscheidender Bedeutung für die Aussagekraft des Mietspiegels. Mit Ihren Auskünften leisten Sie einen wichtigen Beitrag, eine repräsentative Datengrundlage zu schaffen.

**Bitte beachten Sie, dass seit dem 01.07.2022 eine gesetzliche Verpflichtung für Sie als Eigentümer\*in besteht, Auskünfte über die für die Erstellung des Mietspiegels erforderlichen Angaben zu erteilen. Die Auskunftspflicht ergibt sich aus § 2 des Artikels 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Wenn Sie die angefragten Auskünfte nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erteilen, handeln Sie ordnungswidrig. Ordnungswidriges Handeln kann mit einer Geldbuße geahndet werden.**

Die erhobenen Daten werden nach wissenschaftlich statistischen Methoden ausgewertet. Die Erhebung und Auswertung erfolgen ausschließlich, um einen neuen aktuellen qualifizierten Mietspiegel für das Bochumer Stadtgebiet zu erstellen. Weiterhin sind die Daten notwendig, um das schlüssige Konzept über die Angemessenheit von Wohnraum aufzustellen. Dieses Konzept findet bei der Gewährung von Bürgergeld und Sozialhilfeleistungen Anwendung.

Wir möchten Sie darüber informieren, dass diese Befragung nicht anonym erfolgt. Ein Dienstleister wird die erhobenen Daten zum Zweck der Mietspiegelerstellung verarbeiten. Dabei werden die Grundsätze des Datenschutzes und der statistischen Geheimhaltung eingehalten. Die Ergebnisse der Datenauswertung werden im Anschluss in **anonymisierter** Form an den Arbeitskreis Mietspiegel weitergegeben.

Ihre Daten fließen nicht in die Berechnung der Mietspiegelanpassung ein, wenn bestimmte Ausschlussgründe vorliegen. Diese Ausschlussgründe lauten wie folgt:

- Sie nutzen die Wohnung selbst und vermieten sie deshalb nicht.
- Die Wohneinheit befindet sich nicht mehr in Ihrem Eigentum.
- Die Wohnung ist öffentlich gefördert (Sozialwohnung).
- Der Wohnraum wird überwiegend (mehr als die Hälfte der Wohnfläche) gewerblich genutzt.
- Die Wohneinheit ist untervermietet.
- Die Wohnung ist nicht abgeschlossen (mehr als eine Tür zum Treppenhaus, WC außerhalb etc.).
- Der Wohnraum ist an Verwandte preiswerter als üblich vermietet.
- Die Wohnung ist aufgrund eines bestehenden Arbeitsverhältnisses als Werks- oder Dienstwohnung preiswerter als üblich an Mitarbeiter\*innen vermietet.
- Die Wohnung ist möbliert vermietet.
- Die Miete der Wohnung enthält ganz oder teilweise Betriebskosten, die nicht herausgerechnet werden können (z.B. Straßenreinigung, Müllabfuhr, Entwässerung).

Bitte prüfen Sie bei der Bearbeitung der Datei, ob einer der oben genannten Ausschlussgründe vorliegt. Wenn ja, lassen Sie bitte die Tabellenfelder des betroffenen Gebäudes leer (= kein Eintrag von Daten) und melden Sie dann ein Bearbeitungsende an die Stadt Bochum zurück. Die Stadt Bochum kann durch den Rücklauf feststellen, dass keine Ordnungswidrigkeit vorliegt, die mit einem Bußgeld verfolgt werden müsste.

Fragen zur gesetzlichen Auskunftspflicht und zum Ausfüllen der Excel-Datei werden Ihnen gerne von der Stadt Bochum beantwortet.

Für Ihre Mitwirkung und Unterstützung bedanken wir uns recht herzlich bei Ihnen!

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr Arbeitskreis Mietspiegel

**Kontaktstellen: Stadt Bochum  
Haus + Grundeigentümer Bochum e.V.  
Arbeitsgemeinschaft der Bochumer  
Haus- und Grundbesitzervereine e.V.  
Mieterverein**

**Tel. 0234 / 9103753 oder 9103767  
Tel. 0234 / 9612710**

**Tel. 0234 / 494179  
Tel. 0234 / 961140**

## Mieterfassungsbogen

# Fragebogen für den Bochumer Mietspiegel 2024 (Zugangscode \_\_\_\_\_)

## 0. Vorprüfung

Bitte prüfen Sie zunächst, ob ein Ausschlussgrund (siehe Anschreiben) vorliegt: ja  nein

Wenn ein Ausschlussgrund vorliegt und Sie mit „ja“ geantwortet haben, dann endet die Bearbeitung des Fragebogens an dieser Stelle. Senden Sie uns den Fragebogen mit dieser Antwort zurück, ohne weitere Daten einzutragen.

Wenn Sie „nein“ geantwortet haben, beginnen Sie bitte mit dem Ausfüllen des Fragebogens ab Nr. 1.

Hinweis: Bitte füllen Sie für jede Wohnung einen eigenen Fragebogen aus. Nur dann können wir Ihre Angaben verwerten. Weitere Fragebögen können Sie kostenfrei bestellen (siehe Anschreiben). Vielen Dank!

## 1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Es handelt sich um ein Einfamilienhaus ja  nein
- 1.2 Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus ja  nein
- 1.3 Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus (mit 3 oder mehr Wohneinheiten)  
ja  nein

1.4 Größe des Hauses

Im Haus gibt es \_\_\_\_\_ Wohnungen

Im Haus gibt es \_\_\_\_\_ Geschosse (Hinweis: Es werden alle Vollgeschosse mitgezählt, auf denen im Haus Wohnraum zur Verfügung steht. Als Vollgeschosse zu werten sind: Souterrain / Tiefparterre, Hochparterre, Erdgeschoss und Dachgeschoss.)

