

Stadt Lünen

**Qualifizierter Mietspiegel
2024**

Dokumentation

Dr. Rainer Künzel

20. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1 Stichprobe	5
2 Grundausswertung	6
2.1 Wohngebäude	8
2.2 Nettokaltmiete und Miete/m ²	8
2.3 Baujahr	12
2.4 Wohnungsgröße	17
2.5 Baualter und Wohnungsgröße	22
3 Ausstattungsmerkmale	26
3.1 Energetische Ausstattung der Wohnung	26
3.2 Gewerbe im Gebäude	30
3.3 Umweltbelastung	30
3.4 Barrierearmut	30
3.5 Badausstattung	30
3.6 Breitbandinternet	30
3.7 Elektroinstallation	31
3.8 Kurzübersicht der Häufigkeiten von Ausstattungsmerkmalen	32
3.9 Ausstattungsmerkmale und Quadratmetermieten	33
3.9.1 erstbezogene Neubauwohnung	33
3.9.2 Einfamilienhaus	33
3.9.3 Zweifamilienhaus	34
3.9.4 Gewerbe im Gebäude	34
3.9.5 geringe Umweltbelastung	35
3.9.6 Wärmedämmung der Wände	35
3.9.7 Dachwärmedämmung	36
3.9.8 Kellerdeckenwärmedämmung	36
3.9.9 Dreifachglasfenster	37
3.9.10 Energieausweis vorhanden	37
3.9.11 Energiepasswert unter 75	38
3.9.12 Energiepasswert ab 160	38
3.9.13 Gebäude stufenlos erreichbar	39
3.9.14 Wohnung stufenlos erreichbar	39
3.9.15 Wohnung barrierearm ausgestattet	40
3.9.16 Wohnung vollständig barrierearm	40
3.9.17 Wohnung über mehrere Etagen	41
3.9.18 kein Bodenbelag oder PVC	41
3.9.19 hochwertiger Bodenbelag	42
3.9.20 Bad nicht vom Vermieter gestellt	42
3.9.21 einfaches Bad	43
3.9.22 gehoben ausgestattetes Bad	43
3.9.23 zweites Badezimmer	44
3.9.24 zweites WC	44
3.9.25 Heizung nicht vom Vermieter gestellt	45
3.9.26 Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen	45
3.9.27 gehoben ausgestattete Heiztechnik	46
3.9.28 manuelle Rollläden	46
3.9.29 elektrische Rollläden	47
3.9.30 Rollläden	47
3.9.31 Balkon	48
3.9.32 Terrasse	48
3.9.33 alleinige Gartennutzung	49
3.9.34 gemeinschaftliche Gartennutzung	49
3.9.35 weitere Balkone	50
3.9.36 weitere Terrassen	50
3.9.37 Elektroinstallation vor 2000 erstellt	51
3.9.38 Trittschalldämmung	51
3.9.39 Videogegensprechanlage	52

3.9.40	mehrfachverriegelte Wohnungstür	52
3.9.41	sicherheitsverriegelte Fenster	53
3.9.42	Aufzug	53
3.9.43	Alarmanlage	54
4	Mietspiegelberechnung	55
4.1	Merkmale der Standardwohnung	55
4.2	Regressionsmodelle	56
4.2.1	Regression: volles Modell mit Baualters-, Wohnungsgrößenklassen und Ausstattungsmerkmalen	57
4.2.2	Regression: schrittweiser Ausschluss nichtsignifikanter Prädiktoren	58
5	Qualitätsbeurteilung: Realmiete und Mietspiegel 2023	59
6	Regressionsformel zur Berechnung der Miete/m² in Lünen 2023	61
7	Mietpreistabelle Lünen 2023	62
Anhang		65
	Anschreiben	65
	Mieterfassungsbogen	67

Abbildungsverzeichnis

1	Jahr der Mietfestsetzung	7
2	Verteilung der Nettokaltmieten	9
3	Verteilung der Mieten/m ²	10
4	Nettokaltmiete in EURO und Miete/m ²	11
5	Verteilung der Erstellungsjahre der Wohnungen	13
6	Miete/m ² und Erstellungsjahr der Wohnung	14
7	Mittelwerte der Miete/m ² in Abhängigkeit des Baujahrs 5-Jahres-Intervallen	15
8	Verteilung der Wohnungsgrößen	18
9	Miete/m ² und Wohnungsgröße	19
10	Mittlere Miete/m ² in Abhängigkeit der Wohnungsgröße in Intervallen von 5m ²	20
11	Baualter und Wohnungsgröße	23
12	Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude ab Mai 2014	26
13	Wohnungen ohne Energiepass: Verteilung der Mieten/m ²	27
14	Wohnungen ohne Energiewert: Verteilung der geschätzten Energiewerte	29
15	Zusammenhang von gezahlter Miete/m ² und Mietspiegel 2023	59
16	Verteilung der Mieten/m ²	60

Tabellenverzeichnis

1	Verteilung der Wohnungen nach Mietveränderung/Neuvermietung	5
2	Erstvermietete Wohnungen im Neubau	5
3	Allgemeine Kennwerte der Wohnungen	6
4	Mittlere Miete/m ² nach dem Jahr der Mietfestsetzung	6
5	Wohngebäudeart	8
6	Wohngeschosse der Gebäude	8
7	Wohnräume der Wohnungen	8
8	Mittelwerte der Miete/m ² in Abhängigkeit des Baujahrs in 5-Jahres-Intervallen	12
9	Mittelwerte der Miete/m ² in Abhängigkeit des Baujahrs in 10-Jahres-Intervallen	16
10	Mittelwerte der Miete/m ² in Abhängigkeit der Baualtersklassen	16
11	Mittelwerte der Miete/m ² in Abhängigkeit der Wohnungsgröße in 5-m ² -Intervallen	17
12	Mittelwerte der Miete/m ² in Abhängigkeit der Wohnungsgrößenklassen	21
13	Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen: Miete pro m ²	22
14	Baualtersintervalle und Wohngrößenklassen: Mittelwerte Miete/m ² in €	24
15	Wohnungsgrößenintervalle und Baualtersklassen: Mittelwerte Miete/m ² in €	25
16	Mittlere Miete/m ² nach Energieeffizienzklasse	26

17	Wärmedämmung	28
18	Kontingenztafel der Wärmedämmungen	28
19	Mittlere Miete/m ² nach Energieeffizienzklasse (Imputation)	28
20	Barrierearmut und Miete/m ²	30
21	Kurzübersicht der Ausstattungsmerkmale	32
108	Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen: Häufigkeiten der Wohnungen	55
109	Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen: Prozentuale Verteilung der Wohnungen	55
110	Volles lineares Modell	57
111	Schrittweise optimiertes Regressionsmodell	58
112	Mietpreistabelle Lünen 2023	63
113	Mietpreistabelle Lünen 2023	64
114	Mietpreistabelle Auf- und Abschlüsse Lünen 2023	64

1 Stichprobe

Dem Mietspiegel liegen ausschliesslich Mietobjekte zugrunde, die den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), §§558ff unterliegen. Aus den Fragebögen wurden die Fragebögen ausgeschlossen, die nicht den Kriterien nach §§558ff entsprechen (Datum der Mietfestsetzung älter als sechs Jahre oder nach dem 30.04.2023) oder wegen offensichtlich falscher Angaben (z.B. Zusammenfassung der Wohnungsgrößen und Mietpreiswerte mehrerer Wohnungen zu einem Wert) nicht auswertbar sind.

Eine **Zufallsstichprobe** des Wohnungsbestandes wurde auf der Grundlage des Datenbestandes der Grundbesitzabgaben der Stadt Lünen gezogen. Selbstgenutzte Objekte blieben hierbei unberücksichtigt.

Am 08.02.2023 wurden 1742 Papierfragebögen (siehe Anhang) mit einem Anschreiben (siehe Anhang) an Eigentümer versandt, die keine Wohnungsunternehmen sind. Darüber hinaus wurden 4 Wohnungsunternehmen zu 3258 Objekten unter Beifügung eines Kodierplanes angeschrieben. Insgesamt wurden **5000 Fragebögen** in Papier- und Digitalform **abgefragt**.

Der **Fragebogenrücklauf wurde bis zum 30.04.2023 berücksichtigt**. Nach dem Stichtag lagen insgesamt **4511 Datensätze** vor. Nicht auswertbare oder unplausible Datensätze (z.B. kein Baujahr oder Baujahr vor 1400, Wohnungsgröße unter 20m², Miete/m² über 25€, Mietfestsetzung mehr als 6 Jahre vor der Erhebung) wurden herausgefiltert. Leider konnten 1316 Datensätze nicht berücksichtigt werden, da keinerlei Angaben zu Ausstattungsmerkmalen genannt wurden. **Die auswertbare Stichprobe besteht aus 3088 Datensätzen**.

Die Verteilung der Mietfestsetzungen der Wohnungen auf den Untersuchungszeitraum zeigt Tabelle 1. Wohnungen mit einer Mietfestsetzung im selben Jahr des Baualters des Wohngebäudes listet Tabelle 2 auf. Bei diesen Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass es sich um Erstvermietungen in einem Neubau handelt.

Tabelle 1: Verteilung der Wohnungen nach Mietveränderung/Neuvermietung

Jahr	Wohnungen	Prozent
2017	316	10
2018	223	7
2019	258	8
2020	285	9
2021	738	24
2022	1071	35
2023	197	6

Tabelle 2: Erstvermietete Wohnungen im Neubau

Jahr	Wohnungen	Prozent
2017	4	7
2018	16	27
2019	2	3
2020	3	5
2021	3	5
2022	32	53

2 Grundausswertung

Tabelle 3 listet zur schnellen Übersicht die statistischen Basiskennzahlen der Stichprobe auf. Tabelle 4 und Abbildung 1 zeigen die Basiskennzahlen der Mieten/m² bezogen auf die Jahre des Mietfestsetzungszeitraums.

In Lünen ist die beobachtete mittlere Miete pro Quadratmeter 5,94 Euro.

Tabelle 3: Allgemeine Kennwerte der Wohnungen

	Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
Baujahr	1668	2022	1960	1963	25,1 Jahre
Quadratmeter	21,00 m ²	244,00 m ²	62,00 m ²	64,38 m ²	18,47 m ²
Nettokaltmiete	136,00 €	1534,00 €	355,00 €	384,38 €	152,70 €
Kaltmiete/m ²	2,38 €	12,31 €	5,50 €	5,94 €	1,27 €

Tabelle 4: Mittlere Miete/m² nach dem Jahr der Mietfestsetzung

Mietfestsetzung	Wohnungen	Miete/m ² in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
2017	316	3,00	8,98	5,50	5,59	0,92
2018	223	2,95	11,25	5,58	5,99	1,66
2019	258	3,46	10,61	5,73	6,03	1,26
2020	285	2,54	10,58	5,83	5,98	1,15
2021	738	2,85	10,67	5,40	5,87	1,15
2022	1071	2,38	12,31	5,47	6,06	1,36
2023	197	3,22	10,32	5,44	5,83	1,26
Gesamt	3088	2,38	12,31	5,50	5,94	1,27

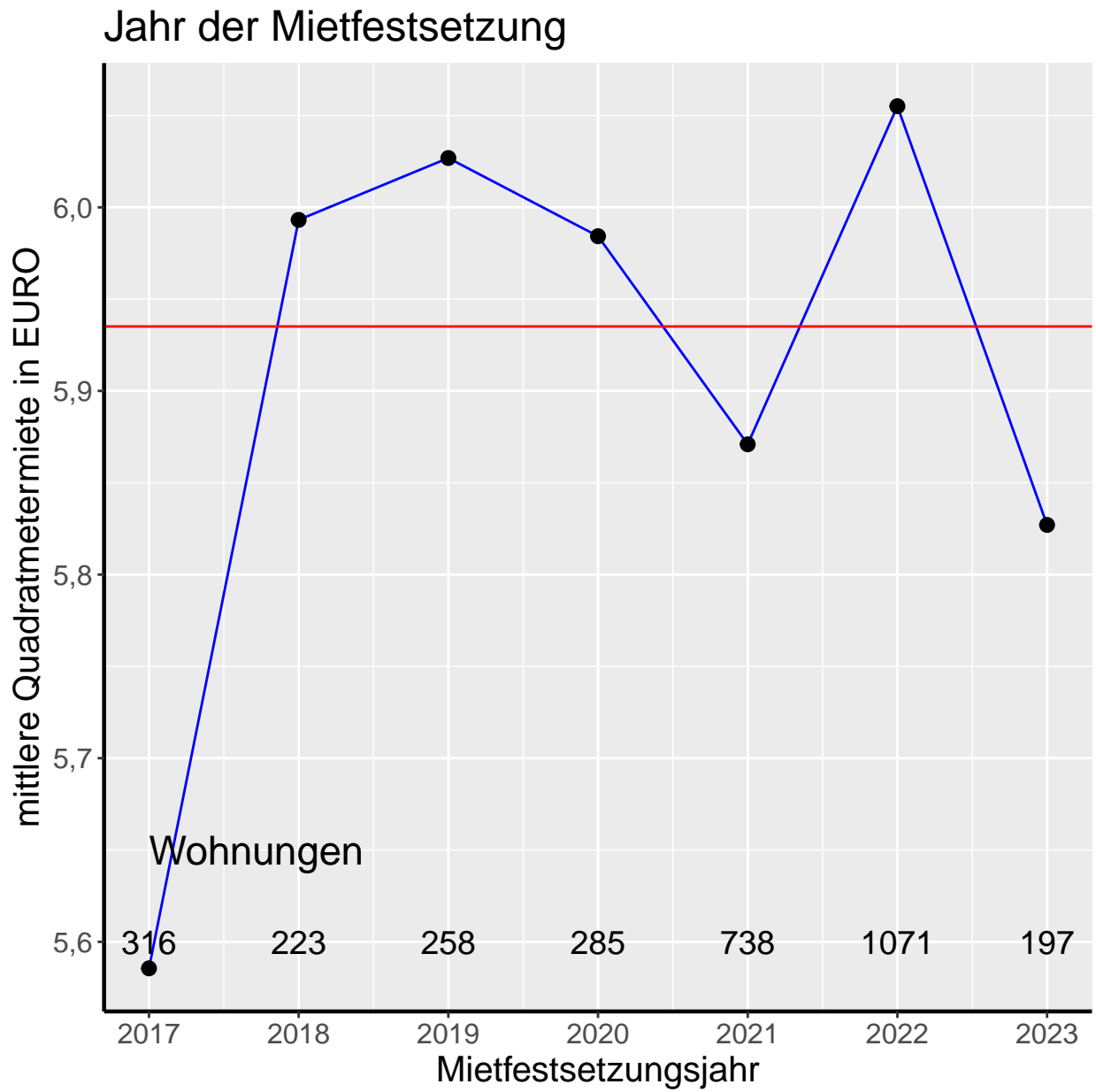


Abbildung 1: Jahr der Mietfestsetzung

2.1 Wohngebäude

Die meisten Wohnungen der Stichprobe sind in Mehrfamilienhäusern (Tab. 5). Die Wohnungen sind überwiegend in zwei- und dreigeschossigen Gebäuden (Tab. 6) und haben in der Regel zwischen zwei und vier Wohnräume (Tab. 7).

4 Prozent der Wohnungen sind in einem Gebäude in dem mindestens ein Gewerbe vorhanden ist. 94 Prozent der Wohnungen sind nicht durch Verkehr, Lärm, Staub, Gerüche oder Gewerbe belastet.

Tabelle 5: Wohngebäudeart

Gebäudeart	Wohnungen	Anteil
Mehrfamilienhaus	2864	92,7 %
Zweifamilienhaus	93	3 %
Einfamilienhaus	131	4,2 %

Tabelle 6: Wohngeschosse der Gebäude

Geschosse	Wohnungen	Anteil
keine Angabe	251	8,1 %
1	147	4,8 %
2	585	18,9 %
3	1462	47,3 %
4	427	13,8 %
5	59	1,9 %
6	33	1,1 %
7	25	0,8 %
8	94	3 %
9	5	0,2 %

Tabelle 7: Wohnräume der Wohnungen

Wohnräume	Wohnungen	Anteil
1,0	83	2,7 %
1,5	52	1,7 %
2,0	718	23,3 %
2,5	489	15,8 %
3,0	841	27,2 %
3,5	543	17,6 %
4,0	166	5,4 %
4,5	116	3,8 %
5,0	34	1,1 %
5,5	19	0,6 %
6,0	11	0,4 %
6,5	3	0,1 %
7,0	6	0,2 %
8,0	1	0 %
9,0	3	0,1 %
10,0	2	0,1 %
11,0	1	0 %

2.2 Nettokaltmiete und Miete/m²

Die Verteilung der Nettokaltmieten und der Mieten/m² zeigen die Abbildungen 2 und 3. Den Zusammenhang der Nettokaltmieten und der Mieten/m² zeigt Abbildung 4 ($r=0,64$, $R^2=0,411$).