1.5 Ist Gewerbe im Haus vorhanden (z.B. Bäcker, Drogerie)? ja  nein

1.6 Größe der Wohnung in qm: \_\_\_\_\_

Lage der Wohnung im Haus: \_\_\_\_\_ (z.B. Erdgeschoss, 2. Obergeschoss)

1.7 Bitte kennzeichnen Sie die Zimmerart und tragen Sie die Anzahl der Zimmer der Wohnung ein:

Küche	<input type="checkbox"/>	Anzahl ____
Wohnküche	<input type="checkbox"/>	Anzahl ____
Vollbad	<input type="checkbox"/>	Anzahl ____
Gäste-WC	<input type="checkbox"/>	Anzahl ____
Flur	<input type="checkbox"/>	Anzahl ____
Abstellraum	<input type="checkbox"/>	Anzahl ____
weitere Zimmer (z.B. Wohn- / Schlafräume)	<input type="checkbox"/>	Anzahl ____

1.8 Die Nettokaltmiete beträgt seit \_\_\_\_\_ (Tag / Monat / Jahr) monatlich: \_\_\_\_\_ Euro.

(Nettokaltmiete = Grundmiete ohne sämtliche Heiz- und Nebenkosten. Bitte summieren Sie an dieser Stelle nicht die Grundmiete und Heiz- bzw. Nebenkosten.)

1.9 Sind in der Nettokaltmiete, die Sie unter 1.8 angegeben haben, Kosten für einen Parkplatz und ggf. eine Wallbox / Ladesäule enthalten? Wenn ja, kreuzen Sie bitte die zutreffende Art an:

Tiefgaragenstellplatz	<input type="checkbox"/>
Garagenstellplatz	<input type="checkbox"/>
Stellplatz im Freien	<input type="checkbox"/>
Wallbox	<input type="checkbox"/>
Ladesäule	<input type="checkbox"/>

Hinweis: Der (Tief)garagenstellplatz bzw. Stellplatz im Freien ist für Dritte nicht frei nutzbar, sondern der vermieteten Wohnung zugewiesen.

- 1.10 Die Vorauszahlung für kalte Betriebskosten (Straßenreinigung, Müllabfuhr, Grundsteuern, Entwässerung, Schornsteinfeger, Allgmeinestrom etc.) beträgt aktuell seit \_\_\_\_\_ (Tag / Monat / Jahr) monatlich \_\_\_\_\_ Euro.
- 1.11 Die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser betragen aktuell seit \_\_\_\_\_ (Tag / Monat / Jahr) monatlich \_\_\_\_\_ Euro.

## 2. Lage der Wohnung

Lagekriterien (*Zutreffendes bitte ankreuzen*)

Hinweis: Zu Fuß erreichbar meint eine Entfernung von maximal 500 Metern. Umwege, die aufgrund individueller Einschränkungen gemacht werden müssen, bleiben dabei unberücksichtigt.

- 2.1 Infrastruktur: Die wichtigsten Einrichtungen zur Deckung der Bedarfe des täglichen Lebens, insbesondere Geschäfte, Ärzte, Geldinstitute etc., sind zu Fuß erreichbar.
- ja  nein
- 2.2 Grünflächen: Das fußläufig erreichbare Wohnumfeld verfügt über ein ausreichendes Maß an Grünflächen, natürlichen und/oder künstlichen Ursprungs.  
(Hinweis: Ein ausreichendes Maß ist gegeben, wenn es zum Aufenthalt geeignet ist und einen positiven Einfluss auf die mikroklimatischen und biologischen Bedingungen wie Temperatur, Entwässerung und Biodiversität besitzt. Auch ein den Straßenraum kennzeichnender, regelmäßiger Baumbesatz, Vorgartenstrukturen mit Verweilmöglichkeiten oder durchgrünte Innenhöfe grenzen ein ausreichend durchgrüntes Wohnumfeld von solchen ohne öffentlich nutzbare Erholungsmöglichkeiten dieser Art ab).
- ja  nein
- 2.3 Verkehrsverbindung: Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs mit mehreren Linien in verschiedene Richtungen sind zu Fuß erreichbar.
- ja  nein
- 2.4 hohe Bebauungsdichte: Von einer hohen Bebauungsdichte kann gesprochen werden, wenn Grund und Boden im überwiegenden Umfeld durch enge Gebäudestrukturen gekennzeichnet sind.  
(Hinweis: enge Gebäudestrukturen liegen beispielsweise bei der Blockrandbebauung vor, d.h. bei einer Häusergruppe ohne Grenzabstände). Einzelne Hochhäuser erhöhen die Dichte nur dann über das normale Maß hinaus, wenn sie unmittelbar auf eine Örtlichkeit einwirken, z.B. die Sichtbeziehungen in die Umgebung einschränken. Straßen, die keine Aufenthaltsqualität für Fußgänger bieten, sowie gewerbliche Flächen tragen nicht in ausreichendem Maße zur Auflockerung bei.
- ja  nein
- 2.5 Belästigung: Die Belästigung mit Lärm, Staub oder Gerüchen durch Gewerbe oder Verkehr ist gering.
- ja  nein
- 2.6 Wohnviertel: Das Wohnumfeld (Fassaden, Freiflächen o. Ä.) hinterlässt einen gepflegten Eindruck.
- ja  nein