Verteilung der Nettokaltmieten

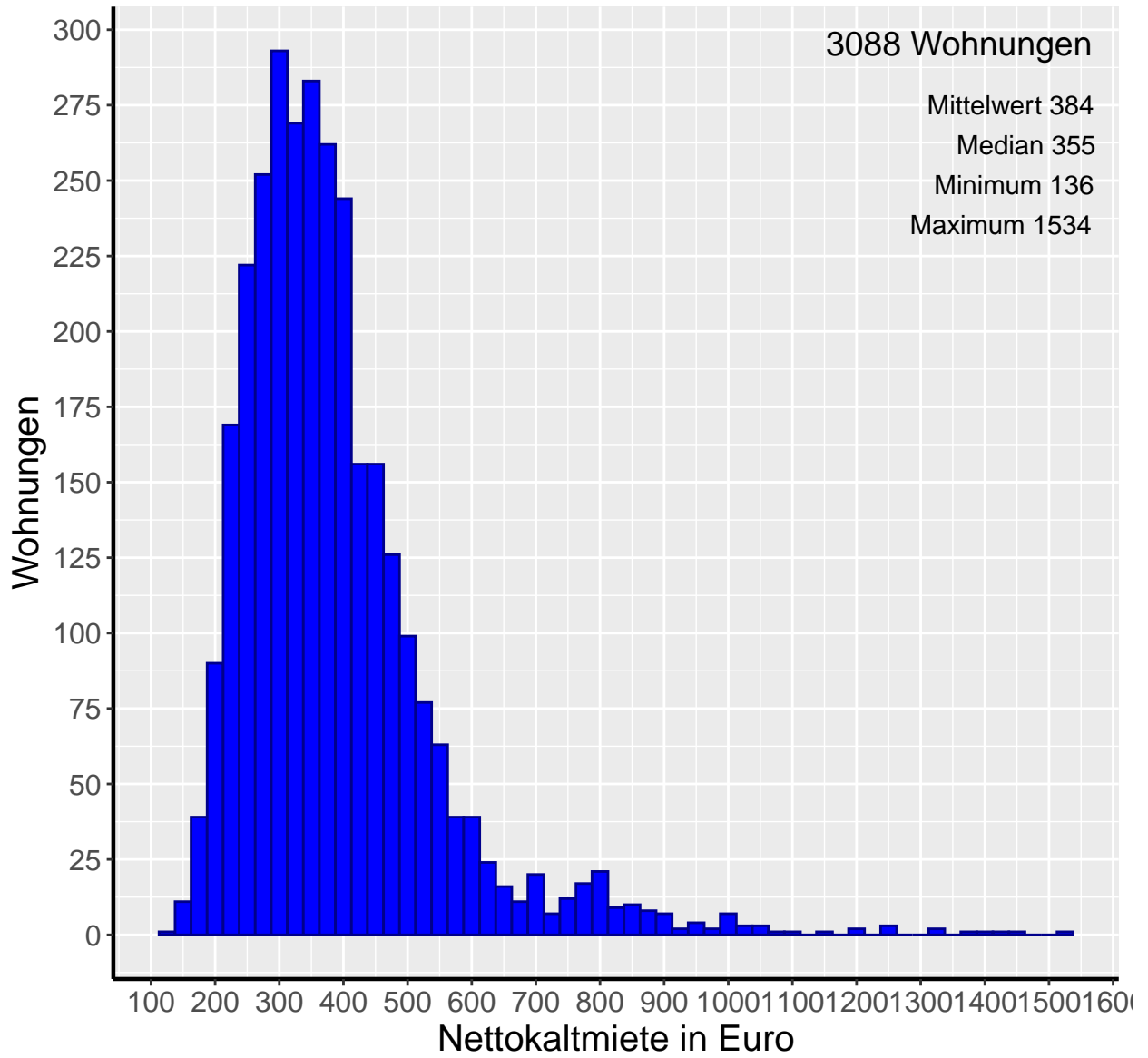


Abbildung 2: Verteilung der Nettokaltmieten

Verteilung der Quadratmetermieten

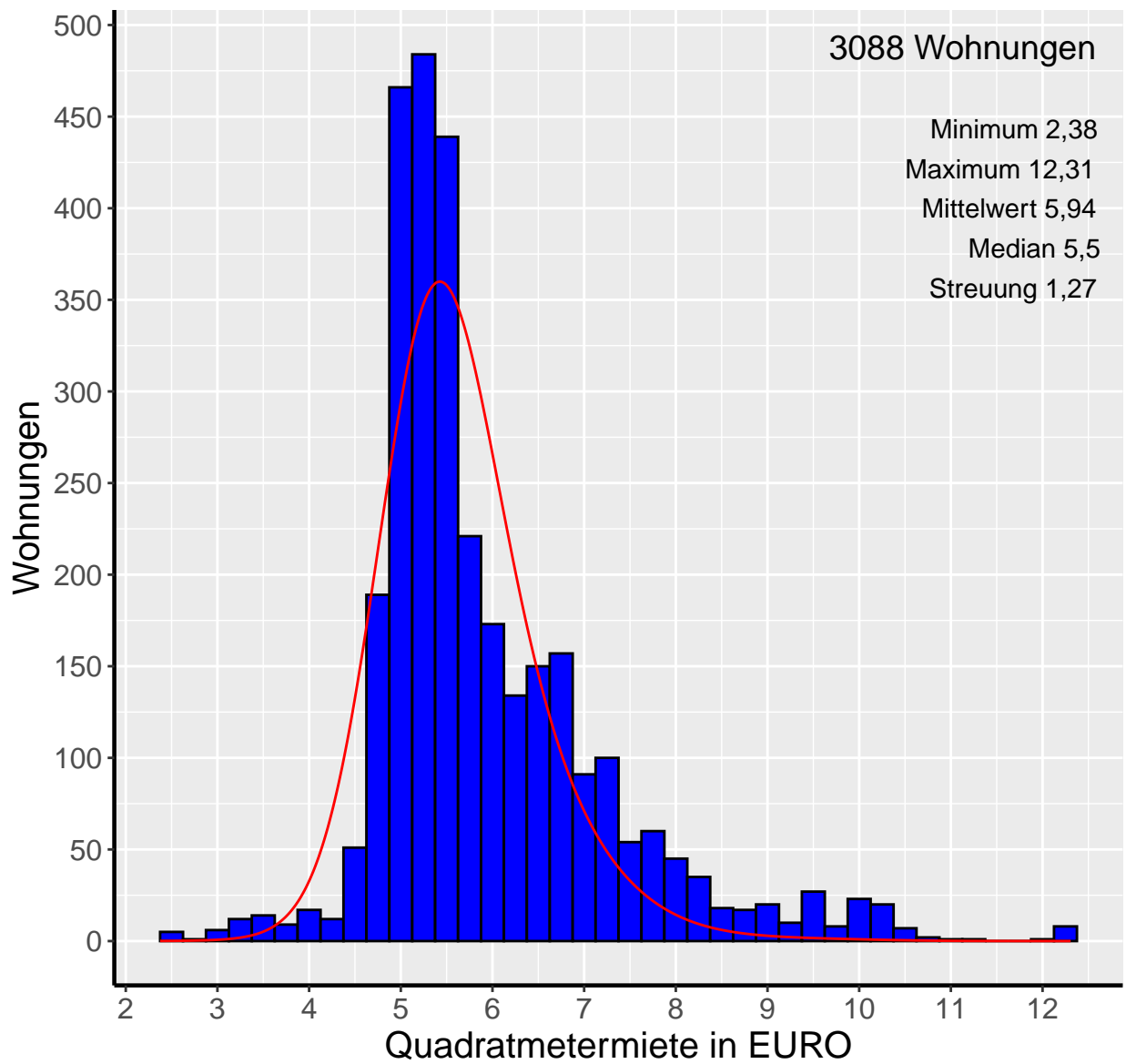


Abbildung 3: Verteilung der Mieten/m²

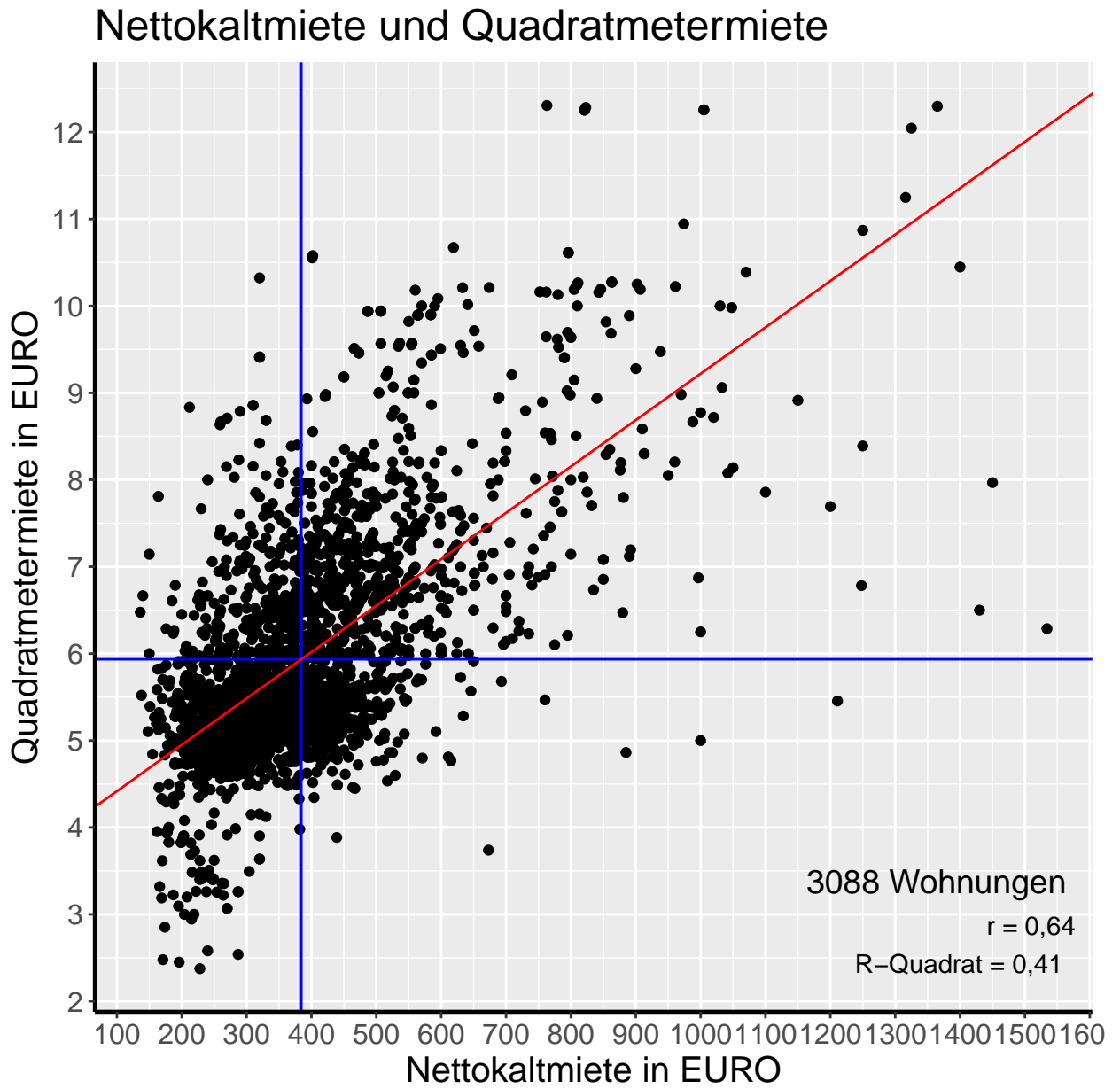


Abbildung 4: Nettokaltmiete in EURO und Miete/m²

2.3 Baujahr

Die älteste Wohnung in der Stichprobe ist aus dem Jahr 1668. Das jüngste Baujahr einer Wohnung ist 2022. Wegen der Darstellung werden aus den Abbildungen Wohnungen vor 1890 ausgeblendet (Abb. 5, Seite 13). In Abbildung 6 ist deutlich zu erkennen, wo die größten Phasen der Bautätigkeit und die kriegsbedingten Lücken waren.

Bei der Berechnung des Mietspiegels wird von einer Einteilung der Baujahre in Baualtersklassen ausgegangen. Insgesamt werden 7 Baualtersklassen unterschieden (siehe Tabelle 10).

Tabelle 8: Mittelwerte der Miete/m² in Abhängigkeit des Baujahrs in 5-Jahres-Intervallen

Baujahr	Wohnungen	Miete/m ² in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
vor 1860	2	4,82	7,50	6,16	6,16	1,89
1860 bis 1879	2	5,00	5,11	5,06	5,06	0,08
1880 bis 1889	1	6,00	6,00	6,00	6,00	
1890 bis 1899	1	5,93	5,93	5,93	5,93	
1900 bis 1904	39	4,33	7,79	5,36	5,42	0,60
1905 bis 1909	84	2,85	9,89	4,83	5,07	1,15
1910 bis 1914	37	2,95	8,67	4,81	4,82	1,19
1915 bis 1919	25	4,66	7,89	5,68	5,83	1,05
1920 bis 1924	68	3,35	8,02	5,11	5,24	0,92
1925 bis 1929	18	4,40	6,78	5,21	5,43	0,81
1930 bis 1934	36	3,69	10,87	5,19	5,71	1,45
1935 bis 1939	12	3,19	7,05	5,28	5,36	1,17
1940 bis 1944	61	4,50	8,24	5,12	5,56	0,94
1945 bis 1949	49	3,42	7,46	5,17	5,30	0,67
1950 bis 1954	495	3,32	8,83	5,47	5,77	0,96
1955 bis 1959	522	3,46	8,20	5,40	5,69	0,83
1960 bis 1964	447	3,82	9,28	5,42	5,73	0,79
1965 bis 1969	328	2,48	9,18	5,62	5,77	0,80
1970 bis 1974	192	2,58	10,32	5,63	5,86	0,97
1975 bis 1979	78	2,38	10,58	5,38	5,72	1,30
1980 bis 1984	77	2,54	8,41	5,20	5,59	1,06
1985 bis 1989	25	2,45	7,82	5,61	5,84	1,15
1990 bis 1994	118	3,22	8,77	6,64	6,29	1,19
1995 bis 1999	161	4,87	12,05	6,49	6,42	1,12
2000 bis 2004	44	5,00	10,45	6,86	7,01	1,37
2005 bis 2009	48	5,26	9,57	8,03	8,01	1,43
2010 bis 2014	14	6,50	9,57	8,16	8,16	0,88
2015 bis 2019	52	5,23	11,25	9,46	9,24	1,32
nach 2019	52	8,46	12,31	9,92	10,05	1,08
Gesamt	3088	2,38	12,31	5,50	5,94	1,27

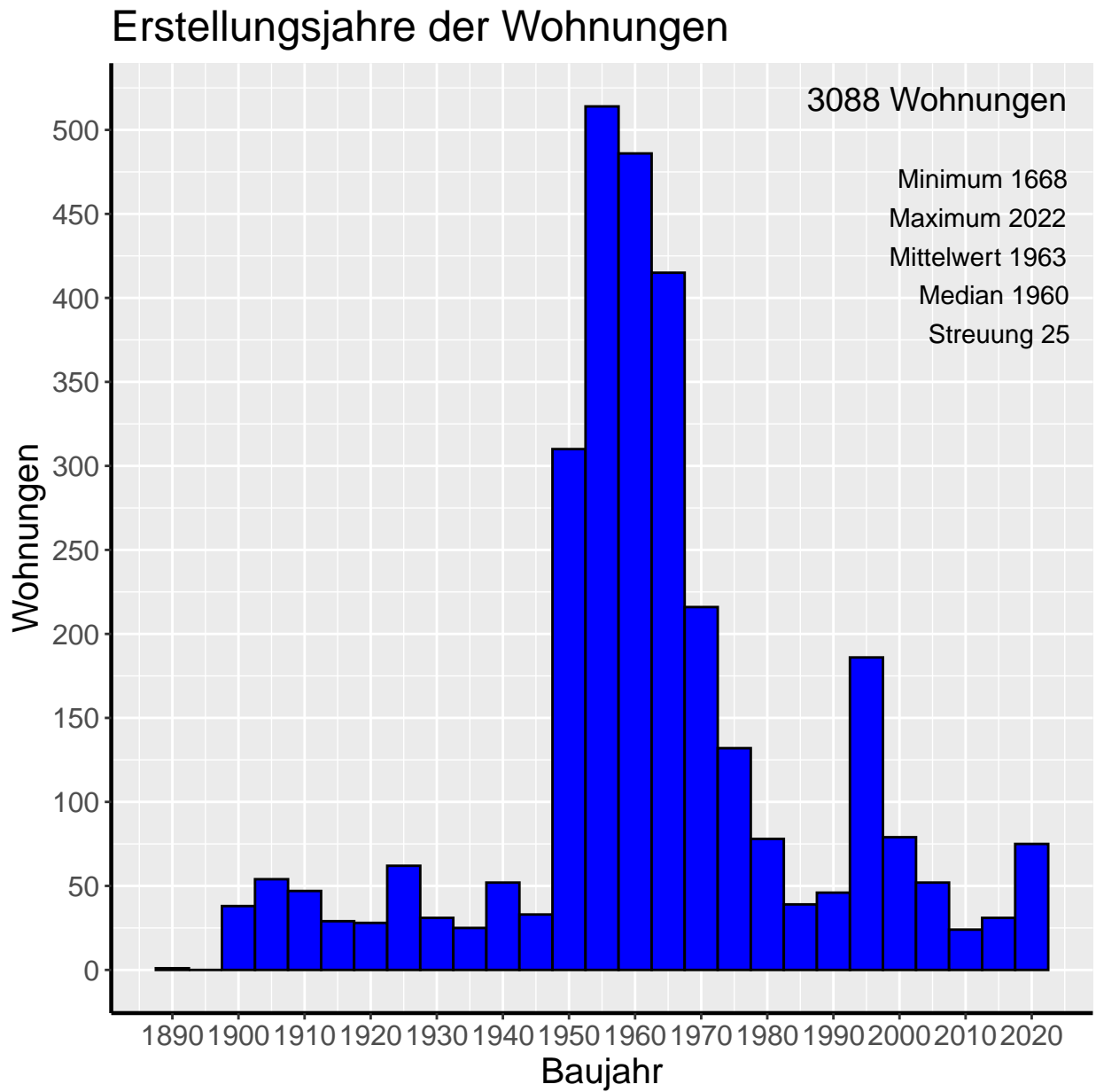


Abbildung 5: Verteilung der Erstellungsjahre der Wohnungen

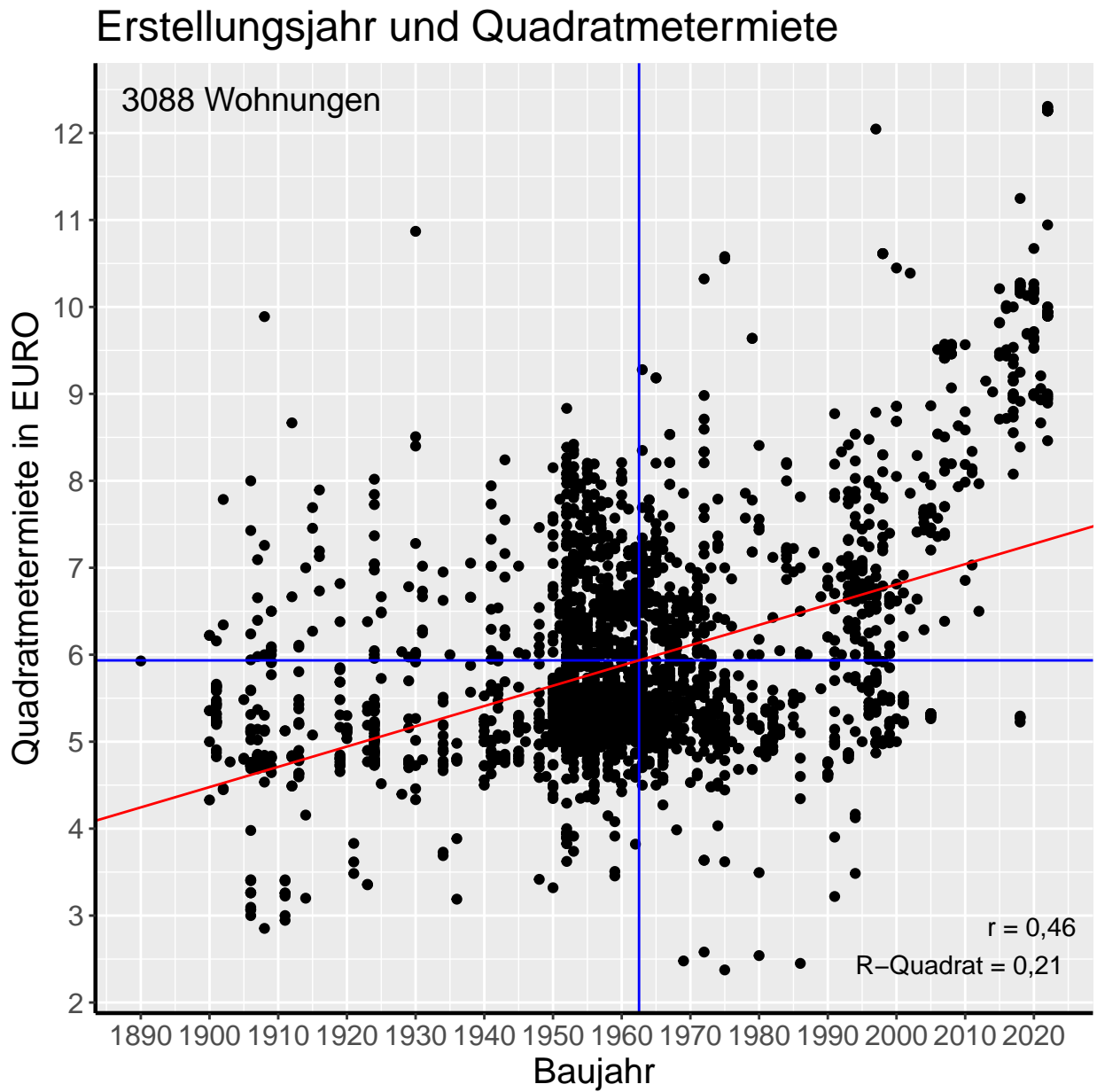


Abbildung 6: Miete/m² und Erstellungsjahr der Wohnung

Baujahr und mittlere Quadratmetermiete

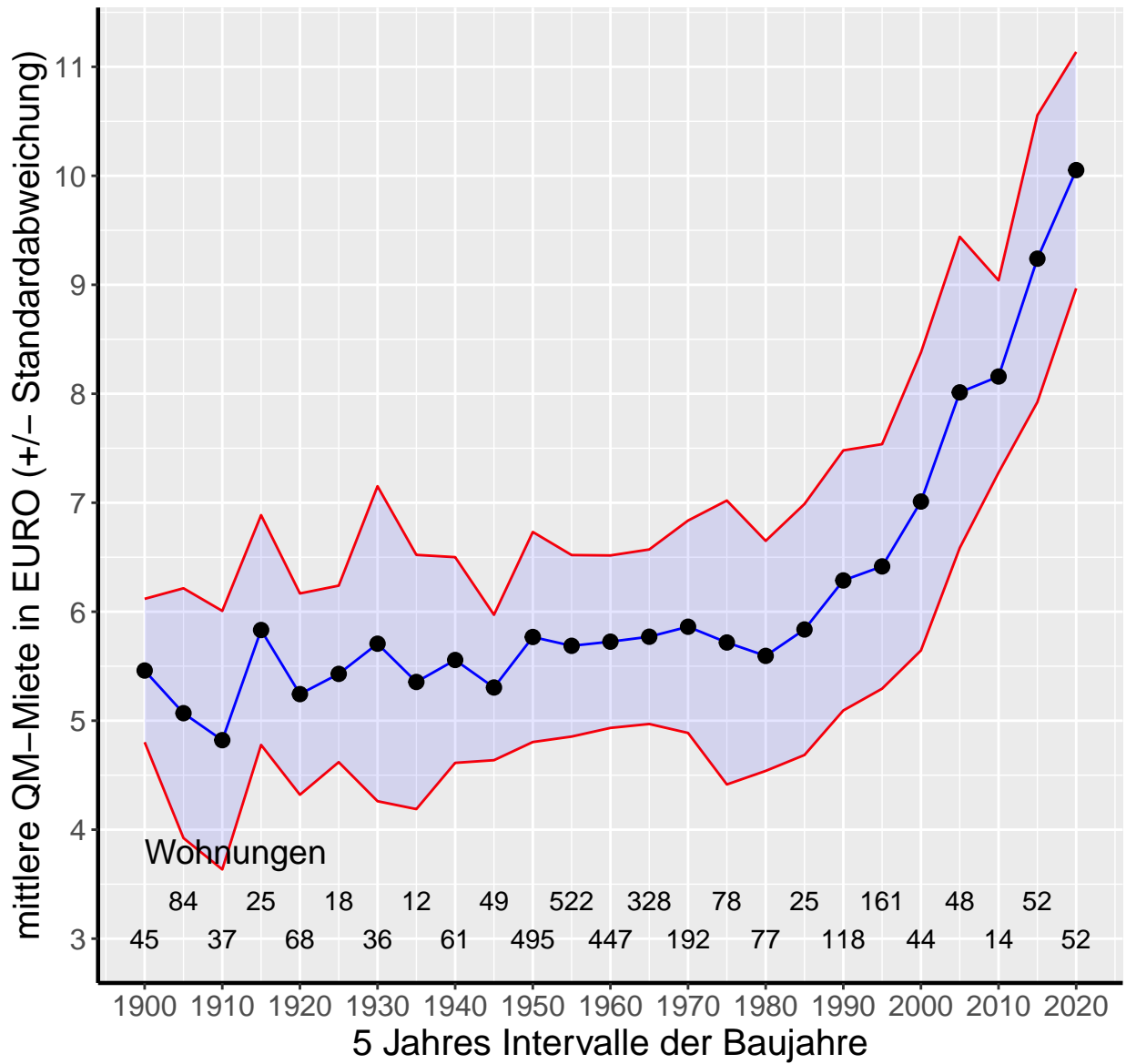


Abbildung 7: Mittelwerte der Miete/m² in Abhängigkeit des Baujahrs 5-Jahres-Intervallen

Tabelle 9: Mittelwerte der Miete/m² in Abhängigkeit des Baujahrs in 10-Jahres-Intervallen

Baujahr	Wohnungen	Miete/m ² in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
vor 1860	2	4,82	7,50	6,16	6,16	1,89
1860 bis 1879	2	5,00	5,11	5,06	5,06	0,08
1880 bis 1889	1	6,00	6,00	6,00	6,00	
1890 bis 1899	1	5,93	5,93	5,93	5,93	
1900 bis 1909	123	2,85	9,89	5,12	5,18	1,02
1910 bis 1919	62	2,95	8,67	4,99	5,23	1,23
1920 bis 1929	86	3,35	8,02	5,12	5,28	0,90
1930 bis 1939	48	3,19	10,87	5,19	5,62	1,38
1940 bis 1949	110	3,42	8,24	5,17	5,44	0,84
1950 bis 1959	1017	3,32	8,83	5,43	5,73	0,90
1960 bis 1969	775	2,48	9,28	5,46	5,74	0,80
1970 bis 1979	270	2,38	10,58	5,51	5,82	1,08
1980 bis 1989	102	2,45	8,41	5,29	5,65	1,08
1990 bis 1999	279	3,22	12,05	6,52	6,36	1,15
2000 bis 2009	92	5,00	10,45	7,63	7,53	1,48
2010 bis 2019	66	5,23	11,25	9,22	9,01	1,31
nach 2019	52	8,46	12,31	9,92	10,05	1,08
Gesamt	3088	2,38	12,31	5,50	5,94	1,27

Tabelle 10: Mittelwerte der Miete/m² in Abhängigkeit der Baualtersklassen

Baujahr	Wohnungen	Miete/m ² in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
Baujahr bis 1924	259	2,85	9,89	5,12	5,22	1,05
Baujahr 1925 bis 1949	176	3,19	10,87	5,18	5,49	1,01
Baujahr 1950 bis 1979	2062	2,38	10,58	5,44	5,75	0,89
Baujahr 1980 bis 1994	220	2,45	8,77	5,95	5,99	1,18
Baujahr 1995 bis 2004	205	4,87	12,05	6,58	6,54	1,20
Baujahr 2005 bis 2014	62	5,26	9,57	8,13	8,05	1,32
Baujahr ab 2015	104	5,23	12,31	9,86	9,65	1,27
Gesamt	3088	2,38	12,31	5,50	5,94	1,27

2.4 Wohnungsgröße

Die kleinste Wohnung in der Stichprobe hat 21m² und die größte Wohnung 244m². Wegen der Darstellung werden aus den Abbildungen 8 und 9 Wohnungen ab 150m² ausgeblendet. Den Zusammenhang der Wohnungsgröße und der Miete/m² zeigt Abbildung 9 (Korrelation $r=0,1$).

Bei der Berechnung des Mietspiegels wird von einer Einteilung der Wohnungsgrößen in Wohnungsgrößenklassen ausgegangen. Insgesamt werden 7 Wohnungsgrößenklassen unterschieden (siehe Tabelle 12).

Tabelle 11: Mittelwerte der Miete/m² in Abhängigkeit der Wohnungsgröße in 5-m²-Intervallen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Miete/m ² in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
unter 25	5	6,48	8,83	7,14	7,39	0,96
25 bis 29	10	5,10	6,79	5,82	5,89	0,54
30 bis 34	41	4,84	10,32	6,09	6,70	1,54
35 bis 39	85	4,33	10,58	5,74	6,20	1,26
40 bis 44	179	3,95	8,93	5,42	5,70	0,92
45 bis 49	236	3,62	9,94	5,36	5,82	1,23
50 bis 54	336	3,19	9,94	5,40	5,67	1,03
55 bis 59	448	3,22	10,67	5,44	5,96	1,27
60 bis 64	373	2,85	12,31	5,52	5,92	1,17
65 bis 69	384	2,48	12,28	5,40	5,74	1,21
70 bis 74	267	2,95	10,16	5,54	5,82	0,95
75 bis 79	235	3,26	10,61	5,68	6,12	1,34
80 bis 84	143	2,45	12,26	5,44	6,15	1,71
85 bis 89	116	3,07	10,94	5,63	6,03	1,52
90 bis 94	73	2,58	10,22	5,66	6,00	1,28
95 bis 99	40	2,38	9,47	5,69	6,03	1,46
100 bis 104	30	4,46	10,39	6,50	6,75	1,46
105 bis 109	25	4,45	9,98	6,67	6,68	1,48
110 bis 114	19	2,54	12,30	7,00	7,24	2,44
115 bis 119	12	4,60	11,25	6,24	7,15	2,26
120 bis 124	7	5,28	7,19	6,85	6,56	0,76
125 bis 129	8	4,77	8,91	6,67	6,77	1,55
130 bis 134	1	10,45	10,45	10,45	10,45	
135 bis 139	2	5,47	6,47	5,97	5,97	0,71
140 bis 144	1	7,86	7,86	7,86	7,86	
145 bis 154	2	6,87	8,39	7,63	7,63	1,07
155 bis 159	1	7,69	7,69	7,69	7,69	
160 bis 179	1	6,25	6,25	6,25	6,25	
180 bis 199	4	3,74	7,97	5,82	5,84	1,90
200 bis 219	1	5,00	5,00	5,00	5,00	
220 bis 239	2	5,45	6,50	5,98	5,98	0,74
über 239	1	6,29	6,29	6,29	6,29	
Gesamt	3088	2,38	12,31	5,50	5,94	1,27

Verteilung der Wohnungsgrößen

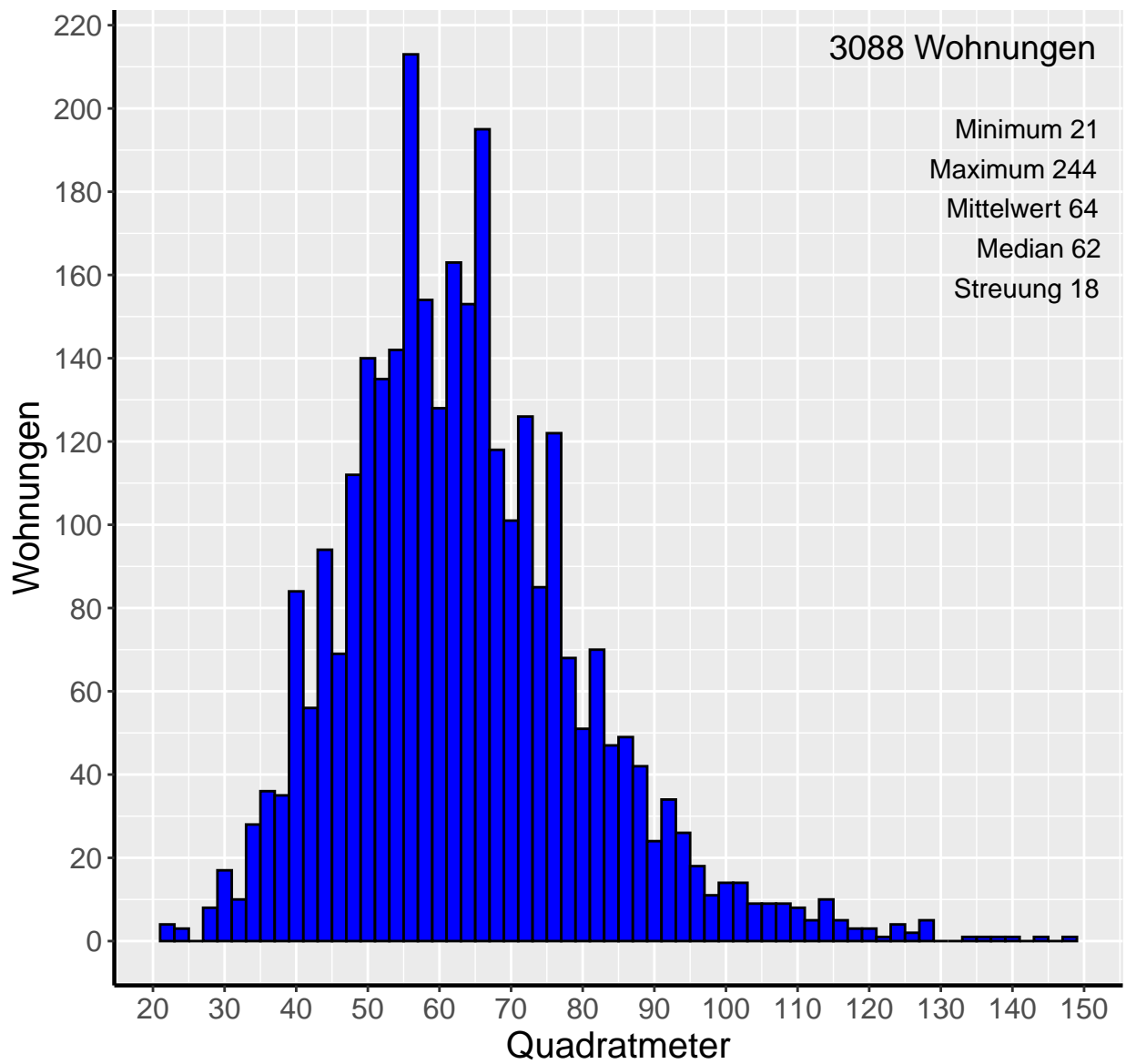


Abbildung 8: Verteilung der Wohnungsgrößen

Quadratmetermiete und Wohnungsgröße

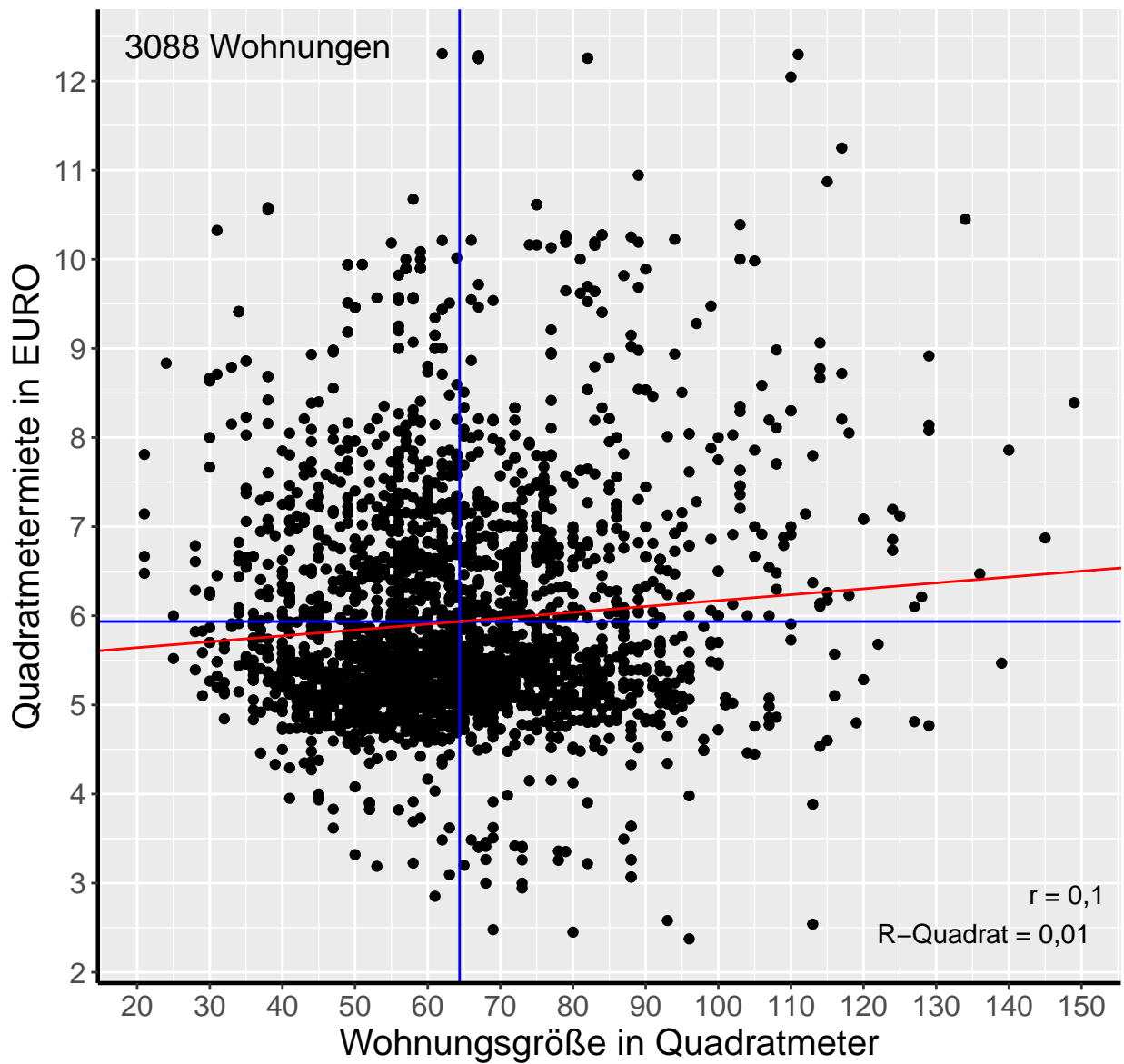


Abbildung 9: Miete/m² und Wohnungsgröße

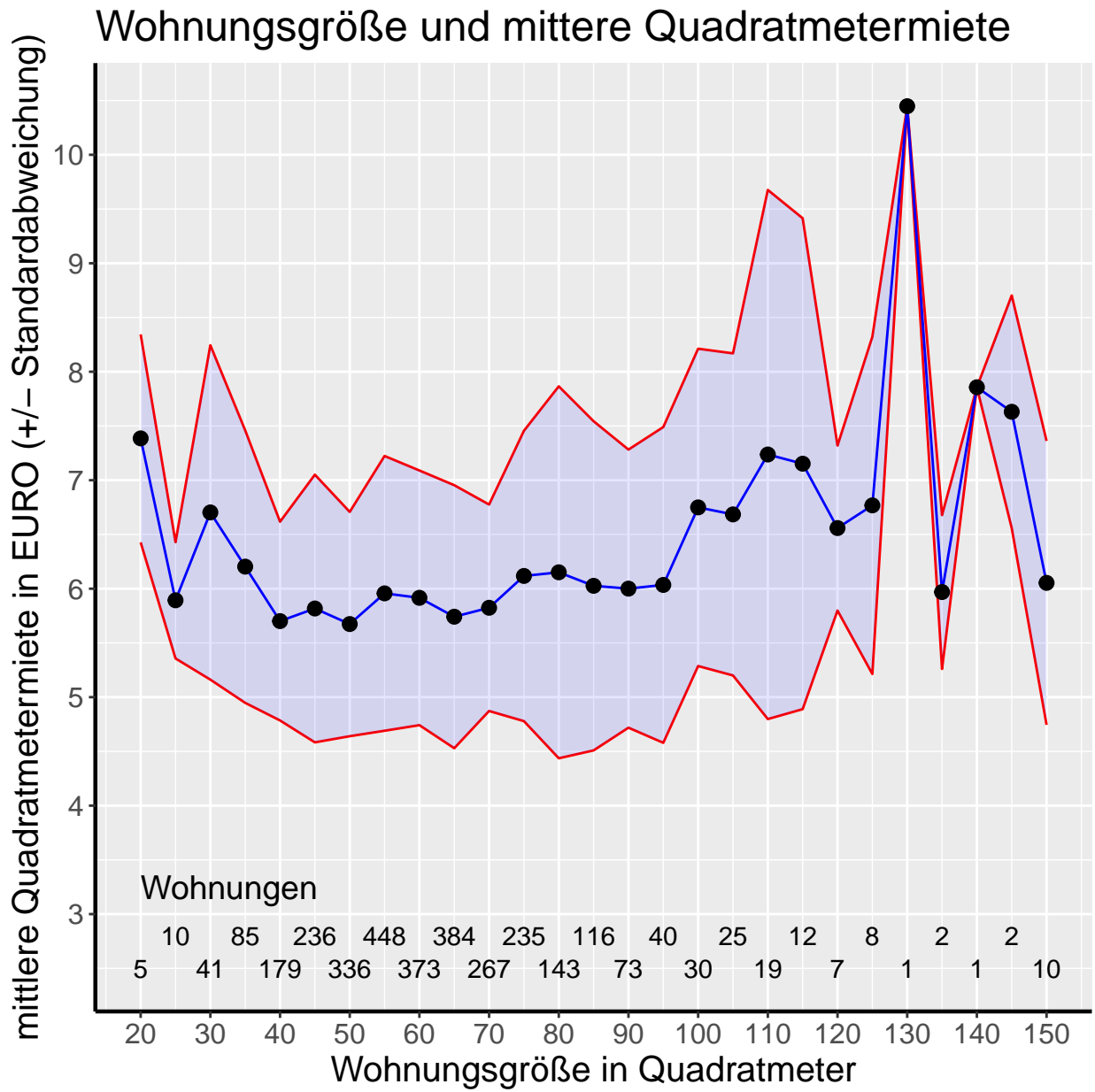


Abbildung 10: Mittlere Miete/m² in Abhängigkeit der Wohnungsgröße in Intervallen von 5m²

Tabelle 12: Mittelwerte der Miete/m² in Abhängigkeit der Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Wohnungen	Miete/m ² in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
bis 34m ²	56	4,84	10,32	6,16	6,62	1,41
35 bis 49m ²	500	3,62	10,58	5,45	5,84	1,15
50 bis 64m ²	1157	2,85	12,31	5,44	5,86	1,18
65 bis 79m ²	886	2,48	12,28	5,50	5,87	1,19
80 bis 94m ²	332	2,45	12,26	5,60	6,07	1,56
95 bis 109m ²	95	2,38	10,39	6,20	6,43	1,49
ab 110m ²	62	2,54	12,30	6,76	6,93	1,93
Gesamt	3088	2,38	12,31	5,50	5,94	1,27

2.5 Baualter und Wohnungsgröße

Die Quadratmetermieten nach Baualters-/Wohngrößenklassen zeigt Tabelle 13.

Quadratmetermieten der Wohngrößenklassen in 5-Jahres-Baualters-Intervallen und Baualtersklassen in 5-Quadratmeter-Intervallen zeigen Tabellen 14 und 15.

In Abbildung 11 sieht man den Zusammenhang von Baujahr und Größe der Wohnungen. Die Korrelation $r=0,18$ gibt an, daß die Wohnungsgrößen im Laufe der Jahre kaum größer geworden sind.

Tabelle 13: Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen: Miete pro m²

Baualter	Wohnungsgrößenklasse in m ²						
	bis 34m ²	35 bis 49m ²	50 bis 64m ²	65 bis 79m ²	80 bis 94m ²	95 bis 109m ²	ab 110m ²
Baujahr bis 1924	8,67	5,40	5,31	4,62	5,24	5,44	5,81
Baujahr 1925 bis 1949	5,39	5,46	5,37	5,98	5,28	5,73	5,75
Baujahr 1950 bis 1979	6,25	5,78	5,73	5,69	5,68	6,24	6,06
Baujahr 1980 bis 1994	7,81	6,17	5,80	6,07	5,93	5,80	6,54
Baujahr 1995 bis 2004	8,39	6,90	6,22	6,32	6,74	7,07	7,85
Baujahr 2005 bis 2014	9,26	6,98	8,27	8,00	8,31	7,80	7,53
Baujahr ab 2015		8,61	9,44	10,29	9,99	9,82	9,42

Baualter und Wohnungsgröße

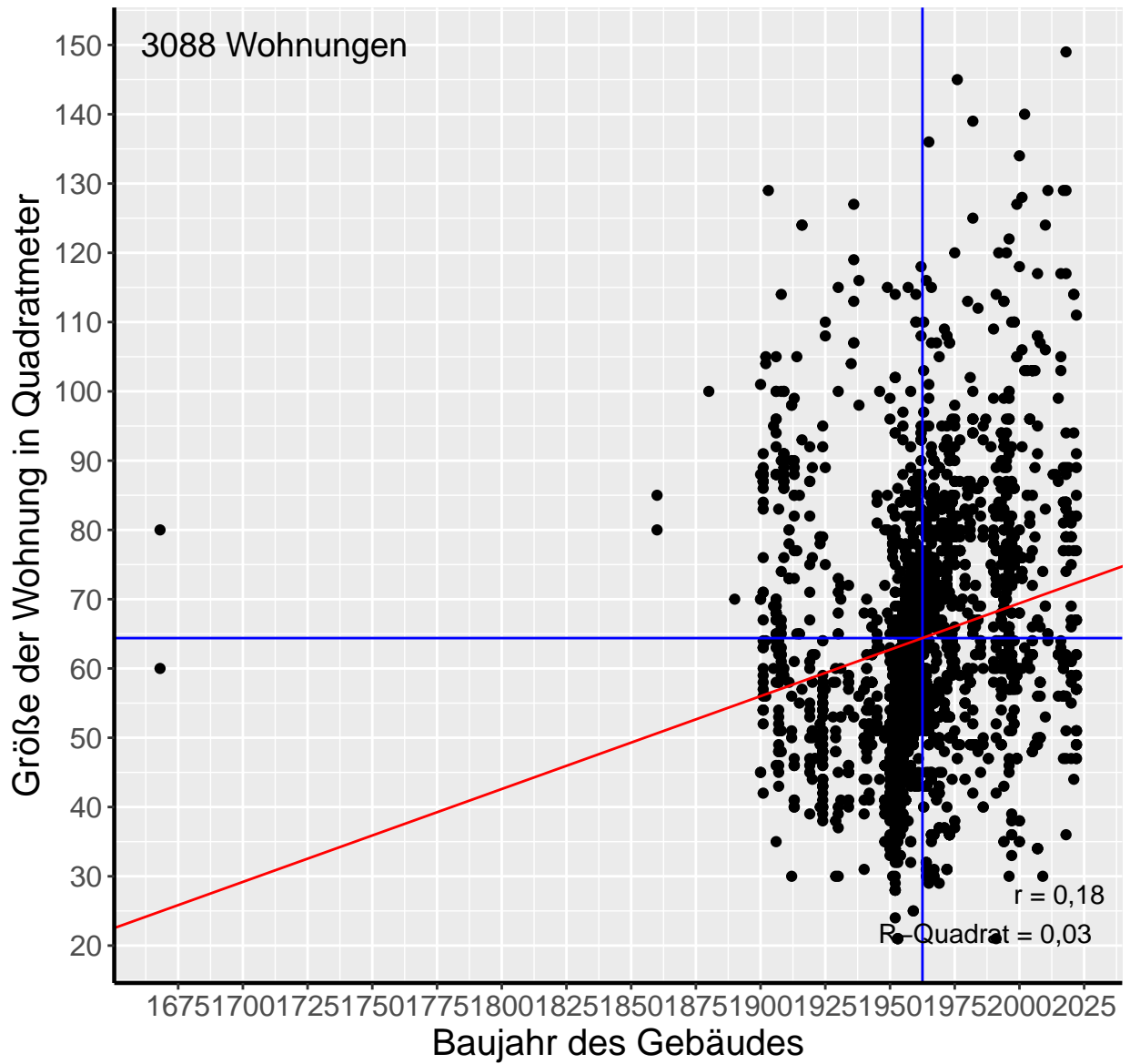


Abbildung 11: Baualter und Wohnungsgröße

Tabelle 14: Baualtersintervalle und Wohngrößenklassen: Mittelwerte Miete/m² in €

Baujahr	Wohnungen	bis 34m ²	35-49m ²	50-64m ²	65-79m ²	80-94m ²	95-109m ²	ab 110m ²
vor 1860	2			7,50		4,82		
1860 bis 1879	2					5,06		
1880 bis 1889	1						6,00	
1890 bis 1899	1				5,93			
1900 bis 1904	39		5,97	5,70	5,38	5,23	4,64	4,77
1905 bis 1909	84		5,79	4,96	4,57	5,12	5,72	4,54
1910 bis 1914	37	8,67	5,38	4,50	3,60	5,19	5,37	
1915 bis 1919	25		4,94	5,92	5,91	5,87		6,96
1920 bis 1924	68		5,29	5,34	4,43	5,18	5,09	
1925 bis 1929	18	5,70	5,11	5,19	6,67	4,52	6,48	6,25
1930 bis 1934	36	5,27	5,53	5,01	6,30		6,00	8,16
1935 bis 1939	12			5,89			5,41	4,77
1940 bis 1944	61	5,19	5,46	5,49	6,47			
1945 bis 1949	49		5,51	5,22	4,85	5,39	6,00	4,80
1950 bis 1954	495	6,25	5,76	5,74	5,63	5,59	6,43	4,92
1955 bis 1959	522	5,74	5,80	5,66	5,60	6,00	6,67	6,24
1960 bis 1964	447	5,69	5,80	5,77	5,68	5,42	6,71	6,22
1965 bis 1969	328	5,85	5,61	5,87	5,70	5,93	6,04	6,37
1970 bis 1974	192	8,49	5,84	5,83	5,96	5,50	6,39	6,25
1975 bis 1979	78		6,63	5,44	5,58	5,85	4,66	6,08
1980 bis 1984	77		5,35	5,47	5,85	5,71	5,24	5,57
1985 bis 1989	25		6,61	5,57	5,84	5,52	5,41	
1990 bis 1994	118	7,81	7,05	6,02	6,18	6,18	7,18	7,51
1995 bis 1999	161	8,39	6,22	6,19	6,38	6,58	6,21	7,92
2000 bis 2004	44		8,77	6,45	6,01	7,14	8,22	7,77
2005 bis 2009	48	9,26	6,98	8,27	7,93	7,63	7,72	8,21
2010 bis 2014	14			8,30	8,15	8,99	8,58	7,37
2015 bis 2019	52		6,37	8,88	9,84	9,92	9,82	9,07
nach 2019	52		9,45	9,96	10,53	10,11		10,01