## 3. Beschaffenheit

- 3.1 Alter
- 3.1.1 Baujahr des Gebäudes (*ggf. schätzen*): \_\_\_\_\_
- 3.1.2 ggf. abweichendes Baujahr der Wohnung (***nur bei neugeschaffenem Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschosses oder durch Anbau***): \_\_\_\_\_

3.2 energetische Qualität (*Zutreffendes bitte ankreuzen*):

- 3.2.1 Wärmedämmung (innen/außen) aller Außenwände: ja  nein
- 3.2.2 Dachdämmung oder Dämmung der Geschossdecke über der obersten Wohnung: ja  nein
- 3.2.3 Kellerdeckendämmung: ja  nein
- 3.2.4 isolierverglaste Fenster: ja  nein
- 3.2.5 Doppelkistenfenster ja  nein
- 3.2.6 Liegt ein Energieausweis für das Gebäude vor?  
Wenn ja, tragen Sie den Endenergieverbrauch ein:  
Wenn nein, lassen Sie das Feld frei. ja  nein   
\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

3.3 Zuschnitt / Barrierefreiheit (*Zutreffendes bitte ankreuzen*):

- 3.3.1 Die Wohnung ist barrierearm erreichbar (stufenlos erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum) ja  nein
- 3.3.2 Die Wohnung ist barrierearm ausgestaltet; z.B.: ebener Duschzugang, ebener Balkonzugang, Türverbreiterungen ja  nein
- 3.3.3 Die Wohnung erstreckt sich über mehrere Etagen (Maisonettewohnung) ja  nein

#### 4. Ausstattung der Wohnung

***Maßgeblich ist die Ausstattung, die die Vermieterin / der Vermieter stellt. Die Ausstattung wurde also nicht von der Mietpartei angeschafft bzw. nicht entgeltlich von Vormieter\*innen übernommen.***

4.1 Bodenbeläge (*nur eine Antwort ankreuzen*):

- einfach kein Bodenbelag (nackter Estrich) oder PVC-Belag auf mehr als der Hälfte der Wohnfläche
- standard Laminat, Teppichboden, Holzdielen, Fliesen und / oder einfache und gehobene Beläge treten gemischt auf
- gehoben Vinyl, hochwertige Fliesen, Kork, Naturstein, Parkett / Echtholz, abgeschliffene und fachgerecht restaurierte Holzdielen, die auch gemischt auftreten können, auf mehr als der Hälfte der Wohnfläche

4.2.1 Bäder (*nur eine Antwort ankreuzen*):

(*Bitte kreuzen Sie dort an, wo die genannten Eigenschaften überwiegen.*)

- kein Bad bzw. nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt
- einfach (z.B. unmodernes Bad mit altem Ölsockel, einfaches Waschbecken mit Fliesenspiegel und WC, alte Wanne, beengt)
- standard (z.B. durchschnittliches Bad, Boden- und Wandfliesen, Wanne oder Dusche, ein Waschbecken, WC)
- gehoben (z.B. großzügiger Schnitt, Wanne und Dusche, mehrere Waschbecken, hochwertige Bestandteile, aufwändige Gestaltung, räumliche Trennung von Bad und WC)

4.2.2 Zusatzfragen (*Zutreffendes bitte ankreuzen*):

- zusätzliches 2. Badezimmer (WC mit Dusche oder Wanne) ja  nein   
2. WC ja  nein

4.3 Warmwasserversorgung in der Küche

- Wird diese vermietetseitig bereitgestellt? ja  nein

- 4.4.1 Heizung (*nur eine Antwort ankreuzen*):
- keine Heizung bzw. nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt
- einfach (nur Einzelöfen: auch Kohleöfen, Kaminöfen, Nachtspeicher, Stromradiator)
- standard (einfache Etagen- oder Zentralheizung mit Gas oder Öl)
- gehoben (besondere Formen der Etagen- oder Zentralheizung, wie z.B. Brennwerttechnik, Pelletheizung, Wärmepumpentechnik, Hybridheizung, Solaranlage, Brennstoffzelle, Erdwärme, Geothermie, Blockheizkraftwerk, Fernwärme, andere vergleichbar energieeffiziente Techniken)
- 4.4.2 Zusatzfrage
- Die Beheizung mit einer der o. g. Heizungsarten erfolgt überwiegend durch eine Flächenheizung (z.B. Fußbodenheizung, Deckenheizung) ja  nein
- 4.5 mindestens 2/3 der Fenster mit Rollläden ausgestattet: ja  nein
- 4.6 Gebäude mit Aufzug ja  nein
- 4.7 Balkon, Loggia, Dachterrasse ja  nein
- Terrasse ja  nein
- Gartennutzung (alleinige) ja  nein
- Gartennutzung (gemeinschaftliche) ja  nein
- weitere Balkone, Loggien, Dachterrassen ja  nein
- weitere Terrassen ja  nein
- 4.8 Die Elektro-Installationen sind ausreichend zum gleichzeitigen Betrieb aller heutzutage üblichen Geräte ja  nein
- 4.9 Sicherheit/Einbruchschutz
- Gegensprechanlage ohne Bildübertragung ja  nein
- Gegensprechanlage mit Bildübertragung ja  nein
- Rollläden (überwiegend manuell betrieben) ja  nein
- Rollläden (überwiegend elektrisch betrieben) ja  nein
- Mehrfachverriegelung der Wohnungseingangstür (mit Mauerwerk verbunden) ja  nein
- Sicherheitsverriegelung an Fenstern ja  nein
- Alarmanlage ja  nein
- 4.10 Internetanschluss
- Ist im Haus ein zentraler Internetanschluss folgender Art vorhanden?
- DSL ja  nein
- Kabel ja  nein
- Glasfaser ja  nein
- 4.11 Fernsehanschluss
- Ist im Haus ein zentraler Fernsehanschluss folgender Art vorhanden?
- SAT ja  nein
- DVBT ja  nein
- Kabel ja  nein
- 4.12 Smart-Home-Komponenten
- Sind in der Wohnung Smart-Home-Komponenten vorhanden? ja  nein
- (Smart Home = Systeme in Wohnungen und Häusern auf Basis vernetzter fernsteuerbarer Geräte bzw. automatisierter Abläufe, die mit mobilen Endgeräten gesteuert werden.  
Beispiele für Smart-Home-Komponenten: Smart-Home-Lichtsteuerung, - Jalousien, - Lüftungsanlagen, - Unterhaltungstechnik usw.)