Tabelle 15: Wohnungsgrößenintervalle und Baualtersklassen: Mittelwerte Miete/m² in €

Wohnungsgröße	Wohnungen	bis 1924	1925 bis 1949	1950 bis 1979	1980 bis 1994	1995 bis 2004	2005 bis 2014	ab 2015
unter 25	5			7,28	7,81			
25 bis 29	10			5,89				
30 bis 34	41	8,67	5,39	6,23		8,39	9,26	
35 bis 39	85	6,24	5,28	6,12	8,13	7,50		5,28
40 bis 44	179	5,40	5,75	5,72	5,67			8,93
45 bis 49	236	5,28	5,27	5,71	6,09	6,21	6,98	8,94
50 bis 54	336	5,25	5,19	5,63	5,58	7,06	9,07	9,01
55 bis 59	448	5,52	5,54	5,79	5,37	5,93	9,48	9,78
60 bis 64	373	5,18	5,37	5,76	6,00	6,22	6,39	9,19
65 bis 69	384	4,71	6,00	5,60	5,92	5,77	8,48	11,22
70 bis 74	267	4,62	5,85	5,83	6,11	6,30	6,60	10,16
75 bis 79	235	4,46	6,67	5,68	6,16	6,38	7,49	9,76
80 bis 84	143	5,12	5,30	5,61	5,85	6,92	8,80	10,26
85 bis 89	116	5,01	5,25	5,65	6,25	6,80	8,67	9,82
90 bis 94	73	5,83		5,84	5,68	6,38	6,38	9,21
95 bis 99	40	4,94	5,88	5,84	5,81	6,99	8,51	9,47
100 bis 104	30	5,90	6,00	7,04	5,24	7,46	7,46	10,00
105 bis 109	25	5,40	5,41	6,37	6,79	6,75	8,06	9,98
110 bis 114	19	4,54	4,81	6,41	6,52	9,55		10,01
115 bis 119	12		6,46	5,94		8,05	8,21	9,98
120 bis 124	7	6,96		5,28	7,08	6,38	6,85	
125 bis 129	8	4,77	4,81		7,12	6,16	8,14	8,50
130 bis 134	1					10,45		
135 bis 139	2			6,47	5,47			
140 bis 144	1					7,86		
145 bis 154	2			6,87				8,39
155 bis 159	1			7,69				
160 bis 179	1			6,25				
180 bis 199	4		6,78	4,30			7,97	
200 bis 219	1		5,00					
220 bis 239	2		5,45				6,50	
über 239	1					6,29		

3 Ausstattungsmerkmale

3.1 Energetische Ausstattung der Wohnung

Nach der Energieverordnung von 2014 sollen Gebäude im Energieausweis **Energieeffizienzklassen** zugeordnet werden (Abb. 12).

Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude ab Mai 2014

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

Quelle: Verbraucherzentrale NRW

Abbildung 12: Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude ab Mai 2014

Tabelle 16 teilt die Wohnungen der Analytestichprobe in die neun Effizienzklassen. Da lediglich 13 Wohnungen der Stichprobe eine Effizienzklasse A+ aufweisen, werden die Klassen A und A+ zusammengefasst als A/A+.

1194 Wohnungen haben keinen Energiewert angegeben. Die Verteilung der Mieten/m² von Wohnungen **ohne Energiewert** ist in Abbildung 13 dargestellt.

Tabelle 16: Mittlere Miete/m² nach Energieeffizienzklasse

Energieeffizienzklasse	Wohnungen	Miete/m ² in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
kein Energiewert	1194	2,38	12,31	5,35	5,64	1,26
A+	13	5,00	10,94	5,08	6,01	1,78
A	21	7,46	9,82	9,15	8,93	0,64
B	101	2,45	11,25	8,51	8,36	1,80
C	402	3,88	12,05	6,12	6,40	1,16
D	536	2,58	8,86	5,60	5,87	0,96
E	400	2,85	10,39	5,65	5,91	0,96
F	238	4,35	10,87	5,55	5,77	0,83
G	137	3,48	9,28	5,30	5,54	0,94
H	46	4,71	7,44	5,71	5,84	0,79
Gesamt	3088	2,38	12,31	5,50	5,94	1,27

Die Energieeffizienzwerte der Wohnungen ohne Energiepassangaben lassen sich schätzen¹, wenn in der Unterstichprobe der Wohnungen mit vorliegenden Energiepasswerten mit einer Regressionsgleichung energierelevante Ausstattungsmerkmale zur Schätzung genommen werden: **Energiewert.geschätzt** ~ **energierelevante Ausstattungsmerkmale**.

Energierelevante Ausstattungsmerkmale sind: Wärmedämmung der Wände, Dachwärmeeämmung, Kellerdeckenwärmeeämmung, Dreifachglasfenster.

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

Verteilung der QM-Mieten (ohne Energiepass)

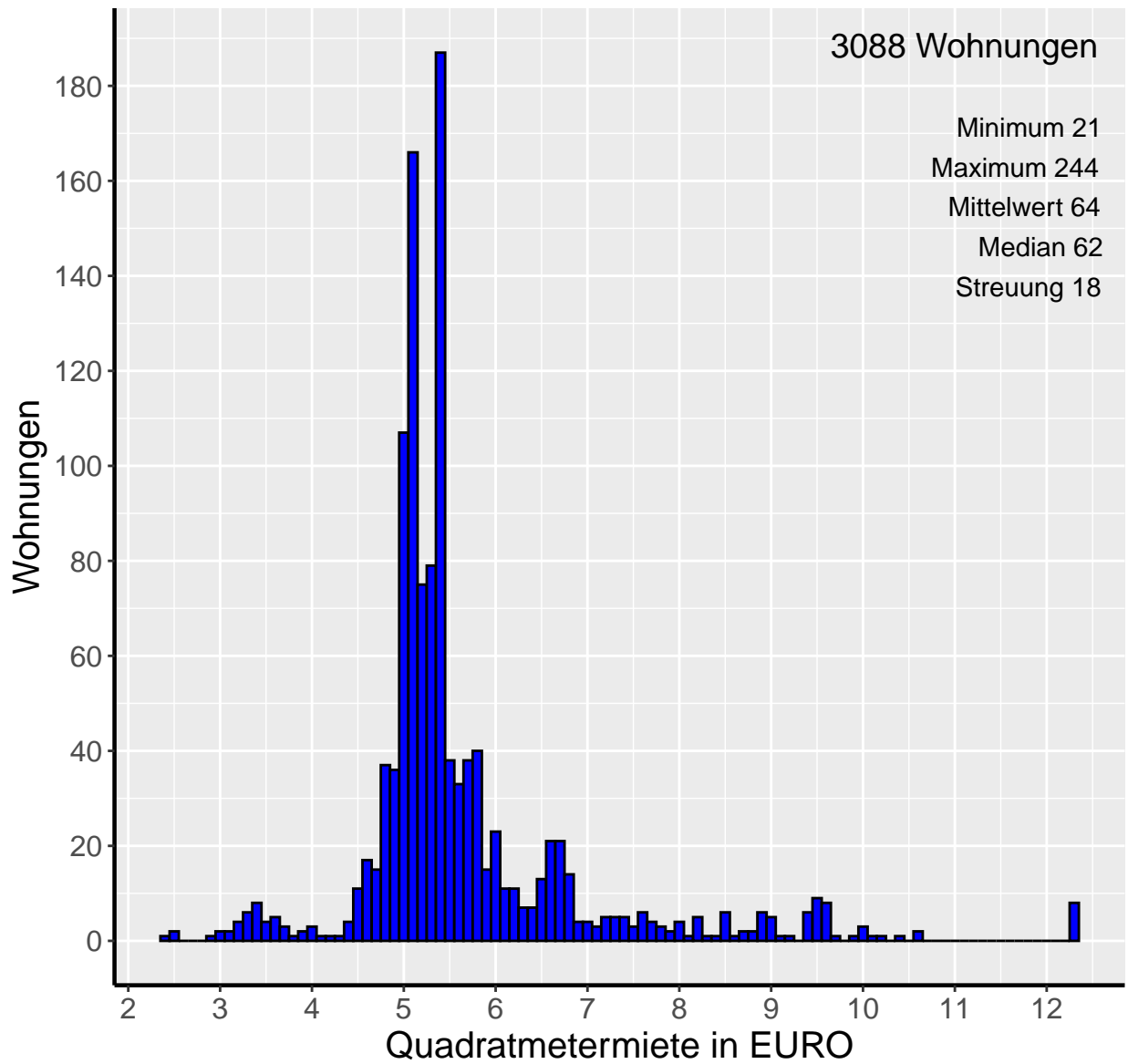


Abbildung 13: Wohnungen ohne Energiepass: Verteilung der Mieten/m²

Die Ausstattung der Wohnungen/Wohngebäude mit Wärmedämmungen zeigt Tabelle 17. In welchem Maße Wärmedämmmaßnahmen zusammen vorkommen, zeigt die Kontingenztabelle 18 auf Seite 28.

Tabelle 17: Wärmedämmung

Dämmung	Wohnungen	Prozent
Wärmedämmung der Wände	1230	40
Dachwärmedämmung	873	28
Kellerdeckenwärmedämmung	590	19
Dreifachglasfenster	131	4

Tabelle 18: Kontingenztabelle der Wärmedämmungen

	1	2	3	4
Wärmedämmung der Wände	1230	567	400	61
Dachwärmedämmung	567	873	536	66
Kellerdeckenwärmedämmung	400	536	590	31
Dreifachglasfenster	61	66	31	131

Die Verteilung der geschätzten Energiewerte von Wohnungen ohne Energiepasswert ist in Abbildung 14 dargestellt.

Die Zeile "kein Energiewert" in der Tabelle 19 wird durch die Schätzwerte (durch Imputation) ergänzt zur vollständigen Tabelle 16.

Tabelle 19: Mittlere Miete/m² nach Energieeffizienzklasse (Imputation)

Energieeffizienzklasse	Wohnungen	Miete/m ² in EURO				
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Standardabweichung
A/A+	35	5,00	10,94	8,55	7,79	1,85
B	101	2,45	11,25	8,51	8,36	1,80
C	431	3,74	12,05	6,20	6,47	1,22
D	664	2,58	12,31	5,68	6,02	1,33
E	428	2,85	10,39	5,71	6,04	1,14
F	1246	2,38	10,87	5,34	5,46	0,84
G	137	3,48	9,28	5,30	5,54	0,94
H	46	4,71	7,44	5,71	5,84	0,79
Gesamt	3088	2,38	12,31	5,50	5,94	1,27

In der Mietspiegelberechnung werden Wohnungen der Effizienzklassen A+/A/B (Energiepasswert unter 75) zusammengefaßt als **energieeffiziente Wohnungen** bewertet.

Verteilung der geschätzten Energiewerte

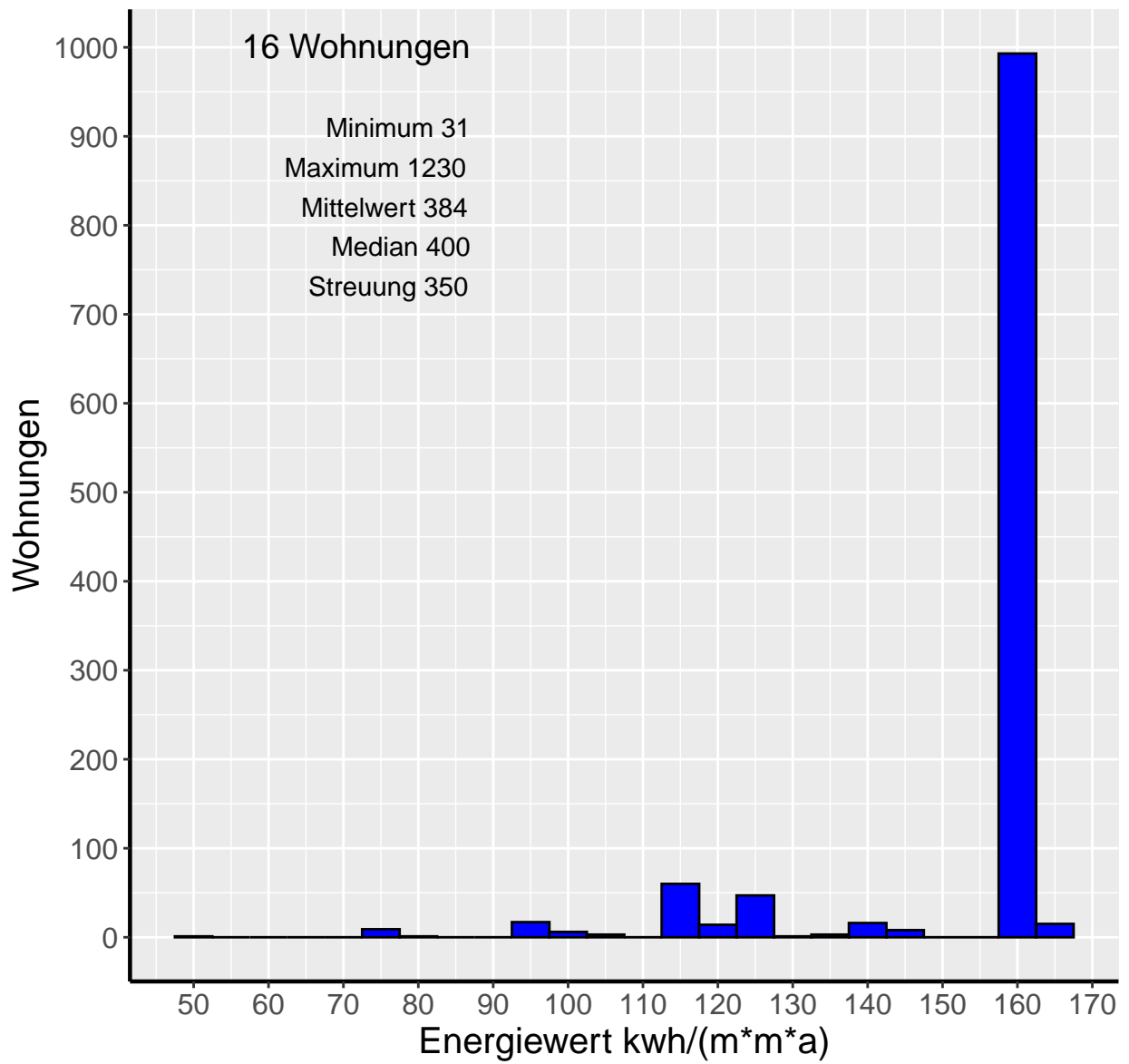


Abbildung 14: Wohnungen ohne Energiewert: Verteilung der geschätzten Energiewerte

3.2 Gewerbe im Gebäude

Im Fragebogen wurde gefragt, ob Gewerbe im Gebäude (Geschäft/Werkstatt/Praxis) vorhanden ist. Eine genaue Betrachtung der Wohnungen in solchen Gebäuden mit der Hilfe von Google-Streetview zeigt, dass es sich überwiegend um Kleingewerbe handelt. Beispielhaft findet man hier Arztpraxen, Pflegedienste, Bäckereien mit eher geringer Belastung durch Publikumsverkehr. Wohnungen mit deutlicher Belastung durch Gewerbe sind in Lünen eher die Ausnahme.

Da Gewerbebelastungen nicht differenziert abgefragt wurden (z.B. Publikumsverkehr, Anlieferungslärm, Gerüche), wird dieses Merkmal bei der Berechnung des Mietspiegels nicht berücksichtigt.

3.3 Umweltbelastung

Im Fragebogen wurde gefragt, ob die Wohnung durch Lärm, Staub, Gerüche, Gewerbe gering umweltbelastet ist. Da es sich um eine Vermieterbefragung handelt muss davon ausgegangen werden, dass bei dieser subjektiven Beurteilung ein Bias vorliegt und es im Falle einer Belastung sich eher eine deutliche Belastung handelt.

Auch bei diesem Merkmal zeigt sich, dass hier die möglichen Belastungen konkreter abgefragt werden müssen und deshalb auf eine Auswertung verzichtet wird.

3.4 Barrierearmut

Betrachtet man die drei Kriterien für **Barrierearmut** zusammen (Tabelle ??, Seite ??), dann sind nur 18 Wohnungen **vollständig barrierearm**. Bei der Mietspiegelberechnung wird wegen der geringen Fallzahl deshalb nur das Merkmal **Wohnung barrierearm ausgestattet** berücksichtigt, 55 in der Stichprobe haben dieses Merkmal.

Tabelle 20: Barrierearmut und Miete/m²

Gebäude erreichbar	Wohnung barrierearm		Wohnungen	mittlere Miete/m ²
	erreichbar	ausgestattet		
0	0	0	2711	5,75
		0	16	7,18
		1	50	8,11
		1	17	9,72
1	0	0	220	6,47
		0	4	4,43
		1	52	8,79
		1	18	8,06

3.5 Badausstattung

2949 Wohnungen (95,5%) haben eine Standardbadausstattung (z.B. eigener Raum, WC, Dusche oder Badewanne, Waschbecken), nur zwei Wohnungen haben kein vom Vermieter gestelltes Bad und lediglich eine Wohnung hat ein einfaches Bad.

136 Wohnungen (4,4%) haben eine gehobene Badausstattung (z.B. hochwertige Armaturen, Badewanne zusätzlich zur Dusche, ebenerdiger Zugang zur Dusche).

Die Testung in der Regressionsrechnung des Merkmals **gehoben ausgestattetes Bad** ergibt einen deutlichen Abschlag von 43 Cent. Dieser durch einen Interaktionseffekt begründbare Abschlag ist zwar mathematisch korrekt, in einer Mietspiegeltable aber nicht vermittelbar. Aus diesem Grund wird die Bewertung der Badausstattung nicht berücksichtigt.

3.6 Breitbandinternet

Da zwei der Wohngesellschaften das Ausstattungsmerkmal **Breitbandinternet** vollständig konträr beantwortet haben, wird dieses Merkmal nicht verwendet.

3.7 Elektroinstallation

Die Angaben zur Ausstattung der Elektroinstallation ("Elektroinstallation ab dem Jahr 2000 erstellt/modernisiert") werden nicht ausgewertet, weil die Überlappung mit zwei Baualtersklassen in der Frage in der Auswertung zu unlogischen Ergebnissen führt.

3.8 Kurzübersicht der Häufigkeiten von Ausstattungsmerkmalen

Maximal 2,5% der Wohnungen in der Stichprobe (31 Wohnungen) haben folgende Ausstattung: erstbezogene Neubauwohnung, Wohnung barrierearm ausgestattet, Wohnung vollständig barrierearm, Bad nicht vom Vermieter gestellt, einfaches Bad, zweites Badezimmer, Heizung nicht vom Vermieter gestellt, Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen, gehoben ausgestattete Heiztechnik, weitere Balkone, weitere Terrassen, Videogegensprechanlage, Alarmanlage. Diese Ausstattungsmerkmale werden deshalb bei der Berechnung des Mietspiegels nicht berücksichtigt.

Tabelle 21 gibt eine Kurzübersicht darüber, wie oft Ausstattungsmerkmale der Wohnungen vorkommen.

Tabelle 21: Kurzübersicht der Ausstattungsmerkmale

Merkmal	Antworten			
	ja	nein	ja-%	nein-%
erstbezogene Neubauwohnung	60	3028	1,9	98,1
Einfamilienhaus	131	2957	4,2	95,8
Zweifamilienhaus	93	2995	3,0	97,0
Gewerbe im Gebäude	119	2969	3,9	96,1
geringe Umweltbelastung	2899	189	93,9	6,1
Wärmedämmung der Wände	1230	1858	39,8	60,2
Dachwärmedämmung	873	2215	28,3	71,7
Kellerdeckenwärmedämmung	590	2498	19,1	80,9
Dreifachglasfenster	131	2957	4,2	95,8
Energieausweis vorhanden	1894	1194	61,3	38,7
Energiepasswert unter 75	136	2952	4,4	95,6
Energiepasswert ab 160	1429	1659	46,3	53,7
Gebäude stufenlos erreichbar	294	2794	9,5	90,5
Wohnung stufenlos erreichbar	137	2951	4,4	95,6
Wohnung barrierearm ausgestattet	55	3033	1,8	98,2
Wohnung vollständig barrierearm	18	3070	0,6	99,4
Wohnung über mehrere Etagen	142	2946	4,6	95,4
kein Bodenbelag oder PVC	2331	757	75,5	24,5
hochwertiger Bodenbelag	215	2873	7,0	93,0
Bad nicht vom Vermieter gestellt	2	3086	0,1	99,9
einfaches Bad	1	3087	0,0	100,0
gehoben ausgestattetes Bad	136	2952	4,4	95,6
zweites Badezimmer	68	3020	2,2	97,8
zweites WC	279	2809	9,0	91,0
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	5	3083	0,2	99,8
Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen	27	3061	0,9	99,1
gehoben ausgestattete Heiztechnik	61	3027	2,0	98,0
manuelle Rollläden	1015	2073	32,9	67,1
elektrische Rollläden	179	2909	5,8	94,2
Rollläden	1015	2073	32,9	67,1
Balkon	796	2292	25,8	74,2
Terrasse	245	2843	7,9	92,1
alleinige Gartennutzung	120	2968	3,9	96,1
gemeinschaftliche Gartennutzung	147	2941	4,8	95,2
weitere Balkone	33	3055	1,1	98,9
weitere Terrassen	8	3080	0,3	99,7
Elektroinstallation vor 2000 erstellt	2467	621	79,9	20,1
Trittschalldämmung	1563	1525	50,6	49,4
Videogegensprechanlage	71	3017	2,3	97,7
mehrfachverriegelte Wohnungstür	154	2934	5,0	95,0
sicherheitsverriegelte Fenster	98	2990	3,2	96,8
Aufzug	149	2939	4,8	95,2
Alarmanlage	15	3073	0,5	99,5

3.9 Ausstattungsmerkmale und Quadratmetermieten

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

3.9.1 erstbezogene Neubauwohnung

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	0	259	0,0	100,0	5,22		
Baujahr 1925 bis 1949	176	0	176	0,0	100,0	5,49		
Baujahr 1950 bis 1979	2062	0	2062	0,0	100,0	5,75		
Baujahr 1980 bis 1994	220	0	220	0,0	100,0	5,99		
Baujahr 1995 bis 2004	205	0	205	0,0	100,0	6,54		
Baujahr 2005 bis 2014	62	0	62	0,0	100,0	8,05		
Baujahr ab 2015	104	60	44	57,7	42,3	9,78	9,47	0,31
Gesamt	3088	60	3028	1,9	98,1	9,78	5,86	3,92

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	10	490	2,0	98,0	8,94	5,78	3,17
50 bis 64m ²	1157	19	1138	1,6	98,4	9,41	5,80	3,61
65 bis 79m ²	886	12	874	1,4	98,6	10,50	5,80	4,69
80 bis 94m ²	332	15	317	4,5	95,5	10,10	5,88	4,22
95 bis 109m ²	95	0	95	0,0	100,0	6,43		
ab 110m ²	62	4	58	6,5	93,5	10,21	6,70	3,51
Gesamt	3088	60	3028	1,9	98,1	9,78	5,86	3,92

3.9.2 Einfamilienhaus

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	63	196	24,3	75,7	4,75	5,37	-0,62
Baujahr 1925 bis 1949	176	12	164	6,8	93,2	4,99	5,53	-0,54
Baujahr 1950 bis 1979	2062	13	2049	0,6	99,4	6,60	5,74	0,86
Baujahr 1980 bis 1994	220	4	216	1,8	98,2	7,31	5,97	1,34
Baujahr 1995 bis 2004	205	19	186	9,3	90,7	7,97	6,40	1,57
Baujahr 2005 bis 2014	62	16	46	25,8	74,2	7,71	8,16	-0,45
Baujahr ab 2015	104	4	100	3,8	96,2	8,55	9,69	-1,14
Gesamt	3088	131	2957	4,2	95,8	5,98	5,93	0,05

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	6	494	1,2	98,8	5,24	5,85	-0,60
50 bis 64m ²	1157	7	1150	0,6	99,4	4,67	5,87	-1,20
65 bis 79m ²	886	30	856	3,4	96,6	4,60	5,91	-1,31
80 bis 94m ²	332	34	298	10,2	89,8	5,36	6,16	-0,80
95 bis 109m ²	95	27	68	28,4	71,6	7,50	6,01	1,49
ab 110m ²	62	27	35	43,5	56,5	7,28	6,66	0,62
Gesamt	3088	131	2957	4,2	95,8	5,98	5,93	0,05

3.9.3 Zweifamilienhaus

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	48	211	18,5	81,5	5,34	5,19	0,15
Baujahr 1925 bis 1949	176	16	160	9,1	90,9	5,81	5,46	0,35
Baujahr 1950 bis 1979	2062	20	2042	1,0	99,0	6,43	5,74	0,69
Baujahr 1980 bis 1994	220	2	218	0,9	99,1	7,02	5,98	1,04
Baujahr 1995 bis 2004	205	4	201	2,0	98,0	6,03	6,55	-0,53
Baujahr 2005 bis 2014	62	2	60	3,2	96,8	7,85	8,05	-0,20
Baujahr ab 2015	104	1	103	1,0	99,0	8,91	9,65	-0,74
Gesamt	3088	93	2995	3,0	97,0	5,82	5,94	-0,12

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	13	487	2,6	97,4	5,23	5,86	-0,63
50 bis 64m ²	1157	27	1130	2,3	97,7	5,56	5,87	-0,31
65 bis 79m ²	886	12	874	1,4	98,6	6,14	5,86	0,28
80 bis 94m ²	332	23	309	6,9	93,1	5,86	6,09	-0,23
95 bis 109m ²	95	12	83	12,6	87,4	5,75	6,53	-0,78
ab 110m ²	62	6	56	9,7	90,3	7,51	6,86	0,65
Gesamt	3088	93	2995	3,0	97,0	5,82	5,94	-0,12

3.9.4 Gewerbe im Gebäude

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	8	251	3,1	96,9	5,84	5,20	0,63
Baujahr 1925 bis 1949	176	13	163	7,4	92,6	6,05	5,45	0,60
Baujahr 1950 bis 1979	2062	62	2000	3,0	97,0	5,91	5,74	0,17
Baujahr 1980 bis 1994	220	17	203	7,7	92,3	5,90	6,00	-0,10
Baujahr 1995 bis 2004	205	6	199	2,9	97,1	7,29	6,52	0,77
Baujahr 2005 bis 2014	62	7	55	11,3	88,7	8,40	8,00	0,40
Baujahr ab 2015	104	6	98	5,8	94,2	9,47	9,66	-0,18
Gesamt	3088	119	2969	3,9	96,1	6,32	5,92	0,40

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	6	50	10,7	89,3	8,67	6,37	2,29
35 bis 49m ²	500	21	479	4,2	95,8	6,80	5,80	1,00
50 bis 64m ²	1157	28	1129	2,4	97,6	6,29	5,85	0,44
65 bis 79m ²	886	28	858	3,2	96,8	5,86	5,87	-0,01
80 bis 94m ²	332	23	309	6,9	93,1	5,91	6,09	-0,18
95 bis 109m ²	95	10	85	10,5	89,5	5,79	6,51	-0,71
ab 110m ²	62	3	59	4,8	95,2	7,62	6,89	0,73
Gesamt	3088	119	2969	3,9	96,1	6,32	5,92	0,40

3.9.5 geringe Umweltbelastung

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	235	24	90,7	9,3	5,14	6,00	-0,86
Baujahr 1925 bis 1949	176	171	5	97,2	2,8	5,48	5,72	-0,24
Baujahr 1950 bis 1979	2062	1974	88	95,7	4,3	5,73	6,00	-0,27
Baujahr 1980 bis 1994	220	198	22	90,0	10,0	5,98	6,11	-0,13
Baujahr 1995 bis 2004	205	172	33	83,9	16,1	6,45	7,01	-0,56
Baujahr 2005 bis 2014	62	56	6	90,3	9,7	8,06	7,94	0,12
Baujahr ab 2015	104	93	11	89,4	10,6	9,69	9,28	0,41
Gesamt	3088	2899	189	93,9	6,1	5,90	6,44	-0,53

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	53	3	94,6	5,4	6,59	7,17	-0,58
35 bis 49m ²	500	477	23	95,4	4,6	5,78	7,01	-1,23
50 bis 64m ²	1157	1114	43	96,3	3,7	5,84	6,54	-0,70
65 bis 79m ²	886	832	54	93,9	6,1	5,85	6,06	-0,21
80 bis 94m ²	332	293	39	88,3	11,7	6,06	6,19	-0,13
95 bis 109m ²	95	84	11	88,4	11,6	6,37	6,92	-0,55
ab 110m ²	62	46	16	74,2	25,8	6,99	6,74	0,25
Gesamt	3088	2899	189	93,9	6,1	5,90	6,44	-0,53

3.9.6 Wärmedämmung der Wände

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	93	166	35,9	64,1	5,29	5,18	0,11
Baujahr 1925 bis 1949	176	38	138	21,6	78,4	5,66	5,44	0,22
Baujahr 1950 bis 1979	2062	801	1261	38,8	61,2	6,08	5,53	0,55
Baujahr 1980 bis 1994	220	87	133	39,5	60,5	6,49	5,67	0,83
Baujahr 1995 bis 2004	205	95	110	46,3	53,7	7,08	6,08	1,00
Baujahr 2005 bis 2014	62	34	28	54,8	45,2	7,87	8,26	-0,38
Baujahr ab 2015	104	82	22	78,8	21,2	9,64	9,67	-0,03
Gesamt	3088	1230	1858	39,8	60,2	6,40	5,63	0,78

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	21	35	37,5	62,5	7,04	6,37	0,67
35 bis 49m ²	500	177	323	35,4	64,6	6,45	5,51	0,94
50 bis 64m ²	1157	457	700	39,5	60,5	6,21	5,64	0,57
65 bis 79m ²	886	337	549	38,0	62,0	6,29	5,61	0,68
80 bis 94m ²	332	134	198	40,4	59,6	6,71	5,64	1,06
95 bis 109m ²	95	60	35	63,2	36,8	6,89	5,65	1,24
ab 110m ²	62	44	18	71,0	29,0	7,26	6,11	1,15
Gesamt	3088	1230	1858	39,8	60,2	6,40	5,63	0,78

3.9.7 Dachwärmedämmung

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	37	222	14,3	85,7	5,74	5,14	0,60
Baujahr 1925 bis 1949	176	38	138	21,6	78,4	5,85	5,39	0,46
Baujahr 1950 bis 1979	2062	600	1462	29,1	70,9	5,94	5,66	0,28
Baujahr 1980 bis 1994	220	69	151	31,4	68,6	6,67	5,69	0,98
Baujahr 1995 bis 2004	205	61	144	29,8	70,2	7,08	6,31	0,77
Baujahr 2005 bis 2014	62	13	49	21,0	79,0	8,07	8,04	0,03
Baujahr ab 2015	104	55	49	52,9	47,1	9,67	9,61	0,06
Gesamt	3088	873	2215	28,3	71,7	6,34	5,78	0,56

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	11	45	19,6	80,4	7,19	6,48	0,71
35 bis 49m ²	500	124	376	24,8	75,2	5,99	5,79	0,20
50 bis 64m ²	1157	324	833	28,0	72,0	6,17	5,74	0,43
65 bis 79m ²	886	229	657	25,8	74,2	6,36	5,69	0,67
80 bis 94m ²	332	110	222	33,1	66,9	6,60	5,81	0,79
95 bis 109m ²	95	34	61	35,8	64,2	6,72	6,27	0,45
ab 110m ²	62	41	21	66,1	33,9	7,27	6,26	1,01
Gesamt	3088	873	2215	28,3	71,7	6,34	5,78	0,56

3.9.8 Kellerdeckenwärmedämmung

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	17	242	6,6	93,4	5,43	5,21	0,23
Baujahr 1925 bis 1949	176	35	141	19,9	80,1	5,79	5,42	0,38
Baujahr 1950 bis 1979	2062	432	1630	21,0	79,0	5,89	5,71	0,18
Baujahr 1980 bis 1994	220	41	179	18,6	81,4	6,64	5,84	0,80
Baujahr 1995 bis 2004	205	10	195	4,9	95,1	6,51	6,55	-0,04
Baujahr 2005 bis 2014	62	5	57	8,1	91,9	7,84	8,06	-0,22
Baujahr ab 2015	104	50	54	48,1	51,9	9,72	9,57	0,15
Gesamt	3088	590	2498	19,1	80,9	6,27	5,86	0,42

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	2	54	3,6	96,4	5,48	6,66	-1,18
35 bis 49m ²	500	91	409	18,2	81,8	5,96	5,81	0,15
50 bis 64m ²	1157	283	874	24,5	75,5	6,16	5,77	0,39
65 bis 79m ²	886	137	749	15,5	84,5	6,41	5,77	0,65
80 bis 94m ²	332	49	283	14,8	85,2	6,86	5,94	0,92
95 bis 109m ²	95	12	83	12,6	87,4	6,84	6,37	0,47
ab 110m ²	62	16	46	25,8	74,2	6,77	6,98	-0,21
Gesamt	3088	590	2498	19,1	80,9	6,27	5,86	0,42

3.9.9 Dreifachglasfenster

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	9	250	3,5	96,5	6,11	5,19	0,93
Baujahr 1925 bis 1949	176	4	172	2,3	97,7	6,11	5,48	0,64
Baujahr 1950 bis 1979	2062	58	2004	2,8	97,2	6,89	5,71	1,18
Baujahr 1980 bis 1994	220	2	218	0,9	99,1	6,89	5,99	0,91
Baujahr 1995 bis 2004	205	6	199	2,9	97,1	5,93	6,56	-0,63
Baujahr 2005 bis 2014	62	9	53	14,5	85,5	8,62	7,95	0,67
Baujahr ab 2015	104	43	61	41,3	58,7	9,58	9,69	-0,12
Gesamt	3088	131	2957	4,2	95,8	7,77	5,85	1,92

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	7	49	12,5	87,5	9,02	6,28	2,74
35 bis 49m ²	500	5	495	1,0	99,0	6,03	5,84	0,19
50 bis 64m ²	1157	29	1128	2,5	97,5	8,29	5,80	2,49
65 bis 79m ²	886	39	847	4,4	95,6	7,18	5,81	1,37
80 bis 94m ²	332	26	306	7,8	92,2	8,61	5,86	2,75
95 bis 109m ²	95	12	83	12,6	87,4	7,32	6,30	1,02
ab 110m ²	62	13	49	21,0	79,0	7,13	6,87	0,26
Gesamt	3088	131	2957	4,2	95,8	7,77	5,85	1,92

3.9.10 Energieausweis vorhanden

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	135	124	52,1	47,9	5,40	5,03	0,37
Baujahr 1925 bis 1949	176	123	53	69,9	30,1	5,62	5,19	0,43
Baujahr 1950 bis 1979	2062	1349	713	65,4	34,6	5,92	5,42	0,50
Baujahr 1980 bis 1994	220	103	117	46,8	53,2	6,57	5,48	1,09
Baujahr 1995 bis 2004	205	85	120	41,5	58,5	7,13	6,13	1,00
Baujahr 2005 bis 2014	62	29	33	46,8	53,2	7,85	8,22	-0,37
Baujahr ab 2015	104	70	34	67,3	32,7	9,70	9,54	0,15
Gesamt	3088	1894	1194	61,3	38,7	6,12	5,64	0,48

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	36	20	64,3	35,7	6,54	6,76	-0,23
35 bis 49m ²	500	321	179	64,2	35,8	6,03	5,50	0,54
50 bis 64m ²	1157	803	354	69,4	30,6	5,98	5,59	0,39
65 bis 79m ²	886	486	400	54,9	45,1	6,14	5,53	0,61
80 bis 94m ²	332	152	180	45,8	54,2	6,41	5,79	0,63
95 bis 109m ²	95	54	41	56,8	43,2	6,67	6,12	0,56
ab 110m ²	62	42	20	67,7	32,3	7,05	6,67	0,38
Gesamt	3088	1894	1194	61,3	38,7	6,12	5,64	0,48

3.9.11 Energiepasswert unter 75

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	2	257	0,8	99,2	5,78	5,22	0,57
Baujahr 1925 bis 1949	176	0	176	0,0	100,0		5,49	
Baujahr 1950 bis 1979	2062	28	2034	1,4	98,6	6,00	5,74	0,26
Baujahr 1980 bis 1994	220	5	215	2,3	97,7	5,94	5,99	-0,05
Baujahr 1995 bis 2004	205	11	194	5,4	94,6	6,92	6,52	0,40
Baujahr 2005 bis 2014	62	24	38	38,7	61,3	7,85	8,17	-0,31
Baujahr ab 2015	104	66	38	63,5	36,5	9,75	9,47	0,28
Gesamt	3088	136	2952	4,4	95,6	8,22	5,83	2,39

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	1	55	1,8	98,2	8,63	6,58	2,05
35 bis 49m ²	500	8	492	1,6	98,4	8,10	5,80	2,30
50 bis 64m ²	1157	52	1105	4,5	95,5	8,11	5,76	2,35
65 bis 79m ²	886	31	855	3,5	96,5	8,09	5,79	2,31
80 bis 94m ²	332	25	307	7,5	92,5	8,70	5,86	2,84
95 bis 109m ²	95	11	84	11,6	88,4	7,82	6,25	1,57
ab 110m ²	62	8	54	12,9	87,1	8,48	6,70	1,79
Gesamt	3088	136	2952	4,4	95,6	8,22	5,83	2,39

3.9.12 Energiepasswert ab 160

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	159	100	61,4	38,6	5,21	5,24	-0,02
Baujahr 1925 bis 1949	176	96	80	54,5	45,5	5,44	5,55	-0,11
Baujahr 1950 bis 1979	2062	949	1113	46,0	54,0	5,45	5,99	-0,54
Baujahr 1980 bis 1994	220	100	120	45,5	54,5	5,13	6,71	-1,58
Baujahr 1995 bis 2004	205	103	102	50,2	49,8	6,01	7,08	-1,08
Baujahr 2005 bis 2014	62	22	40	35,5	64,5	7,99	8,08	-0,09
Baujahr ab 2015	104	0	104	0,0	100,0		9,65	
Gesamt	3088	1429	1659	46,3	53,7	5,48	6,32	-0,84

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	30	26	53,6	46,4	6,06	7,26	-1,20
35 bis 49m ²	500	248	252	49,6	50,4	5,44	6,23	-0,79
50 bis 64m ²	1157	508	649	43,9	56,1	5,52	6,13	-0,61
65 bis 79m ²	886	435	451	49,1	50,9	5,47	6,25	-0,77
80 bis 94m ²	332	159	173	47,9	52,1	5,29	6,80	-1,51
95 bis 109m ²	95	33	62	34,7	65,3	5,54	6,91	-1,37
ab 110m ²	62	16	46	25,8	74,2	6,03	7,24	-1,21
Gesamt	3088	1429	1659	46,3	53,7	5,48	6,32	-0,84

3.9.13 Gebäude stufenlos erreichbar

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	8	251	3,1	96,9	5,74	5,20	0,54
Baujahr 1925 bis 1949	176	6	170	3,4	96,6	5,84	5,48	0,36
Baujahr 1950 bis 1979	2062	171	1891	8,3	91,7	6,21	5,70	0,50
Baujahr 1980 bis 1994	220	18	202	8,2	91,8	6,74	5,93	0,81
Baujahr 1995 bis 2004	205	35	170	17,1	82,9	6,95	6,46	0,49
Baujahr 2005 bis 2014	62	9	53	14,5	85,5	8,39	7,99	0,40
Baujahr ab 2015	104	47	57	45,2	54,8	9,78	9,53	0,25
Gesamt	3088	294	2794	9,5	90,5	6,95	5,83	1,12

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	1	55	1,8	98,2	6,68	6,62	0,06
35 bis 49m ²	500	43	457	8,6	91,4	7,20	5,71	1,48
50 bis 64m ²	1157	99	1058	8,6	91,4	7,19	5,74	1,45
65 bis 79m ²	886	85	801	9,6	90,4	6,73	5,77	0,96
80 bis 94m ²	332	51	281	15,4	84,6	6,60	5,98	0,62
95 bis 109m ²	95	6	89	6,3	93,7	7,19	6,38	0,81
ab 110m ²	62	9	53	14,5	85,5	6,94	6,92	0,02
Gesamt	3088	294	2794	9,5	90,5	6,95	5,83	1,12

3.9.14 Wohnung stufenlos erreichbar

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	1	258	0,4	99,6	7,00	5,21	1,79
Baujahr 1925 bis 1949	176	3	173	1,7	98,3	6,42	5,47	0,94
Baujahr 1950 bis 1979	2062	5	2057	0,2	99,8	6,11	5,74	0,36
Baujahr 1980 bis 1994	220	9	211	4,1	95,9	7,44	5,93	1,51
Baujahr 1995 bis 2004	205	26	179	12,7	87,3	7,24	6,44	0,80
Baujahr 2005 bis 2014	62	32	30	51,6	48,4	8,32	7,75	0,58
Baujahr ab 2015	104	61	43	58,7	41,3	9,74	9,52	0,22
Gesamt	3088	137	2951	4,4	95,6	8,56	5,81	2,74

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	4	52	7,1	92,9	9,41	6,40	3,01
35 bis 49m ²	500	14	486	2,8	97,2	7,56	5,79	1,76
50 bis 64m ²	1157	46	1111	4,0	96,0	8,92	5,73	3,19
65 bis 79m ²	886	35	851	4,0	96,0	8,59	5,75	2,84
80 bis 94m ²	332	26	306	7,8	92,2	8,20	5,89	2,31
95 bis 109m ²	95	6	89	6,3	93,7	8,49	6,29	2,19
ab 110m ²	62	6	56	9,7	90,3	8,94	6,71	2,22
Gesamt	3088	137	2951	4,4	95,6	8,56	5,81	2,74

3.9.15 Wohnung barrierearm ausgestattet

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	1	258	0,4	99,6	7,00	5,21	1,79
Baujahr 1925 bis 1949	176	2	174	1,1	98,9	6,27	5,48	0,79
Baujahr 1950 bis 1979	2062	11	2051	0,5	99,5	6,80	5,74	1,06
Baujahr 1980 bis 1994	220	15	205	6,8	93,2	6,67	5,94	0,73
Baujahr 1995 bis 2004	205	6	199	2,9	97,1	6,14	6,56	-0,41
Baujahr 2005 bis 2014	62	2	60	3,2	96,8	8,94	8,02	0,93
Baujahr ab 2015	104	18	86	17,3	82,7	10,76	9,41	1,34
Gesamt	3088	55	3033	1,8	98,2	8,05	5,90	2,15

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	1	55	1,8	98,2	7,67	6,60	1,07
35 bis 49m ²	500	2	498	0,4	99,6	6,66	5,84	0,83
50 bis 64m ²	1157	7	1150	0,6	99,4	8,57	5,85	2,72
65 bis 79m ²	886	18	868	2,0	98,0	8,15	5,82	2,33
80 bis 94m ²	332	19	313	5,7	94,3	7,84	5,97	1,87
95 bis 109m ²	95	5	90	5,3	94,7	7,31	6,38	0,92
ab 110m ²	62	3	59	4,8	95,2	9,87	6,78	3,09
Gesamt	3088	55	3033	1,8	98,2	8,05	5,90	2,15