## **Wohnlagenbewertung Urban Analytica**

# Durchführung einer objektiven Wohnlagenbewertung für den nächsten Bochumer Mietspiegel 2025

- Dokumentation der Daten und Methodik -

## Inhalt

1. Gegenstand und Zielsetzung der Analyse
  2. Datengrundlage
  3. Methodisches Vorgehen
    - 3.1. Dimensionsreduktion
    - 3.2. Clustering
  4. Ergebnisse
- Anhang: Technische Methodenbeschreibung
- 5.1 Principal Component Analysis
  - 5.2 k-Means

## 1. Gegenstand und Zielsetzung der Analyse

Die Urban Analytica GmbH wurde von der Stadt Bochum beauftragt, eine objektive Wohnlagenbewertung für den Mietspiegel 2025 durchzuführen. Ziel dieser Bewertung sollte es sein, eine transparente und nachvollziehbare Grundlage für die Ermittlung von Mietpreisen zu schaffen. Die Wohnlagenbewertung soll dabei alle relevanten, objektivierbaren und messbaren Faktoren berücksichtigen, die den Wert und die Qualität von Wohnlagen beeinflussen. Mithilfe dieser Faktoren sollen Wohnlagen identifiziert werden, die innerhalb einer Gruppe möglichst homogen zueinander sind, sich zwischen den Gruppen jedoch in ihren Eigenschaften unterscheiden. Zur Erreichung einer solchen Gruppierung wurden Verfahren aus der Statistik zur Dimensionsreduktion und zum Clustering genutzt. Zusammen mit dem anderweitig zu erstellenden Mietspiegel sollen die Ergebnisse sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum eine verlässliche Entscheidungsgrundlage schaffen. Darüber hinaus kann die Wohnlagenbewertung für sich genommen als Grundlage für eine evidenzbasierte Stadtplanungs- und Wohnraumpolitik dienen.

## 2. Datengrundlage

Für die Analyse wurden objektive, georeferenzierte Daten aus unterschiedlichen Datenquellen verwendet. Von Seiten der Stadt Bochum wurden der Straßenschlüssel sowie die Adressdaten von 56.359 Anschriften in Bochum bereitgestellt. Die Urban Analytica GmbH hat Daten von 16 potenziell relevanten Lagemerkmalen in die Analyse einfließen lassen. Diese Daten umfassen die Bereiche Bebauungsdichte, Lärmbelastung, Wirtschaftsstruktur, Nahversorgung, öffentliche Anbindung sowie Naherholung. Die Stadt Bochum bzw. das Land Nordrhein-Westfalen haben darüber hinaus Informationen zur lokalen Verbindungsgeschwindigkeit mit dem Internet zur Verfügung gestellt. Tabelle 1 fasst die einbezogenen Variablen und deren Datenherkunft zusammen.

Für jede der 56.359 Anschriften wurden auf dieser Grundlage adressspezifische Lageeigenschaften ermittelt. Dies geschah für 13 der 17 Lageparameter durch eine Berechnung der Luftliniendistanz zum nächsten relevanten Punkt innerhalb der jeweiligen Dimension, so beispielsweise zur nächsten Schule, Kita, Ladesäule oder Autobahnauffahrt. Hinsichtlich der Bebauungsdichte wurde der Anteil der bebauten Fläche in der näheren Nachbarschaft berechnet. Die durchschnittliche Lärmbelastung steht datenseitig für kleinräumige Einheiten von ca. 300 Quadratmeter zur Verfügung. Informationen zur Internetgeschwindigkeit liegen adressgenau vor. Auf Basis dieser Daten wurde eine Matrix erstellt, die den vorliegenden Anschriften jeweils 17 adressgenaue Eigenschaften zuordnet.

„Durchführung einer objektiven Wohnlagenbewertung für den nächsten Bochumer Mietspiegel 2025“