3.9.16 Wohnung vollständig barrierearm

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	1	258	0,4	99,6	7,00	5,21	1,79
Baujahr 1925 bis 1949	176	1	175	0,6	99,4	5,88	5,49	0,39
Baujahr 1950 bis 1979	2062	1	2061	0,0	100,0	6,33	5,75	0,58
Baujahr 1980 bis 1994	220	0	220	0,0	100,0		5,99	
Baujahr 1995 bis 2004	205	5	200	2,4	97,6	5,96	6,56	-0,59
Baujahr 2005 bis 2014	62	2	60	3,2	96,8	8,94	8,02	0,93
Baujahr ab 2015	104	8	96	7,7	92,3	9,77	9,64	0,13
Gesamt	3088	18	3070	0,6	99,4	8,06	5,92	2,14

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	1	499	0,2	99,8	6,33	5,84	0,49
50 bis 64m ²	1157	3	1154	0,3	99,7	9,39	5,85	3,54
65 bis 79m ²	886	5	881	0,6	99,4	7,10	5,86	1,24
80 bis 94m ²	332	6	326	1,8	98,2	8,69	6,03	2,67
95 bis 109m ²	95	3	92	3,2	96,8	7,63	6,39	1,23
ab 110m ²	62	0	62	0,0	100,0	6,93		
Gesamt	3088	18	3070	0,6	99,4	8,06	5,92	2,14

3.9.17 Wohnung über mehrere Etagen

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	53	206	20,5	79,5	5,14	5,24	-0,10
Baujahr 1925 bis 1949	176	14	162	8,0	92,0	5,23	5,51	-0,29
Baujahr 1950 bis 1979	2062	19	2043	0,9	99,1	6,59	5,74	0,85
Baujahr 1980 bis 1994	220	13	207	5,9	94,1	7,19	5,92	1,27
Baujahr 1995 bis 2004	205	21	184	10,2	89,8	7,50	6,43	1,07
Baujahr 2005 bis 2014	62	18	44	29,0	71,0	7,78	8,15	-0,37
Baujahr ab 2015	104	4	100	3,8	96,2	8,55	9,69	-1,14
Gesamt	3088	142	2946	4,6	95,4	6,31	5,92	0,39

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	1	499	0,2	99,8	5,59	5,84	-0,25
50 bis 64m ²	1157	16	1141	1,4	98,6	5,45	5,87	-0,41
65 bis 79m ²	886	19	867	2,1	97,9	5,56	5,87	-0,32
80 bis 94m ²	332	36	296	10,8	89,2	5,63	6,13	-0,50
95 bis 109m ²	95	35	60	36,8	63,2	7,07	6,06	1,01
ab 110m ²	62	35	27	56,5	43,5	7,07	6,74	0,34
Gesamt	3088	142	2946	4,6	95,4	6,31	5,92	0,39

3.9.18 kein Bodenbelag oder PVC

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	199	60	76,8	23,2	5,06	5,75	-0,69
Baujahr 1925 bis 1949	176	141	35	80,1	19,9	5,43	5,74	-0,32
Baujahr 1950 bis 1979	2062	1710	352	82,9	17,1	5,63	6,29	-0,65
Baujahr 1980 bis 1994	220	142	78	64,5	35,5	5,57	6,77	-1,20
Baujahr 1995 bis 2004	205	128	77	62,4	37,6	6,21	7,09	-0,88
Baujahr 2005 bis 2014	62	11	51	17,7	82,3	7,67	8,13	-0,45
Baujahr ab 2015	104	0	104	0,0	100,0	9,65		
Gesamt	3088	2331	757	75,5	24,5	5,61	6,94	-1,33

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	49	7	87,5	12,5	6,37	8,40	-2,03
35 bis 49m ²	500	400	100	80,0	20,0	5,58	6,87	-1,29
50 bis 64m ²	1157	907	250	78,4	21,6	5,59	6,85	-1,26
65 bis 79m ²	886	715	171	80,7	19,3	5,62	6,88	-1,26
80 bis 94m ²	332	194	138	58,4	41,6	5,43	6,98	-1,56
95 bis 109m ²	95	53	42	55,8	44,2	6,01	6,96	-0,95
ab 110m ²	62	13	49	21,0	79,0	5,39	7,33	-1,94
Gesamt	3088	2331	757	75,5	24,5	5,61	6,94	-1,33

3.9.19 hochwertiger Bodenbelag

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	3	256	1,2	98,8	7,63	5,19	2,44
Baujahr 1925 bis 1949	176	3	173	1,7	98,3	5,29	5,49	-0,20
Baujahr 1950 bis 1979	2062	33	2029	1,6	98,4	6,68	5,73	0,95
Baujahr 1980 bis 1994	220	11	209	5,0	95,0	6,92	5,94	0,97
Baujahr 1995 bis 2004	205	27	178	13,2	86,8	7,53	6,39	1,13
Baujahr 2005 bis 2014	62	41	21	66,1	33,9	8,17	7,80	0,37
Baujahr ab 2015	104	97	7	93,3	6,7	9,66	9,48	0,17
Gesamt	3088	215	2873	7,0	93,0	8,42	5,75	2,67

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	6	50	10,7	89,3	8,52	6,39	2,13
35 bis 49m ²	500	17	483	3,4	96,6	7,92	5,77	2,16
50 bis 64m ²	1157	64	1093	5,5	94,5	8,85	5,69	3,16
65 bis 79m ²	886	43	843	4,9	95,1	8,82	5,72	3,10
80 bis 94m ²	332	50	282	15,1	84,9	8,22	5,69	2,53
95 bis 109m ²	95	14	81	14,7	85,3	7,75	6,20	1,54
ab 110m ²	62	21	41	33,9	66,1	7,59	6,59	1,00
Gesamt	3088	215	2873	7,0	93,0	8,42	5,75	2,67

3.9.20 Bad nicht vom Vermieter gestellt

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	2	257	0,8	99,2	3,07	5,24	-2,17
Baujahr 1925 bis 1949	176	0	176	0,0	100,0		5,49	
Baujahr 1950 bis 1979	2062	0	2062	0,0	100,0		5,75	
Baujahr 1980 bis 1994	220	0	220	0,0	100,0		5,99	
Baujahr 1995 bis 2004	205	0	205	0,0	100,0		6,54	
Baujahr 2005 bis 2014	62	0	62	0,0	100,0		8,05	
Baujahr ab 2015	104	0	104	0,0	100,0		9,65	
Gesamt	3088	2	3086	0,1	99,9	3,07	5,94	-2,87

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	0	500	0,0	100,0	5,84		
50 bis 64m ²	1157	0	1157	0,0	100,0	5,86		
65 bis 79m ²	886	0	886	0,0	100,0	5,87		
80 bis 94m ²	332	2	330	0,6	99,4	3,07	6,09	-3,02
95 bis 109m ²	95	0	95	0,0	100,0	6,43		
ab 110m ²	62	0	62	0,0	100,0	6,93		
Gesamt	3088	2	3086	0,1	99,9	3,07	5,94	-2,87

3.9.21 einfaches Bad

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	0	259	0,0	100,0	5,22		
Baujahr 1925 bis 1949	176	1	175	0,6	99,4	6,29	5,49	0,80
Baujahr 1950 bis 1979	2062	0	2062	0,0	100,0	5,75		
Baujahr 1980 bis 1994	220	0	220	0,0	100,0	5,99		
Baujahr 1995 bis 2004	205	0	205	0,0	100,0	6,54		
Baujahr 2005 bis 2014	62	0	62	0,0	100,0	8,05		
Baujahr ab 2015	104	0	104	0,0	100,0	9,65		
Gesamt	3088	1	3087	0,0	100,0	6,29	5,93	0,35

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	0	500	0,0	100,0	5,84		
50 bis 64m ²	1157	0	1157	0,0	100,0	5,86		
65 bis 79m ²	886	1	885	0,1	99,9	6,29	5,87	0,42
80 bis 94m ²	332	0	332	0,0	100,0	6,07		
95 bis 109m ²	95	0	95	0,0	100,0	6,43		
ab 110m ²	62	0	62	0,0	100,0	6,93		
Gesamt	3088	1	3087	0,0	100,0	6,29	5,93	0,35

3.9.22 gehoben ausgestattetes Bad

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	8	251	3,1	96,9	7,04	5,16	1,88
Baujahr 1925 bis 1949	176	7	169	4,0	96,0	5,82	5,48	0,35
Baujahr 1950 bis 1979	2062	29	2033	1,4	98,6	6,55	5,73	0,82
Baujahr 1980 bis 1994	220	16	204	7,3	92,7	6,91	5,92	0,99
Baujahr 1995 bis 2004	205	15	190	7,3	92,7	6,87	6,52	0,35
Baujahr 2005 bis 2014	62	14	48	22,6	77,4	7,86	8,10	-0,24
Baujahr ab 2015	104	47	57	45,2	54,8	9,47	9,79	-0,31
Gesamt	3088	136	2952	4,4	95,6	7,76	5,85	1,91

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	2	54	3,6	96,4	8,15	6,56	1,59
35 bis 49m ²	500	5	495	1,0	99,0	8,88	5,81	3,07
50 bis 64m ²	1157	27	1130	2,3	97,7	8,30	5,80	2,50
65 bis 79m ²	886	24	862	2,7	97,3	7,65	5,82	1,83
80 bis 94m ²	332	48	284	14,5	85,5	7,76	5,79	1,97
95 bis 109m ²	95	15	80	15,8	84,2	7,01	6,32	0,69
ab 110m ²	62	15	47	24,2	75,8	7,32	6,80	0,52
Gesamt	3088	136	2952	4,4	95,6	7,76	5,85	1,91

3.9.23 zweites Badezimmer

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	1	258	0,4	99,6	7,00	5,21	1,79
Baujahr 1925 bis 1949	176	1	175	0,6	99,4	10,87	5,46	5,41
Baujahr 1950 bis 1979	2062	39	2023	1,9	98,1	6,01	5,74	0,27
Baujahr 1980 bis 1994	220	9	211	4,1	95,9	6,13	5,99	0,15
Baujahr 1995 bis 2004	205	12	193	5,9	94,1	6,86	6,52	0,34
Baujahr 2005 bis 2014	62	3	59	4,8	95,2	7,11	8,09	-0,99
Baujahr ab 2015	104	3	101	2,9	97,1	9,45	9,65	-0,20
Gesamt	3088	68	3020	2,2	97,8	6,46	5,92	0,54

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	1	55	1,8	98,2	7,67	6,60	1,07
35 bis 49m ²	500	0	500	0,0	100,0	5,84		
50 bis 64m ²	1157	2	1155	0,2	99,8	5,61	5,86	-0,25
65 bis 79m ²	886	6	880	0,7	99,3	6,53	5,86	0,66
80 bis 94m ²	332	21	311	6,3	93,7	5,86	6,09	-0,23
95 bis 109m ²	95	16	79	16,8	83,2	6,46	6,43	0,04
ab 110m ²	62	22	40	35,5	64,5	7,04	6,86	0,18
Gesamt	3088	68	3020	2,2	97,8	6,46	5,92	0,54

3.9.24 zweites WC

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	19	240	7,3	92,7	6,50	5,12	1,38
Baujahr 1925 bis 1949	176	8	168	4,5	95,5	5,70	5,48	0,22
Baujahr 1950 bis 1979	2062	102	1960	4,9	95,1	5,96	5,73	0,23
Baujahr 1980 bis 1994	220	57	163	25,9	74,1	6,19	5,92	0,27
Baujahr 1995 bis 2004	205	59	146	28,8	71,2	7,09	6,32	0,77
Baujahr 2005 bis 2014	62	14	48	22,6	77,4	7,68	8,15	-0,47
Baujahr ab 2015	104	20	84	19,2	80,8	9,41	9,70	-0,30
Gesamt	3088	279	2809	9,0	91,0	6,61	5,87	0,74

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	9	491	1,8	98,2	8,11	5,80	2,31
50 bis 64m ²	1157	16	1141	1,4	98,6	6,19	5,86	0,33
65 bis 79m ²	886	77	809	8,7	91,3	6,62	5,79	0,82
80 bis 94m ²	332	98	234	29,5	70,5	6,05	6,08	-0,03
95 bis 109m ²	95	44	51	46,3	53,7	7,05	5,89	1,16
ab 110m ²	62	35	27	56,5	43,5	7,41	6,30	1,12
Gesamt	3088	279	2809	9,0	91,0	6,61	5,87	0,74

3.9.25 Heizung nicht vom Vermieter gestellt

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	4	255	1,5	98,5	4,06	5,24	-1,18
Baujahr 1925 bis 1949	176	0	176	0,0	100,0	5,49		
Baujahr 1950 bis 1979	2062	1	2061	0,0	100,0	3,82	5,75	-1,92
Baujahr 1980 bis 1994	220	0	220	0,0	100,0	5,99		
Baujahr 1995 bis 2004	205	0	205	0,0	100,0	6,54		
Baujahr 2005 bis 2014	62	0	62	0,0	100,0	8,05		
Baujahr ab 2015	104	0	104	0,0	100,0	9,65		
Gesamt	3088	5	3083	0,2	99,8	4,01	5,94	-1,92

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	0	500	0,0	100,0	5,84		
50 bis 64m ²	1157	1	1156	0,1	99,9	3,82	5,86	-2,04
65 bis 79m ²	886	0	886	0,0	100,0	5,87		
80 bis 94m ²	332	4	328	1,2	98,8	4,06	6,10	-2,04
95 bis 109m ²	95	0	95	0,0	100,0	6,43		
ab 110m ²	62	0	62	0,0	100,0	6,93		
Gesamt	3088	5	3083	0,2	99,8	4,01	5,94	-1,92

3.9.26 Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	15	244	5,8	94,2	3,25	5,34	-2,10
Baujahr 1925 bis 1949	176	1	175	0,6	99,4	3,42	5,50	-2,09
Baujahr 1950 bis 1979	2062	9	2053	0,4	99,6	5,96	5,74	0,22
Baujahr 1980 bis 1994	220	0	220	0,0	100,0	5,99		
Baujahr 1995 bis 2004	205	2	203	1,0	99,0	6,65	6,54	0,10
Baujahr 2005 bis 2014	62	0	62	0,0	100,0	8,05		
Baujahr ab 2015	104	0	104	0,0	100,0	9,65		
Gesamt	3088	27	3061	0,9	99,1	4,41	5,95	-1,54

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	2	498	0,4	99,6	5,23	5,84	-0,62
50 bis 64m ²	1157	5	1152	0,4	99,6	5,63	5,86	-0,24
65 bis 79m ²	886	16	870	1,8	98,2	3,79	5,90	-2,11
80 bis 94m ²	332	4	328	1,2	98,8	4,95	6,09	-1,13
95 bis 109m ²	95	0	95	0,0	100,0	6,43		
ab 110m ²	62	0	62	0,0	100,0	6,93		
Gesamt	3088	27	3061	0,9	99,1	4,41	5,95	-1,54

3.9.27 gehoben ausgestattete Heiztechnik

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	0	259	0,0	100,0	5,22		
Baujahr 1925 bis 1949	176	1	175	0,6	99,4	5,57	5,49	0,08
Baujahr 1950 bis 1979	2062	32	2030	1,6	98,4	6,47	5,73	0,74
Baujahr 1980 bis 1994	220	0	220	0,0	100,0	5,99		
Baujahr 1995 bis 2004	205	0	205	0,0	100,0	6,54		
Baujahr 2005 bis 2014	62	3	59	4,8	95,2	8,08	8,04	0,03
Baujahr ab 2015	104	25	79	24,0	76,0	9,65	9,65	0,00
Gesamt	3088	61	3027	2,0	98,0	7,84	5,90	1,94

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	3	497	0,6	99,4	6,50	5,84	0,67
50 bis 64m ²	1157	16	1141	1,4	98,6	7,92	5,83	2,09
65 bis 79m ²	886	22	864	2,5	97,5	7,64	5,82	1,82
80 bis 94m ²	332	15	317	4,5	95,5	8,06	5,98	2,08
95 bis 109m ²	95	2	93	2,1	97,9	9,03	6,38	2,65
ab 110m ²	62	3	59	4,8	95,2	8,24	6,86	1,38
Gesamt	3088	61	3027	2,0	98,0	7,84	5,90	1,94

3.9.28 manuelle Rollläden

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	67	192	25,9	74,1	5,70	5,06	0,64
Baujahr 1925 bis 1949	176	47	129	26,7	73,3	5,92	5,33	0,59
Baujahr 1950 bis 1979	2062	628	1434	30,5	69,5	6,19	5,55	0,64
Baujahr 1980 bis 1994	220	85	135	38,6	61,4	6,82	5,47	1,35
Baujahr 1995 bis 2004	205	73	132	35,6	64,4	7,09	6,24	0,85
Baujahr 2005 bis 2014	62	33	29	53,2	46,8	7,87	8,24	-0,37
Baujahr ab 2015	104	82	22	78,8	21,2	9,64	9,67	-0,03
Gesamt	3088	1015	2073	32,9	67,1	6,59	5,61	0,98

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	12	44	21,4	78,6	7,27	6,44	0,82
35 bis 49m ²	500	122	378	24,4	75,6	6,42	5,66	0,76
50 bis 64m ²	1157	358	799	30,9	69,1	6,44	5,60	0,84
65 bis 79m ²	886	286	600	32,3	67,7	6,51	5,56	0,95
80 bis 94m ²	332	133	199	40,1	59,9	6,89	5,53	1,36
95 bis 109m ²	95	54	41	56,8	43,2	7,02	5,66	1,36
ab 110m ²	62	50	12	80,6	19,4	7,20	5,77	1,44
Gesamt	3088	1015	2073	32,9	67,1	6,59	5,61	0,98

3.9.29 elektrische Rollläden

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	5	254	1,9	98,1	7,16	5,18	1,98
Baujahr 1925 bis 1949	176	1	175	0,6	99,4	6,29	5,49	0,80
Baujahr 1950 bis 1979	2062	49	2013	2,4	97,6	6,58	5,73	0,86
Baujahr 1980 bis 1994	220	19	201	8,6	91,4	7,21	5,88	1,34
Baujahr 1995 bis 2004	205	6	199	2,9	97,1	7,20	6,52	0,67
Baujahr 2005 bis 2014	62	21	41	33,9	66,1	7,96	8,09	-0,13
Baujahr ab 2015	104	78	26	75,0	25,0	9,68	9,56	0,12
Gesamt	3088	179	2909	5,8	94,2	8,19	5,80	2,40

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	5	51	8,9	91,1	8,36	6,45	1,91
35 bis 49m ²	500	13	487	2,6	97,4	8,53	5,77	2,76
50 bis 64m ²	1157	50	1107	4,3	95,7	8,56	5,74	2,82
65 bis 79m ²	886	38	848	4,3	95,7	8,04	5,77	2,27
80 bis 94m ²	332	45	287	13,6	86,4	8,39	5,71	2,67
95 bis 109m ²	95	12	83	12,6	87,4	7,32	6,30	1,01
ab 110m ²	62	16	46	25,8	74,2	7,20	6,83	0,37
Gesamt	3088	179	2909	5,8	94,2	8,19	5,80	2,40

3.9.30 Rollläden

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	67	192	25,9	74,1	5,70	5,06	0,64
Baujahr 1925 bis 1949	176	47	129	26,7	73,3	5,92	5,33	0,59
Baujahr 1950 bis 1979	2062	628	1434	30,5	69,5	6,19	5,55	0,64
Baujahr 1980 bis 1994	220	85	135	38,6	61,4	6,82	5,47	1,35
Baujahr 1995 bis 2004	205	73	132	35,6	64,4	7,09	6,24	0,85
Baujahr 2005 bis 2014	62	33	29	53,2	46,8	7,87	8,24	-0,37
Baujahr ab 2015	104	82	22	78,8	21,2	9,64	9,67	-0,03
Gesamt	3088	1015	2073	32,9	67,1	6,59	5,61	0,98

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	12	44	21,4	78,6	7,27	6,44	0,82
35 bis 49m ²	500	122	378	24,4	75,6	6,42	5,66	0,76
50 bis 64m ²	1157	358	799	30,9	69,1	6,44	5,60	0,84
65 bis 79m ²	886	286	600	32,3	67,7	6,51	5,56	0,95
80 bis 94m ²	332	133	199	40,1	59,9	6,89	5,53	1,36
95 bis 109m ²	95	54	41	56,8	43,2	7,02	5,66	1,36
ab 110m ²	62	50	12	80,6	19,4	7,20	5,77	1,44
Gesamt	3088	1015	2073	32,9	67,1	6,59	5,61	0,98

3.9.31 Balkon

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	3	256	1,2	98,8	7,40	5,20	2,21
Baujahr 1925 bis 1949	176	38	138	21,6	78,4	5,91	5,37	0,54
Baujahr 1950 bis 1979	2062	585	1477	28,4	71,6	6,08	5,61	0,46
Baujahr 1980 bis 1994	220	62	158	28,2	71,8	6,65	5,73	0,92
Baujahr 1995 bis 2004	205	44	161	21,5	78,5	6,59	6,53	0,06
Baujahr 2005 bis 2014	62	19	43	30,6	69,4	7,99	8,07	-0,08
Baujahr ab 2015	104	45	59	43,3	56,7	9,67	9,62	0,05
Gesamt	3088	796	2292	25,8	74,2	6,40	5,77	0,62

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	7	49	12,5	87,5	7,20	6,54	0,66
35 bis 49m ²	500	92	408	18,4	81,6	6,63	5,66	0,96
50 bis 64m ²	1157	299	858	25,8	74,2	6,23	5,73	0,50
65 bis 79m ²	886	255	631	28,8	71,2	6,21	5,73	0,49
80 bis 94m ²	332	96	236	28,9	71,1	6,86	5,75	1,11
95 bis 109m ²	95	24	71	25,3	74,7	7,01	6,23	0,78
ab 110m ²	62	23	39	37,1	62,9	6,87	6,96	-0,09
Gesamt	3088	796	2292	25,8	74,2	6,40	5,77	0,62

3.9.32 Terrasse

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	13	246	5,0	95,0	6,18	5,17	1,01
Baujahr 1925 bis 1949	176	9	167	5,1	94,9	6,33	5,44	0,89
Baujahr 1950 bis 1979	2062	66	1996	3,2	96,8	6,12	5,73	0,39
Baujahr 1980 bis 1994	220	35	185	15,9	84,1	6,60	5,88	0,72
Baujahr 1995 bis 2004	205	51	154	24,9	75,1	7,29	6,30	0,99
Baujahr 2005 bis 2014	62	22	40	35,5	64,5	8,17	7,98	0,19
Baujahr ab 2015	104	49	55	47,1	52,9	9,69	9,61	0,08
Gesamt	3088	245	2843	7,9	92,1	7,34	5,81	1,53

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	2	54	3,6	96,4	6,25	6,63	-0,38
35 bis 49m ²	500	6	494	1,2	98,8	5,85	5,84	0,01
50 bis 64m ²	1157	61	1096	5,3	94,7	7,67	5,76	1,91
65 bis 79m ²	886	65	821	7,3	92,7	7,41	5,74	1,66
80 bis 94m ²	332	43	289	13,0	87,0	6,86	5,96	0,90
95 bis 109m ²	95	36	59	37,9	62,1	7,26	5,92	1,34
ab 110m ²	62	32	30	51,6	48,4	7,66	6,14	1,52
Gesamt	3088	245	2843	7,9	92,1	7,34	5,81	1,53

3.9.33 alleinige Gartennutzung

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	12	247	4,6	95,4	5,83	5,19	0,64
Baujahr 1925 bis 1949	176	8	168	4,5	95,5	6,52	5,44	1,08
Baujahr 1950 bis 1979	2062	44	2018	2,1	97,9	6,71	5,72	0,99
Baujahr 1980 bis 1994	220	21	199	9,5	90,5	6,61	5,93	0,68
Baujahr 1995 bis 2004	205	18	187	8,8	91,2	7,52	6,45	1,07
Baujahr 2005 bis 2014	62	5	57	8,1	91,9	7,53	8,09	-0,56
Baujahr ab 2015	104	12	92	11,5	88,5	9,15	9,71	-0,56
Gesamt	3088	120	2968	3,9	96,1	6,99	5,89	1,10

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	1	499	0,2	99,8	5,10	5,84	-0,74
50 bis 64m ²	1157	22	1135	1,9	98,1	7,64	5,83	1,81
65 bis 79m ²	886	21	865	2,4	97,6	6,34	5,85	0,49
80 bis 94m ²	332	25	307	7,5	92,5	6,91	6,01	0,90
95 bis 109m ²	95	21	74	22,1	77,9	6,78	6,33	0,45
ab 110m ²	62	30	32	48,4	51,6	7,26	6,62	0,64
Gesamt	3088	120	2968	3,9	96,1	6,99	5,89	1,10

3.9.34 gemeinschaftliche Gartennutzung

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	0	259	0,0	100,0	5,22		
Baujahr 1925 bis 1949	176	13	163	7,4	92,6	5,73	5,47	0,26
Baujahr 1950 bis 1979	2062	70	1992	3,4	96,6	5,99	5,74	0,25
Baujahr 1980 bis 1994	220	29	191	13,2	86,8	6,74	5,88	0,86
Baujahr 1995 bis 2004	205	26	179	12,7	87,3	7,16	6,45	0,71
Baujahr 2005 bis 2014	62	5	57	8,1	91,9	8,87	7,97	0,89
Baujahr ab 2015	104	4	100	3,8	96,2	9,37	9,66	-0,29
Gesamt	3088	147	2941	4,8	95,2	6,51	5,91	0,60

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	1	55	1,8	98,2	7,67	6,60	1,07
35 bis 49m ²	500	11	489	2,2	97,8	6,92	5,82	1,10
50 bis 64m ²	1157	32	1125	2,8	97,2	6,03	5,86	0,17
65 bis 79m ²	886	53	833	6,0	94,0	6,59	5,82	0,77
80 bis 94m ²	332	37	295	11,1	88,9	6,53	6,02	0,51
95 bis 109m ²	95	9	86	9,5	90,5	6,83	6,39	0,43
ab 110m ²	62	4	58	6,5	93,5	6,97	6,92	0,05
Gesamt	3088	147	2941	4,8	95,2	6,51	5,91	0,60

3.9.35 weitere Balkone

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	0	259	0,0	100,0		5,22	
Baujahr 1925 bis 1949	176	0	176	0,0	100,0		5,49	
Baujahr 1950 bis 1979	2062	14	2048	0,7	99,3	6,48	5,74	0,73
Baujahr 1980 bis 1994	220	14	206	6,4	93,6	7,24	5,91	1,34
Baujahr 1995 bis 2004	205	2	203	1,0	99,0	6,48	6,54	-0,07
Baujahr 2005 bis 2014	62	0	62	0,0	100,0		8,05	
Baujahr ab 2015	104	3	101	2,9	97,1	10,07	9,63	0,44
Gesamt	3088	33	3055	1,1	98,9	7,13	5,92	1,21

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0		6,62	
35 bis 49m ²	500	3	497	0,6	99,4	6,94	5,83	1,10
50 bis 64m ²	1157	3	1154	0,3	99,7	7,61	5,86	1,75
65 bis 79m ²	886	6	880	0,7	99,3	7,24	5,86	1,39
80 bis 94m ²	332	10	322	3,0	97,0	7,30	6,04	1,27
95 bis 109m ²	95	5	90	5,3	94,7	7,39	6,38	1,01
ab 110m ²	62	6	56	9,7	90,3	6,36	6,99	-0,62
Gesamt	3088	33	3055	1,1	98,9	7,13	5,92	1,21

3.9.36 weitere Terrassen

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	0	259	0,0	100,0		5,22	
Baujahr 1925 bis 1949	176	1	175	0,6	99,4	6,00	5,49	0,51
Baujahr 1950 bis 1979	2062	1	2061	0,0	100,0	6,47	5,75	0,73
Baujahr 1980 bis 1994	220	2	218	0,9	99,1	6,94	5,98	0,96
Baujahr 1995 bis 2004	205	3	202	1,5	98,5	8,73	6,51	2,22
Baujahr 2005 bis 2014	62	0	62	0,0	100,0		8,05	
Baujahr ab 2015	104	1	103	1,0	99,0	10,00	9,64	0,36
Gesamt	3088	8	3080	0,3	99,7	7,82	5,93	1,89

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	0	500	0,0	100,0	5,84		
50 bis 64m ²	1157	0	1157	0,0	100,0	5,86		
65 bis 79m ²	886	1	885	0,1	99,9	6,30	5,87	0,43
80 bis 94m ²	332	2	330	0,6	99,4	8,80	6,06	2,74
95 bis 109m ²	95	1	94	1,1	98,9	6,00	6,44	-0,44
ab 110m ²	62	4	58	6,5	93,5	8,17	6,84	1,32
Gesamt	3088	8	3080	0,3	99,7	7,82	5,93	1,89

3.9.37 Elektroinstallation vor 2000 erstellt

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	215	44	83,0	17,0	4,99	6,36	-1,37
Baujahr 1925 bis 1949	176	140	36	79,5	20,5	5,29	6,25	-0,96
Baujahr 1950 bis 1979	2062	1763	299	85,5	14,5	5,59	6,66	-1,07
Baujahr 1980 bis 1994	220	195	25	88,6	11,4	5,90	6,69	-0,79
Baujahr 1995 bis 2004	205	154	51	75,1	24,9	6,40	6,97	-0,56
Baujahr 2005 bis 2014	62	0	62	0,0	100,0	8,05		
Baujahr ab 2015	104	0	104	0,0	100,0	9,65		
Gesamt	3088	2467	621	79,9	20,1	5,60	7,28	-1,68

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	51	5	91,1	8,9	6,36	9,26	-2,90
35 bis 49m ²	500	417	83	83,4	16,6	5,65	6,79	-1,14
50 bis 64m ²	1157	939	218	81,2	18,8	5,52	7,32	-1,79
65 bis 79m ²	886	732	154	82,6	17,4	5,59	7,18	-1,59
80 bis 94m ²	332	251	81	75,6	24,4	5,57	7,63	-2,06
95 bis 109m ²	95	47	48	49,5	50,5	5,55	7,30	-1,75
ab 110m ²	62	30	32	48,4	51,6	6,28	7,54	-1,26
Gesamt	3088	2467	621	79,9	20,1	5,60	7,28	-1,68

3.9.38 Trittschalldämmung

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	211	48	81,5	18,5	5,15	5,53	-0,38
Baujahr 1925 bis 1949	176	118	58	67,0	33,0	5,51	5,46	0,05
Baujahr 1950 bis 1979	2062	941	1121	45,6	54,4	5,96	5,57	0,39
Baujahr 1980 bis 1994	220	95	125	43,2	56,8	6,79	5,39	1,40
Baujahr 1995 bis 2004	205	81	124	39,5	60,5	7,13	6,16	0,96
Baujahr 2005 bis 2014	62	35	27	56,5	43,5	7,88	8,26	-0,38
Baujahr ab 2015	104	82	22	78,8	21,2	9,64	9,67	-0,03
Gesamt	3088	1563	1525	50,6	49,4	6,16	5,70	0,46

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	35	21	62,5	37,5	6,47	6,87	-0,41
35 bis 49m ²	500	262	238	52,4	47,6	5,92	5,75	0,17
50 bis 64m ²	1157	614	543	53,1	46,9	6,00	5,70	0,30
65 bis 79m ²	886	379	507	42,8	57,2	6,18	5,63	0,55
80 bis 94m ²	332	167	165	50,3	49,7	6,60	5,54	1,06
95 bis 109m ²	95	64	31	67,4	32,6	6,58	6,13	0,45
ab 110m ²	62	42	20	67,7	32,3	7,14	6,48	0,66
Gesamt	3088	1563	1525	50,6	49,4	6,16	5,70	0,46

3.9.39 Videogegensprechanlage

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	3	256	1,2	98,8	5,53	5,22	0,31
Baujahr 1925 bis 1949	176	1	175	0,6	99,4	5,57	5,49	0,08
Baujahr 1950 bis 1979	2062	9	2053	0,4	99,6	5,86	5,74	0,11
Baujahr 1980 bis 1994	220	5	215	2,3	97,7	6,98	5,97	1,01
Baujahr 1995 bis 2004	205	6	199	2,9	97,1	7,05	6,53	0,53
Baujahr 2005 bis 2014	62	6	56	9,7	90,3	7,83	8,07	-0,24
Baujahr ab 2015	104	41	63	39,4	60,6	9,59	9,68	-0,10
Gesamt	3088	71	3017	2,3	97,7	8,34	5,88	2,46

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0	6,62		
35 bis 49m ²	500	6	494	1,2	98,8	5,86	5,84	0,02
50 bis 64m ²	1157	19	1138	1,6	98,4	8,66	5,81	2,84
65 bis 79m ²	886	15	871	1,7	98,3	8,74	5,82	2,92
80 bis 94m ²	332	17	315	5,1	94,9	8,75	5,93	2,83
95 bis 109m ²	95	6	89	6,3	93,7	8,35	6,30	2,05
ab 110m ²	62	8	54	12,9	87,1	7,81	6,80	1,01
Gesamt	3088	71	3017	2,3	97,7	8,34	5,88	2,46

3.9.40 mehrfachverriegelte Wohnungstür

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	6	253	2,3	97,7	7,30	5,17	2,13
Baujahr 1925 bis 1949	176	11	165	6,2	93,8	6,16	5,45	0,71
Baujahr 1950 bis 1979	2062	48	2014	2,3	97,7	6,56	5,73	0,83
Baujahr 1980 bis 1994	220	27	193	12,3	87,7	7,04	5,85	1,20
Baujahr 1995 bis 2004	205	31	174	15,1	84,9	7,42	6,39	1,04
Baujahr 2005 bis 2014	62	10	52	16,1	83,9	8,20	8,02	0,18
Baujahr ab 2015	104	21	83	20,2	79,8	9,53	9,68	-0,15
Gesamt	3088	154	2934	5,0	95,0	7,33	5,86	1,47

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	1	55	1,8	98,2	7,67	6,60	1,07
35 bis 49m ²	500	4	496	0,8	99,2	7,33	5,83	1,50
50 bis 64m ²	1157	28	1129	2,4	97,6	7,51	5,82	1,69
65 bis 79m ²	886	39	847	4,4	95,6	7,00	5,81	1,19
80 bis 94m ²	332	41	291	12,3	87,7	7,47	5,88	1,59
95 bis 109m ²	95	17	78	17,9	82,1	7,30	6,24	1,06
ab 110m ²	62	24	38	38,7	61,3	7,41	6,62	0,79
Gesamt	3088	154	2934	5,0	95,0	7,33	5,86	1,47

3.9.41 sicherheitsverriegelte Fenster

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	6	253	2,3	97,7	6,14	5,20	0,95
Baujahr 1925 bis 1949	176	1	175	0,6	99,4	10,87	5,46	5,41
Baujahr 1950 bis 1979	2062	50	2012	2,4	97,6	6,78	5,72	1,06
Baujahr 1980 bis 1994	220	10	210	4,5	95,5	7,61	5,92	1,69
Baujahr 1995 bis 2004	205	6	199	2,9	97,1	7,94	6,50	1,43
Baujahr 2005 bis 2014	62	7	55	11,3	88,7	8,06	8,04	0,02
Baujahr ab 2015	104	18	86	17,3	82,7	9,28	9,72	-0,44
Gesamt	3088	98	2990	3,2	96,8	7,49	5,88	1,60

Quadratmeter	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	3	53	5,4	94,6	8,49	6,51	1,98
35 bis 49m ²	500	6	494	1,2	98,8	6,99	5,83	1,16
50 bis 64m ²	1157	18	1139	1,6	98,4	8,43	5,82	2,61
65 bis 79m ²	886	20	866	2,3	97,7	6,84	5,84	1,00
80 bis 94m ²	332	27	305	8,1	91,9	7,64	5,94	1,70
95 bis 109m ²	95	8	87	8,4	91,6	5,93	6,48	-0,55
ab 110m ²	62	16	46	25,8	74,2	7,76	6,64	1,13
Gesamt	3088	98	2990	3,2	96,8	7,49	5,88	1,60

3.9.42 Aufzug

Baujahr	Antworten			% - Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	0	259	0,0	100,0		5,22	
Baujahr 1925 bis 1949	176	0	176	0,0	100,0		5,49	
Baujahr 1950 bis 1979	2062	41	2021	2,0	98,0	5,90	5,74	0,15
Baujahr 1980 bis 1994	220	4	216	1,8	98,2	5,23	6,01	-0,78
Baujahr 1995 bis 2004	205	14	191	6,8	93,2	7,80	6,45	1,35
Baujahr 2005 bis 2014	62	13	49	21,0	79,0	8,03	8,05	-0,02
Baujahr ab 2015	104	77	27	74,0	26,0	9,71	9,47	0,23
Gesamt	3088	149	2939	4,8	95,2	8,21	5,82	2,39

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	1	55	1,8	98,2	8,63	6,58	2,05
35 bis 49m ²	500	23	477	4,6	95,4	7,54	5,76	1,78
50 bis 64m ²	1157	48	1109	4,1	95,9	8,41	5,75	2,66
65 bis 79m ²	886	45	841	5,1	94,9	7,80	5,76	2,03
80 bis 94m ²	332	27	305	8,1	91,9	8,96	5,82	3,14
95 bis 109m ²	95	1	94	1,1	98,9	10,00	6,39	3,61
ab 110m ²	62	4	58	6,5	93,5	8,75	6,80	1,95
Gesamt	3088	149	2939	4,8	95,2	8,21	5,82	2,39

3.9.43 Alarmanlage

Baujahr	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
Baujahr bis 1924	259	0	259	0,0	100,0		5,22	
Baujahr 1925 bis 1949	176	1	175	0,6	99,4	5,57	5,49	0,08
Baujahr 1950 bis 1979	2062	0	2062	0,0	100,0		5,75	
Baujahr 1980 bis 1994	220	0	220	0,0	100,0		5,99	
Baujahr 1995 bis 2004	205	3	202	1,5	98,5	7,62	6,53	1,09
Baujahr 2005 bis 2014	62	1	61	1,6	98,4	9,02	8,03	0,99
Baujahr ab 2015	104	10	94	9,6	90,4	9,30	9,68	-0,38
Gesamt	3088	15	3073	0,5	99,5	8,70	5,92	2,77

Quadratmeter	Antworten			%Antworten		Miete/m ² in EURO		
	insgesamt	ja	nein	ja	nein	ja	nein	+/-
bis 34m ²	56	0	56	0,0	100,0		6,62	
35 bis 49m ²	500	0	500	0,0	100,0		5,84	
50 bis 64m ²	1157	7	1150	0,6	99,4	9,20	5,84	3,35
65 bis 79m ²	886	2	884	0,2	99,8	7,50	5,86	1,64
80 bis 94m ²	332	4	328	1,2	98,8	9,41	6,03	3,38
95 bis 109m ²	95	0	95	0,0	100,0		6,43	
ab 110m ²	62	2	60	3,2	96,8	6,71	6,93	-0,22
Gesamt	3088	15	3073	0,5	99,5	8,70	5,92	2,77

4 Mietspiegelberechnung

4.1 Merkmale der Standardwohnung

- Baujahresklasse Baujahr 1950 bis 1979
- Wohnungsgröße 50 bis 64m²

Tabelle 108: Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen: Häufigkeiten der Wohnungen

Baujahr	Wohnungsgrößenklasse in QM						
	bis 34m ²	35 bis 49m ²	50 bis 64m ²	65 bis 79m ²	80 bis 94m ²	95 bis 109m ²	ab 110m ²
Baujahr bis 1924	1	51	87	47	51	18	4
Baujahr 1925 bis 1949	3	47	82	19	8	7	10
Baujahr 1950 bis 1979	44	345	836	634	157	30	16
Baujahr 1980 bis 1994	1	26	49	63	62	11	8
Baujahr 1995 bis 2004	2	15	47	91	25	14	11
Baujahr 2005 bis 2014	5	5	17	12	6	12	5
Baujahr ab 2015	0	11	39	20	23	3	8

Tabelle 109: Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen: Prozentuale Verteilung der Wohnungen

Baujahr	Wohnungsgrößenklasse in QM						
	bis 34m ²	35 bis 49m ²	50 bis 64m ²	65 bis 79m ²	80 bis 94m ²	95 bis 109m ²	ab 110m ²
Baujahr bis 1924	0,0%	1,7%	2,8%	1,5%	1,7%	0,6%	0,1%
Baujahr 1925 bis 1949	0,1%	1,5%	2,7%	0,6%	0,3%	0,2%	0,3%
Baujahr 1950 bis 1979	1,4%	11,2%	27,1%	20,5%	5,1%	1,0%	0,5%
Baujahr 1980 bis 1994	0,0%	0,8%	1,6%	2,0%	2,0%	0,4%	0,3%
Baujahr 1995 bis 2004	0,1%	0,5%	1,5%	2,9%	0,8%	0,5%	0,4%
Baujahr 2005 bis 2014	0,2%	0,2%	0,6%	0,4%	0,2%	0,4%	0,2%
Baujahr ab 2015	0,0%	0,4%	1,3%	0,6%	0,7%	0,1%	0,3%

4.2 Regressionsmodelle

Ausstattungsmerkmale von Wohnungen, die nie, immer oder in weniger als 2,5 % der Stichprobe vorkommen (siehe Abschnitt 3.8), werden im Lünener Mietspiegel nicht berücksichtigt.

4.2.1 Regression: volles Modell mit Baualters-, Wohnungsgrößenklassen und Ausstattungsmerkmalen

Alle in Abschnitt 4.1 beschriebenen Merkmale einer Wohnung werden im vollen Regressionsmodell berücksichtigt (Tabelle 110). In der Tabelle sind alle nicht-signifikanten Schätzer (Irrtumswahrscheinlichkeit^{2 3} größer/gleich 5-Prozent) mit mindestens einem Stern gekennzeichnet (R-Quadrat 0.49, adjustiertes R-Quadrat 0.48).

Die oben beschriebene Standardwohnung ohne Zu- und Abschläge hat nach diesem vollen Regressionsmodell eine Grundmiete pro Quadratmeter von 5,90 €.

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 -0,45 dann bedeutet dies, dass eine Wohnung mit Baujahr Baujahr bis 1924 gerundet um -45 Cent pro Quadratmeter weniger kostet als eine Wohnung in der *Standardbaujahresklasse Baujahr 1950 bis 1979*.

Tabelle 110: Volles lineares Modell

Merkmals	Schätzer	Std.Fehler	t-Wert	Irrtum	Niveau
Basismiete	5,90	0,063	92,96	0,00	***
Baujahr bis 1924	-0,45	0,069	-6,55	0,00	***
Baujahr 1925 bis 1949	-0,26	0,079	-3,28	0,00	***
Baujahr 1980 bis 1994	0,11	0,074	1,51	0,13	
Baujahr 1995 bis 2004	0,58	0,076	7,69	0,00	***
Baujahr 2005 bis 2014	1,45	0,204	7,12	0,00	***
Baujahr ab 2015	2,61	0,268	9,73	0,00	***
Wohnfläche bis 34m ²	0,80	0,149	5,38	0,00	***
Wohnfläche 35 bis 49m ²	0,17	0,055	3,04	0,00	***
Wohnfläche 50 bis 64m ²	0,06	0,039	1,52	0,13	
Wohnfläche 80 bis 94m ²	-0,11	0,064	-1,78	0,08	
Wohnfläche 95 bis 109m ²	0,02	0,118	0,18	0,86	
Wohnfläche ab 110m ²	-0,15	0,214	-0,70	0,48	
Wohnung über mehrere Etagen	0,03	0,119	0,29	0,77	
Aufzug	0,16	0,149	1,09	0,28	
Energiepasswert unter 75	0,13	0,128	1,03	0,30	
kein Bodenbelag oder PVC	-0,43	0,057	-7,44	0,00	***
hochwertiger Bodenbelag	0,26	0,135	1,90	0,06	
zweites WC	0,20	0,086	2,27	0,02	*
Balkon	0,32	0,048	6,65	0,00	***
Terrasse	0,42	0,103	4,05	0,00	***
alleinige Gartennutzung	-0,05	0,149	-0,35	0,73	
elektrische Rollläden	0,13	0,139	0,93	0,35	
Dreifachglasfenster	0,42	0,139	3,02	0,00	***
sicherheitsverriegelte Fenster	0,19	0,168	1,10	0,27	
mehrfachverriegelte Wohnungstür	0,12	0,129	0,93	0,35	

Irrtum: (p > |t|); Sig.-Niveau: * <= 5%, ** <= 1%, *** <= 0,1%

²Der 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 ($\chi^2=198.21$, $df=1$, $p=0.00$).

³Eine *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.

4.2.2 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-signifikante⁴ Merkmale aus dem Modell entfernt. Tabelle 111 zeigt die Schätzer des schrittweise optimierten Regressionsmodells (R-Quadrat 0.49, adjustiertes R-Quadrat 0.48).