Tabelle 1: Verwendete Variablen

Variable	Beschreibung	Datengrundlage
Straßenschlüssel	Eindeutiger Straßenschlüssel	Stadt Bochum
Adresse	Lage des Gebäudes	Stadt Bochum
Bebauungsdichte	Anteil bebauter Fläche in der näheren Nachbarschaft (H3-Hexagon, ca. 15.000m <sup>2</sup> -Fläche)	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
Lärm, Straßenverkehr	Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel	Umweltbundesamt (eigene Berechnungen)
Lärm, Schienenverkehr	Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel	Umweltbundesamt (eigene Berechnungen)
Internetgeschwindigkeit	Mbit/s in Klassen von 30, 100, 400 und 1.000	Stadt Bochum / Land Nordrhein-Westfalen
Distanz Stadtzentrum	Distanz zur zentralen Stadtverwaltung	eigene Berechnung
Distanz Gewerbegebiet	Distanz zum nächsten Gewerbegebiet	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
Distanz Industriegebiet	Distanz zum nächsten Industriegebiet	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
Distanz Grünfläche	Distanz zur nächsten größeren Grünfläche (min 5.000 m <sup>2</sup> )	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
Distanz Spielplatz	Distanz zum nächsten Spielplatz	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
Distanz Schule	Distanz zur nächsten Schule	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
Distanz Kita	Distanz zur nächsten Kindertagesstätte	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
Distanz Supermarkt	Distanz zum nächsten Supermarkt	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
Distanz Freizeiteinrichtung	Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
Distanz ÖPNV	Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle	Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Distanz E-Ladesäule	Distanz zur nächsten öffentlichen E-Ladesäule	Bundesnetzagentur
Distanz Autobahnauffahrt	Distanz zur nächsten Autobahnauffahrt	eigene Erfassung
Distanz Fahrradweg	Distanz zum nächsten Fahrradweg	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)

### 3. Methodisches Vorgehen

Gemäß Abstimmung mit der Auftraggeberin sollten für die Stadt Bochum vier bis sechs differenzierte Gruppen von Wohnlagen („Cluster“) identifiziert werden. Diese Cluster sollen jeweils ähnliche Kombinationen von Merkmalen aufweisen, wie beispielsweise die Nähe zu Erholungsgebieten, Lärmbelastung, Zugang zu Infrastruktur sowie lokale Bebauungsdichte.

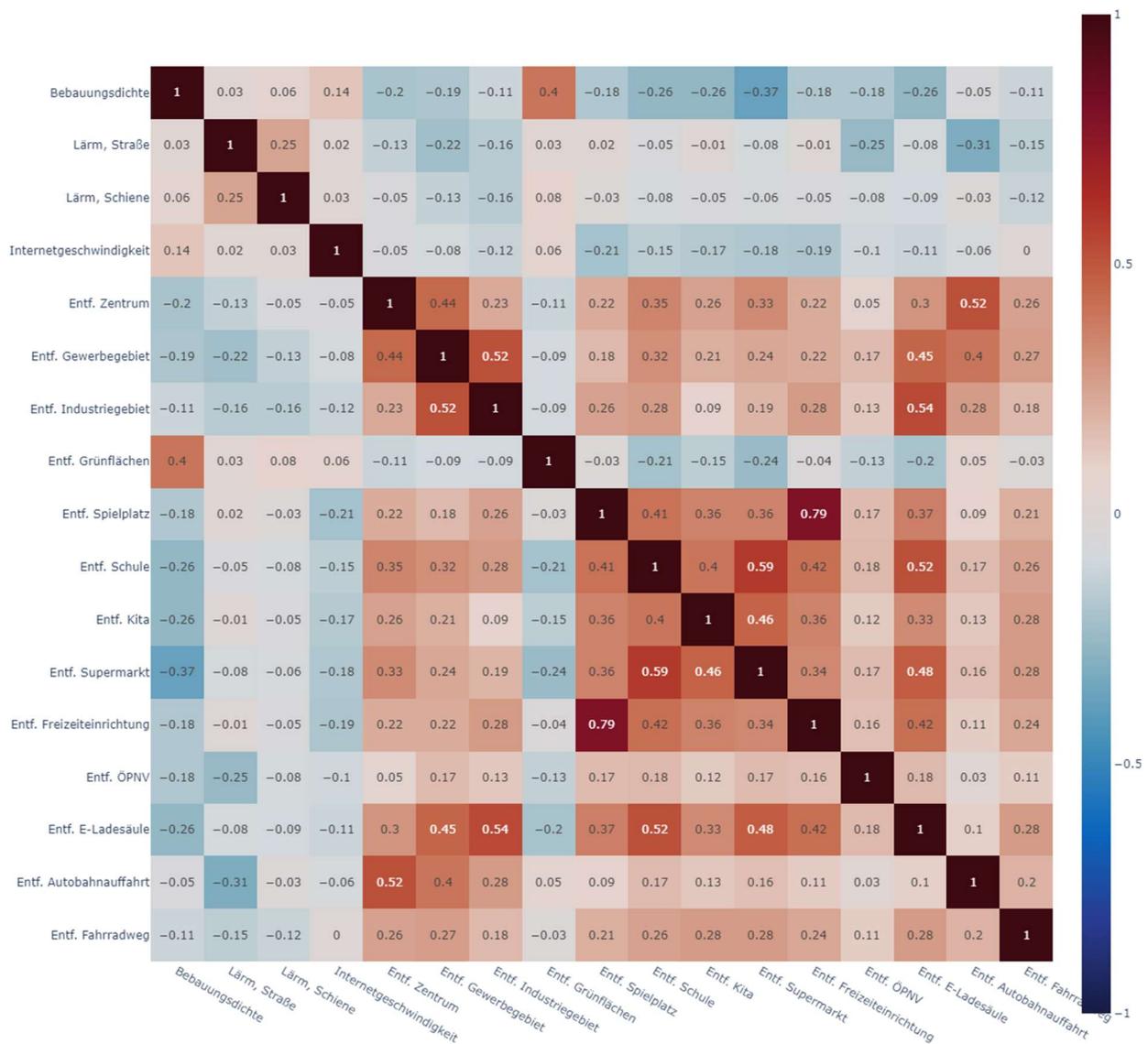
Um die Wohnlagen der Stadt Bochum in vier Gruppen einzuteilen, wurden die 17 in Tabelle 1 dargestellten Dimensionen in einem zweistufigen Verfahren miteinander kombiniert und ausgewertet. Im ersten Schritt wurden die Dimensionen mittels *Principal Component Analysis* (PCA; siehe Anhang 5.1 für eine Erläuterung) von 17 auf vier reduziert. Die hieraus hervorgehenden Hauptkomponenten bewahren einen Großteil des Erklärungsgehalts der ursprünglichen Parameter, reduzieren aber deren Komplexität und lösen das Problem einer fehlerhaften Gewichtung durch Multikorrelationen. Im zweiten Schritt wurden die 56.359 Anschriften mithilfe des Clustering-Verfahrens *k-Means* anhand der Hauptkomponenten in Wohnlagen eingeteilt. Beide Schritte werden in den folgenden zwei Abschnitten näher erläutert.

#### 3.1 Dimensionsreduktion

Abbildung 1 zeigt, wie die unterschiedlichen Lageparameter in der Stadt Bochum miteinander zusammenhängen. Die Werte in den einzelnen Feldern weisen den Korrelationskoeffizienten der zwei jeweiligen Lageparameter (Schnittpunkt der Zeilen und Spalten) aus. Je näher die Werte an 1 oder -1 liegen, desto stärker hängen die beiden Parameter miteinander zusammen. Zur intuitiven Einordnung wurden Felder mit ausgeprägteren Korrelationen dunkel eingefärbt. Eine tiefrote Einfärbung zeigt hierbei eine starke positive Korrelation an, eine tiefblaue Einfärbung eine stark negative Korrelation. Deutlich wird beispielsweise, dass die Entfernung einer Adresse zum nächsten Supermarkt und die Entfernung zur nächsten Schule einen Korrelationskoeffizienten von 0,59 aufweisen. Diese beiden Eigenschaften hängen also stark miteinander zusammen. Einfach ausgedrückt lässt sich dies so interpretieren, dass eine Anschrift, die nahe an einer Schule gelegen ist, tendenziell auch in räumlicher Nähe zu einem Supermarkt liegt.

Neben dem genannten Beispiel hängen auch andere Lageparameter statistisch miteinander zusammen. Durch eine *Principal Component Analysis* lassen sich diese Korrelationen nutzen, um die Anzahl an Dimensionen zu reduzieren, ohne den Informationsgehalt der Daten nennenswert zu schmälern. Dies ist aus zwei Gründen sinnvoll. Zum einen weisen die meisten Clustering-Verfahren bei höherdimensionalen Merkmalen eine geringere Performanz auf („*Curse of Dimensionality*“). Zum anderen wird auf diese Weise eine implizite Übergewichtung von miteinander korrelierten Merkmalen vermieden. So würde im obigen Beispiel die Distanz zum nächsten Supermarkt sowohl direkt als auch indirekt über die Distanz zur nächsten Schule in die Cluster-Analyse einfließen und das Merkmal damit Übergewichten.

Abbildung 1: Korrelationsmatrix der Lageparameter



### 3.2 Clustering

Die Anwendung der PCA ergibt vier Hauptkomponenten, welche die Lagen der 56.359 Anschriften abstrakt beschreiben. Anhand dieser vier Hauptkomponenten werden die Anschriften mithilfe des Clustering-Ansatzes *k-Means* (siehe Anhang 5.2) in Gruppen eingeteilt. Hierbei wurde das Verfahren mit verschiedenen Einstellungen durchgeführt. So wurde die Anzahl an Clustern zwischen 4 und 6 variiert und unterschiedliche Mengen an Hauptkomponenten bei der PCA verwendet. Zusätzlich wurde das Verfahren *t-SNE* als Alternative zur Dimensionsreduktion angewandt und die Resultate wurden untereinander verglichen. Insgesamt liefern alle Einstellungen und Kombinationen an Verfahren sehr ähnliche Gruppeneinteilungen. Dies spricht für die Robustheit der Ergebnisse.

Als bevorzugte Spezifikation wurde letztlich eine Dimensionsreduktion mittels PCA mit vier Hauptkomponenten sowie ein k-Means Clustering mit vier Gruppen genutzt, um die Wohnlagen in der Stadt Bochum zu charakterisieren. Anzumerken ist hierbei, dass in Abstimmung mit der Auftraggeberin entschieden wurde, die Internetgeschwindigkeit als Lagemerkmale außenvor zu lassen. Dies liegt daran, dass diese keine Korrelation mit anderen Lageparametern aufweist und hierdurch als eigenständige Hauptkomponente aus der PCA hervorgeht. Auf diese Weise wären im Rahmen des k-Means-Clusterings Wohnlagen hervorgegangen, die sich lediglich in der Geschwindigkeit des verfügbaren Internets unterscheiden, alle anderen Lageeigenschaften jedoch weitgehend identisch sind.

Die adressgenaue Zuordnung der Wohnlagen wurde anschließend auf geografische Einheiten aggregiert, um eine differenzierte und flexible Visualisierung zu ermöglichen. Diese Aggregation ermöglichte es, homogene Nachbarschaften zu identifizieren und räumliche Unterschiede darzustellen. Hierzu wurde das Stadtgebiet in aneinandergereihte Sechsecke („Hexagone“) eingeteilt. Dabei entspricht die Zuordnung eines Hexagons zu einem Cluster dem Modus der Clusterzugehörigkeit auf Adressebene. Ist also die Mehrheit der Adressen beispielsweise dem Cluster 2 zugehörig, so wird das Hexagon als Ganzes als dem Cluster 2 zugehörig angegeben. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass in die Mietspiegelerstellung die Clusterzugehörigkeit auf Adressebene einfließt.

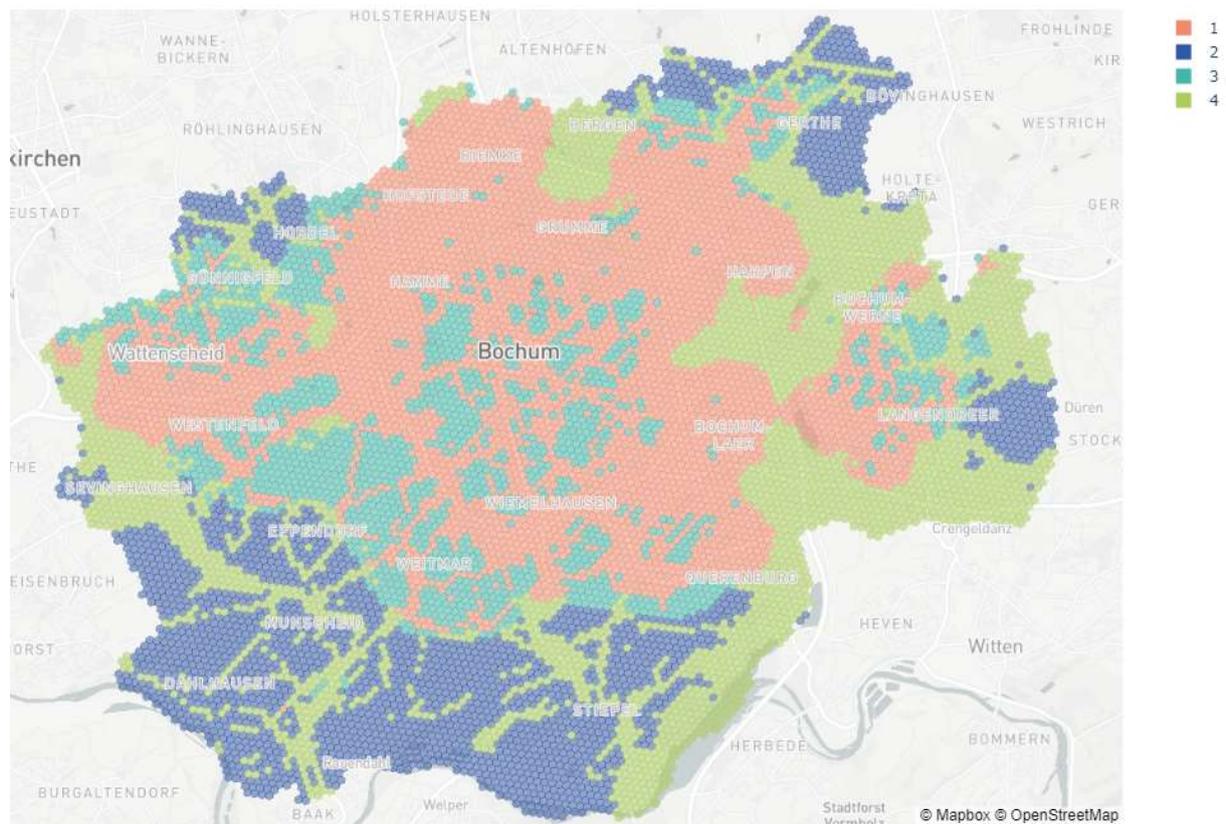
Um abschließend auch diejenigen Ortsteile der Stadt Bochum einzugruppiieren, welche keinen Wohnraumbestand aufweisen, wurde das Zentrum des jeweiligen Hexagons ermittelt und für diesen Punkt gemäß des beschriebenen Vorgehens die Clusterzugehörigkeit berechnet, welche dann maßgeblich für die Klassifizierung des Hexagons ist. Auf diese Weise wurde das Stadtgebiet vollständig gruppiert.

## 4. Ergebnisse

Die Analyse ergab vier differenzierbare Cluster von Wohnlagen, die in Abbildung 2 kartographisch dargestellt sind. Die Darstellung umfasst insgesamt 11.222 Hexagone, die das Stadtgebiet flächendeckend erfassen. Jedes der Hexagone hat hierbei eine Kantenlänge von ca. 73 Meter sowie eine Diagonaldistanz von ca. 150 Metern von Ecke zu Ecke.

Insgesamt lassen sich zwei zentrale Wohnlagen sowie zwei periphere Wohnlagen identifizieren. Die zentralen Wohnlagen in Cluster 1 (orange) und Cluster 3 (türkis) weisen eine hohe Bebauungsdichte sowie eine ähnlich geringe durchschnittliche Entfernung zu Grünflächen, Spielplätzen, Schulen, Kitas, Freizeiteinrichtungen, Supermärkten und öffentlichen E-Ladesäulen auf.

Abbildung 2: Wohnlagen in der Stadt Bochum



Periphere Wohnlagen in Cluster 2 (blau) und 4 (grün) sind hingegen gekennzeichnet durch eine unterdurchschnittliche Bebauungsdichte sowie eine höhere Entfernung um Zentrum sowie zu Grünflächen, Spielplätzen, Schulen, Kitas, Supermärkten und E-Lade-Infrastruktur.

Innerhalb der zentralen Wohnlagen weisen Adressen in Cluster 1 („**Angebundenes Zentrum**“) im Vergleich zu Wohnlagen in Cluster 3 („**Ruhiges Zentrum**“) eine geringere Entfernung zum Zentrum sowie zu Gewerbegebieten, ÖPNV-Haltestellen, Autobahnauffahrten und Fahrradwegen auf. Gleichzeitig ist die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr jedoch höher.

Wohnlagen in Cluster 4 („**Angebundene Randlage**“) sind im Vergleich zu Wohnlagen in Cluster 2 („**Ruhige Randlage**“) durch eine geringere Entfernung zu Industrie- und Gewerbegebieten, ÖPNV-Haltestellen, Autobahnauffahrten und Fahrradwegen gekennzeichnet. Auch hier ist jedoch die Lärmbelastung höher als in Cluster 2.

Abschließend sei angemerkt, dass die Aggregation in größere oder kleinere Hexagone dieses Muster nicht verändert, sondern lediglich gröber oder granularer darstellt. Die Mietspiegelerstellung wird, wie obig erwähnt, auf der adresssgenauen Clusterzugehörigkeit der Wohngebäude im Datensatz basieren.

## Anhang: Technische Methodenbeschreibung

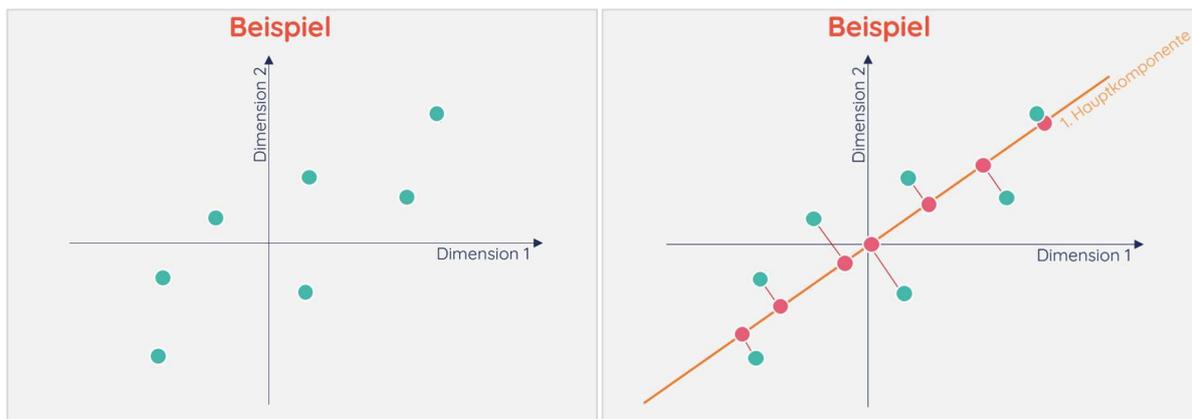
### 5.1 PCA

Die Principal Component Analysis (PCA) ist ein Verfahren, das in der Datenanalyse verwendet wird, um die wichtigsten Informationen aus einem Datensatz zu extrahieren. Dabei wird die Anzahl der Variablen reduziert, indem neue, sogenannte "Hauptkomponenten" gebildet werden. Diese Hauptkomponenten sind Kombinationen der ursprünglichen Variablen, die so gewählt werden, dass sie möglichst viel der ursprünglichen Varianz erklären.

Die zugrunde liegende Idee besteht darin, dass einige Variablen oft stark miteinander korreliert sind. Durch eine Kombination dieser Variablen zu Hauptkomponenten können die Daten vereinfacht werden, ohne dabei wichtige Information zu verlieren. Die Methode der PCA zielt mithin darauf ab, große und komplexe Datensätze zu vereinfachen, indem redundante Informationen eliminiert und dadurch relevante und zentrale Muster erkennbar werden.

Die nachstehende Abbildung veranschaulicht dieses Vorgehen beispielhaft. Die Grafik links zeigt sieben Datenpunkte, welche anhand von zwei Dimensionen dargestellt werden. Mithilfe einer PCA können diese zwei Dimensionen vereinfacht und die Daten anhand ihrer ersten Hauptkomponente in nur einer Dimension beschrieben werden (rote Punkte im rechten Bild). Betrachtet man die Streuung auf der ersten Hauptkomponente, so zeigt sich, dass ein Großteil der ursprünglichen Varianz der Daten erhalten bleibt, obwohl diese nun nur noch in einer Dimension beschrieben werden. Die PCA reduziert auf diese Weise die Komplexität der Daten, ohne deren Erklärungsgehalt zu stark zu schmälern.

Abbildung 3: Dimensionsreduktion durch Principal Component Analysis



## 5.2 k-Means

k-Means ist ein Verfahren zur Einordnung von Datenpunkten, die sich ähneln, in verschiedene in sich homogene Gruppen (sog. „Cluster“). Über die ursprünglichen Dimensionen der Daten werden dabei zunächst  $k$  zufällige Zentren festgelegt und die Datenpunkte danach den nächstgelegenen Zentren zugeordnet. Anschließend werden die Zentren basierend auf den zugeordneten Punkten neu berechnet. Dies geschieht in einem iterativen Verfahren bis zu dem Punkt, an dem die Zuordnung stabil bleibt und die Daten in ähnliche Cluster unterteilt sind.

Die nachstehende Grafik veranschaulicht dieses Verfahren. Auf der linken Seite finden sich die ursprünglichen, unklassifizierten Datenpunkte. Diese werden anhand von zwei Merkmalen (Dimension 1 und 2) beschrieben. Wendet man k-Means auf die Daten an, so findet der Algorithmus drei Cluster, welche im rechten Bild dargestellt sind (rote, orange und grüne Gruppen). Die jeweiligen Zentren der Cluster sind mit einem farbigen X markiert. Die drei Gruppen werden auf diese Weise durch k-Means identifiziert und grenzen sich über die zwei zugrundeliegenden Dimensionen klar voneinander ab.

Abbildung 4: Clusteridentifikation durch k-Means