Tabelle 111: Schrittweise optimiertes Regressionsmodell

Merkmals	Schätzer	Std.Fehler	t-Wert	Irrtum	Niveau
Basismiete	5,89	0,062	94,46	0,00	***
Baujahr bis 1924	-0,44	0,064	-6,91	0,00	***
Baujahr 1925 bis 1949	-0,26	0,078	-3,31	0,00	***
Baujahr 1980 bis 1994	0,12	0,074	1,56	0,12	
Baujahr 1995 bis 2004	0,59	0,075	7,94	0,00	***
Baujahr 2005 bis 2014	1,50	0,182	8,26	0,00	***
Baujahr ab 2015	2,64	0,244	10,83	0,00	***
Wohnfläche bis 34m ²	0,80	0,148	5,39	0,00	***
Wohnfläche 35 bis 49m ²	0,16	0,055	2,98	0,00	***
Wohnfläche 50 bis 64m ²	0,06	0,039	1,61	0,11	
Wohnfläche 80 bis 94m ²	-0,10	0,062	-1,69	0,09	
Aufzug	0,20	0,152	1,33	0,18	
kein Bodenbelag oder PVC	-0,43	0,055	-7,75	0,00	***
hochwertiger Bodenbelag	0,26	0,134	1,93	0,05	*
zweites WC	0,20	0,082	2,47	0,01	**
Balkon	0,33	0,048	6,77	0,00	***
Terrasse	0,41	0,090	4,52	0,00	***
elektrische Rollläden	0,17	0,136	1,22	0,22	
Dreifachglasfenster	0,42	0,135	3,11	0,00	***
sicherheitsverriegelte Fenster	0,20	0,163	1,20	0,23	

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

⁴Test auf Homoskedastizität: $\chi^2=202.97$, $df=1$, $p=0.00$.

5 Qualitätsbeurteilung: Realmiete und Mietspiegel 2023

Wegen des Rechenverfahrens kann es keinen Unterschied der Mittelwerte der tatsächlich gezahlten Mieten und der Miete nach dem Mietspiegel 2023 geben. Nach dem Mietspiegel von 2023 ist der durchschnittliche Mietpreis der analysierten Wohnungen 5,94 € pro Quadratmeter. Abbildung 16 zeigt die Verteilung der Mietspiegelresiduen (reale Miete/m² minus Mietmodell Miete/m²)

Wenn die tatsächlich gezahlten Mieten gegen die Sollmieten nach dem Mietspiegel von 2023 graphisch dargestellt werden, dann wird deutlich, wie der Mietspiegel 2023 das Marktgeschehen abbildet (Abbildung 15).

Die Interkorrelation der Mieten des Mietspiegels von 2023 mit den gezahlten Mieten beträgt $r = 0.699$, was eine Varianzaufklärung von 48.8 Prozent bedeutet.

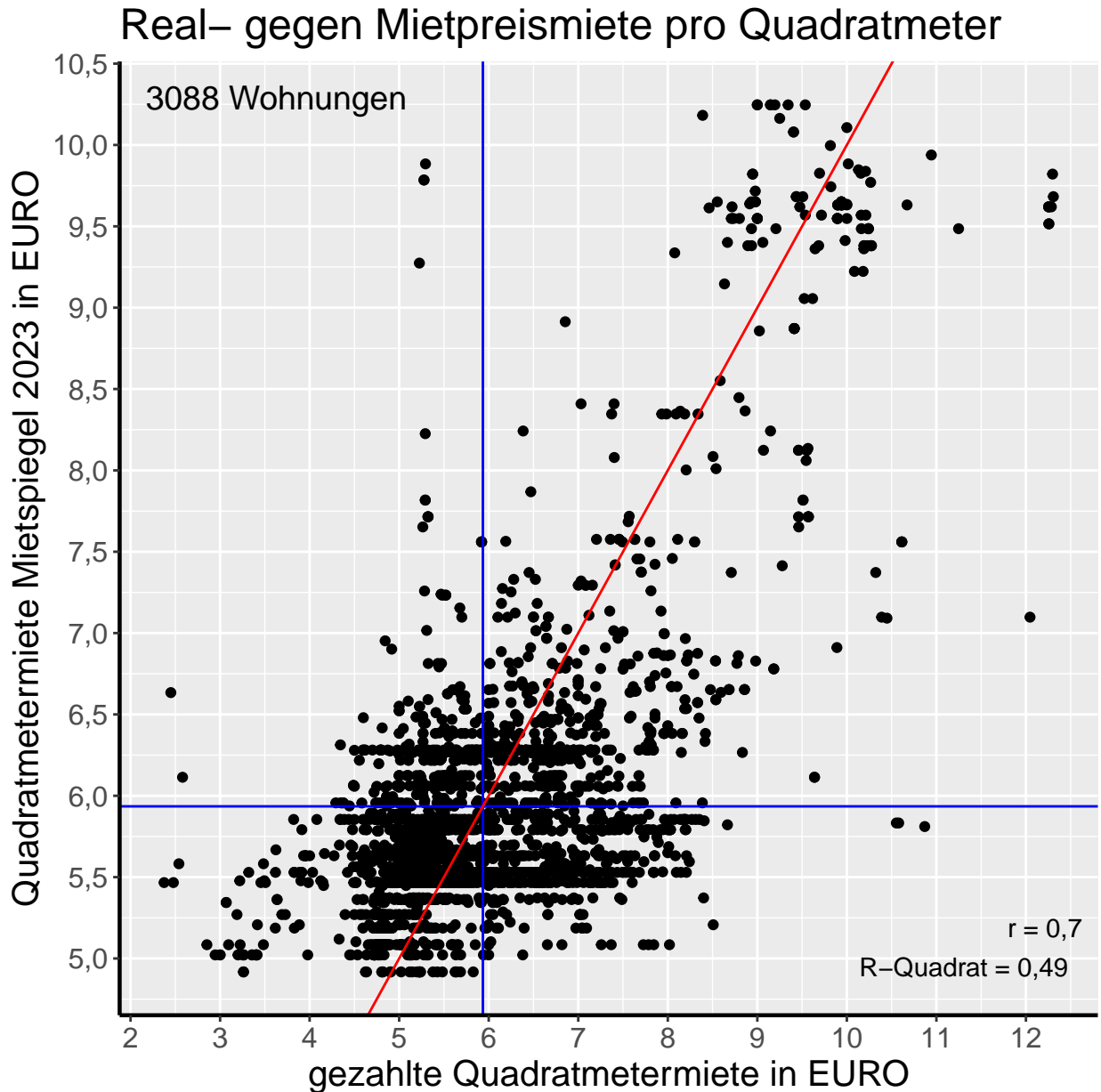


Abbildung 15: Zusammenhang von gezahlter Miete/m² und Mietspiegel 2023

Verteilung der Mietpreisresiduen

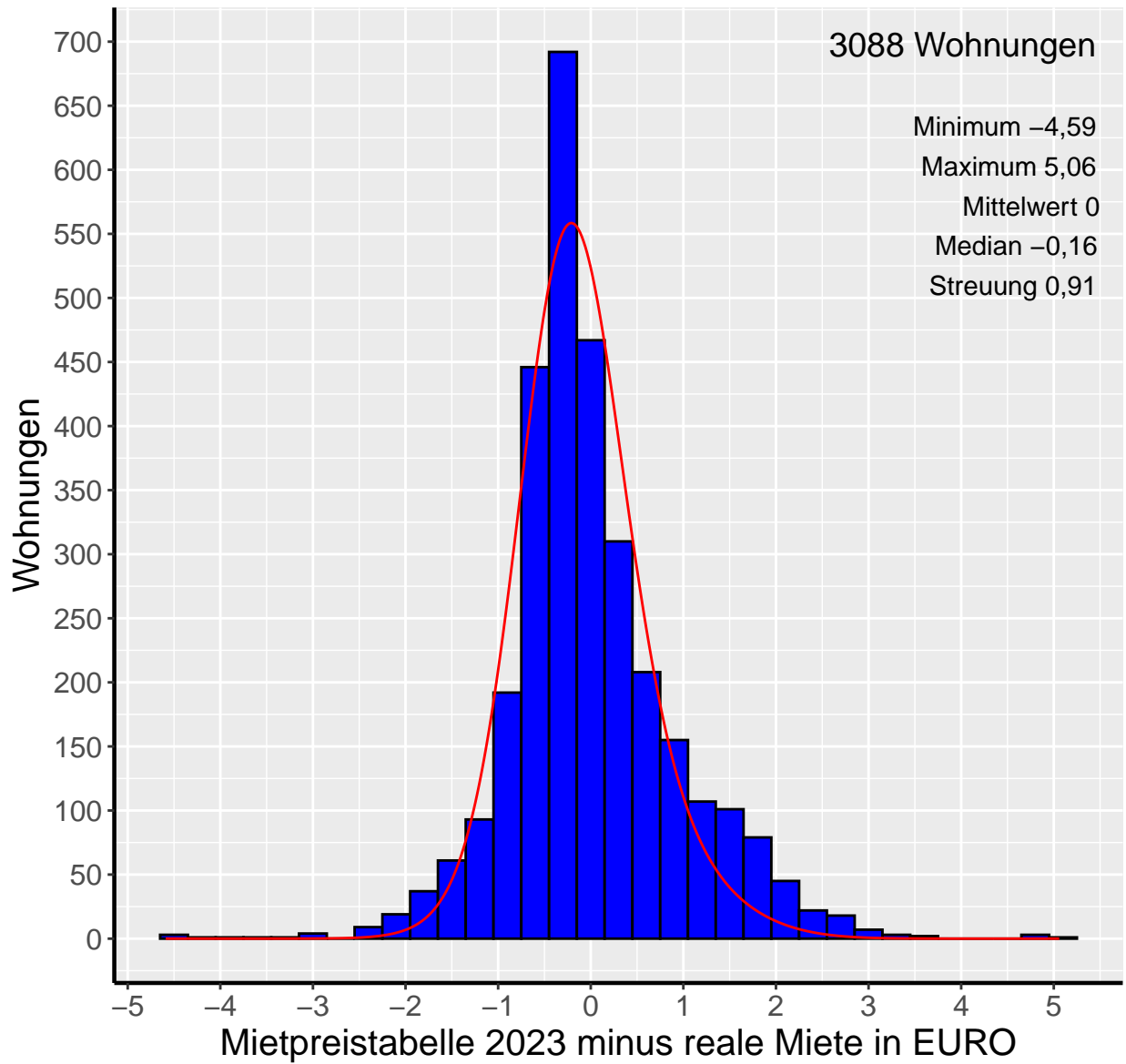


Abbildung 16: Verteilung der Mieten/m²

6 Regressionsformel zur Berechnung der Miete/m² in Lünen 2023

Die Miete/m² 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.

$$\begin{aligned} \text{Miete/m}^2 = & 5.89 + (-0.44 * \text{Baujahr.bis.1924}) + (-0.26 * \text{Baujahr.1925.bis.1949}) + (0.12 * \text{Bau-} \\ & \text{jahr.1980.bis.1994}) + (0.59 * \text{Baujahr.1995.bis.2004}) + (1.5 * \text{Baujahr.2005.bis.2014}) + (2.64 * \\ & \text{Baujahr.ab.2015}) + (0.8 * \text{QM.bis.34}) + (0.16 * \text{QM.35.bis.49}) + (0.06 * \text{QM.50.bis.64}) + (-0.1 * \\ & \text{QM.80.bis.94}) + (0.2 * \text{Aufzug}) + (-0.43 * \text{Bodenbelag.einfach}) + (0.26 * \text{Bodenbelag.gehoben}) + \\ & (0.2 * \text{zweites.WC}) + (0.33 * \text{Balkon}) + (0.41 * \text{Terrasse}) + (0.17 * \text{elektrische.Rollläden}) + (0.42 \\ & * \text{Dreifachglasfenster}) + (0.2 * \text{Fenster.sicherheitsverriegelt}) \end{aligned}$$

7 Mietpreistabelle Lünen 2023

Den berechneten Regressionsmietspiegel (Tabelle 111, Seite 58) kann man zum einfacheren Verständnis mit der Regressionsformel (Seite 61) als Tabellenmietspiegel darstellen.

Die Tabellen 112 und 113 auf den folgenden Seiten stellen mit identischen Informationen die Basistabellen der Baualters- und Wohnungsgrößenklassen dar.

Die Tabelle 114 listet die Auf- und Abschläge auf, die zur Basistabelle dazu gerechnet werden muss.

Die Mietpreistabellen sind gültig ab 1.7.2023.

Die dargestellten Basistabellen (112, 113) dürfen nicht isoliert angewendet werden, sondern müssen **immer** mit der Auf- und Abschlags-tabelle (Tabelle 114) verrechnet werden.

Tabelle 112: Mietpreistabelle Lünen 2023

Baujahr	Wohnfläche	Euro
Baujahr bis 1924	bis 34m ²	6,25
	35 bis 49m ²	5,61
	50 bis 64m ²	5,51
	65 bis 79m ²	5,45
	80 bis 94m ²	5,35
	95 bis 109m ²	5,45
	ab 110m ²	5,45
Baujahr 1925 bis 1949	bis 34m ²	6,43
	35 bis 49m ²	5,79
	50 bis 64m ²	5,69
	65 bis 79m ²	5,63
	80 bis 94m ²	5,53
	95 bis 109m ²	5,63
	ab 110m ²	5,63
Baujahr 1950 bis 1979	bis 34m ²	6,69
	35 bis 49m ²	6,05
	50 bis 64m ²	5,95
	65 bis 79m ²	5,89
	80 bis 94m ²	5,79
	95 bis 109m ²	5,89
	ab 110m ²	5,89
Baujahr 1980 bis 1994	bis 34m ²	6,81
	35 bis 49m ²	6,17
	50 bis 64m ²	6,07
	65 bis 79m ²	6,01
	80 bis 94m ²	5,91
	95 bis 109m ²	6,01
	ab 110m ²	6,01
Baujahr 1995 bis 2004	bis 34m ²	7,28
	35 bis 49m ²	6,64
	50 bis 64m ²	6,54
	65 bis 79m ²	6,48
	80 bis 94m ²	6,38
	95 bis 109m ²	6,48
	ab 110m ²	6,48
Baujahr 2005 bis 2014	bis 34m ²	8,19
	35 bis 49m ²	7,55
	50 bis 64m ²	7,45
	65 bis 79m ²	7,39
	80 bis 94m ²	7,29
	95 bis 109m ²	7,39
	ab 110m ²	7,39
Baujahr ab 2015	bis 34m ²	9,33
	35 bis 49m ²	8,69
	50 bis 64m ²	8,59
	65 bis 79m ²	8,53
	80 bis 94m ²	8,43
	95 bis 109m ²	8,53
	ab 110m ²	8,53

Tabelle 113: Mietpreistabelle Lünen 2023

	bis 34m ²	35 bis 49m ²	50 bis 64m ²	65 bis 79m ²	80 bis 94m ²	95 bis 109m ²	ab 110m ²
Baujahr bis 1924	6,25	5,61	5,51	5,45	5,35	5,45	5,45
Baujahr 1925 bis 1949	6,43	5,79	5,69	5,63	5,53	5,63	5,63
Baujahr 1950 bis 1979	6,69	6,05	5,95	5,89	5,79	5,89	5,89
Baujahr 1980 bis 1994	6,81	6,17	6,07	6,01	5,91	6,01	6,01
Baujahr 1995 bis 2004	7,28	6,64	6,54	6,48	6,38	6,48	6,48
Baujahr 2005 bis 2014	8,19	7,55	7,45	7,39	7,29	7,39	7,39
Baujahr ab 2015	9,33	8,69	8,59	8,53	8,43	8,53	8,53

Tabelle 114: Mietpreistabelle Auf- und Abschläge Lünen 2023

	Auf-/Abschlag
Aufzug	0,20
kein Bodenbelag oder PVC	-0,43
hochwertiger Bodenbelag	0,26
zweites WC	0,20
Balkon	0,33
Terrasse	0,41
elektrische Rollläden	0,17
Dreifachglasfenster	0,42
sicherheitsverriegelte Fenster	0,20

Anhang

Anschreiben

Fragebogen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels 2023 für Lünen

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Zeitraum ab dem 01.07.2023 beabsichtigt die Stadtverwaltung Lünen in Zusammenarbeit mit der Mietspiegelrunde Lünen einen qualifizierten Mietspiegel aufzustellen und zu veröffentlichen.

Ein Mietspiegel dient als Orientierungshilfe sowohl für Mieter als für Vermieter zur Beurteilung, ob eine Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht und somit als angemessen gilt. Mit Ihrer Teilnahme stellen Sie die Daten bereit, welche für eine repräsentative und nach wissenschaftlichen Methoden erstellte Datengrundlage benötigt werden. Mittels dieser Datengrundlage kann im Anschluss der qualifizierte Mietspiegel erstellt werden.

Während die Teilnahme am qualifizierten Mietspiegel in der Vergangenheit freiwillig war, so ist sie nun seit August 2021 verpflichtend. Wer die entsprechenden Informationen vorsätzlich oder fahrlässig nicht erteilt, kann zur Zahlung eines Bußgeldes bis 5.000,00 € verpflichtet werden (§§2,4 MsRG).

Der Fragebogen muss nicht beantwortet werden für Wohnraum,

- der selbst genutzt wird
- der öffentlich gefördert wird
- der zu mehr als 50% gewerblich genutzt wird
- der untervermietet wird
- der vom Rest des Hauses räumlich nicht getrennt ist (z.B. Mansardenzimmer)
- der preiswerter als üblich vermietet ist (z.B. an Freunde oder Verwandte, Hausmeistertätigkeit o.Ä.)
- der als Werks- oder Dienstwohnung genutzt wird
- vollständig oder teilweise möbliert ist (Einbauküche ausgenommen)
- bei dem die Betriebskosten aus der Miete nicht herausgerechnet werden können.

Der ausgefüllte Fragebogen kann entweder postalisch an

Willy-Brandt-Platz 1, 445321 Lünen

oder

mietspiegel@luenen.de

zurückgesandt werden. Sollten sie weitere Fragebögen benötigen oder Rückfragen haben, so wenden Sie sich bitte an Herrn Mehrke unter 02306/104 1650 oder mietspiegel@luenen.de

Mieterfassungsbogen

Fragebogen für den Lüner Mietspiegel 2023

1. Allgemeine Angaben

- 1 Einfamilienhaus ja nein
- 2 Zweifamilienhaus ja nein
- 3 Gewerbe (Geschäft/Werkstatt/Praxis) im Gebäude ja nein
- 4 Größe der Wohnung in qm: _____
- 5 Größe des Hauses: Im Haus gibt es _____ Wohnungen.
- 6 Anzahl der Geschosse _____
- 7 Anzahl der Zimmer _____
- 8 Nettokaltmiete ohne Nebenkosten seit (Monat/Jahr) _____
- 9 Zusätzliche Miete Garage/Stellplatz in € _____
- 10 Die Nettokaltmiete beträgt seit _____ monatlich: _____ Euro.
(ohne sämtliche Nebenkosten, ohne Garage/Stellplatz)

Adresse

Straße

Hausnummer

(Wenn Sie Anonymität wünschen, können Sie die letzte Ziffer der Hausnummer durch X ersetzen.)

11. Geringe Umweltbelastung durch Verkehr, ja nein
Lärm, Staub, Gerüche, Gewerbe

2. Beschaffenheit

Alter

- 12 Baujahr des Gebäudes (ggf. schätzen): _____
- 13 ggf. abweichendes Baujahr der Wohnung (**nur bei neugeschaffenem Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschosses oder durch Anbau**): _____

energetische Qualität (zutreffendes bitte ankreuzen):

- 14 Wärmedämmung (innen/außen) ab 1986 vollst. teilweise
- 15 Dachdämmung oder Dämmung der Geschoss- ja nein
decke über der obersten Wohnung:
- 16 Kellerdeckendämmung: ja nein
- 17 dreifach verglaste Fenster: ja nein
- 18 im Energiepass ist folgender Wert angegeben: _____ kwh/m²a
- 19 Das Gebäude/Haus ist barrierefrei/stufenlos erreichbar ja nein
- 20 Die Wohnung ist barrierefrei/stufenlos erreichbar ja nein

- 21 Die Wohnung ist barrierefrei ja nein
 (Türen Durchgang > 90cm, Bewegungsflächen mind.120 cm x 120cm, Bodengleiche Dusche,
 Türschwelle Balkon/Terrasse < 20mm, ausreichend Bewegungsfläche vorhanden)
- 22 Die Wohnung erstreckt sich über mehrere Etagen ja nein

3. Ausstattung der Wohnung

Maßgeblich ist die Ausstattung, die der Vermieter geschaffen hat oder zur Verfügung stellt.

Bodenbeläge (nur eine Antwort ankreuzen):

(Bitte kreuzen Sie den Bodenbelag an, der in den Wohnbereichen überwiegend vorhanden ist.)

- 23.1 Einfach (z.B. nackter Estrich, PVC auf mindestens 50% der Bodenfläche)
- 23.2 Standard (z.B. Laminat, Teppich, Fliesen)
- 23.3 Gehoben (z.B. Vinyl, Hochwertige Fliesen, Kork, Naturstein, Parkett/Echtholzboden auf mehr
 als 50% der Bodenfläche)

Bäder (nur eine Antwort ankreuzen):

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

- 24.1 kein Bad bzw. nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt
- 24.2 Standard (z.B. eigener Raum. WC, Dusche oder Badewanne, Waschbecken)
- 24.3 gehoben (z.B. hochwertige Armaturen, Badewanne zusätzlich zur Dusche,
 ebenerdiger Zugang Dusche)

Zusatzfragen (zutreffendes bitte ankreuzen):

- 24.4 zusätzliches 2. Badezimmer (WC, Dusche oder Wanne) ja nein
- 24.5 Gäste-WC ja nein

Heizung (nur eine Antwort ankreuzen):

- 25.1 keine Heizung bzw. nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt
- 25.2 einfach (Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen)
- 25.3 Standard (Brennwerttechnik, Zentral oder Etagenheizung, Gas, Öl, Fernwärme)
- 25.4 gehoben (z.B. Solaranlage, Geothermie, Wärmepumpe oder andere
 vergleichbar energieeffiziente Techniken)

- 26 Breitbandinternetzugang verfügbar ja nein
- 27 mindestens 2/3 der Fenster mit Rollläden ausgestattet: ja nein
- 28 Rollläden überwiegend elektrisch ja nein
- 29 Balkon/Loggia (mind. 4 qm) ja nein
- 30 Terrasse ja nein
- 31 Alleinige Gartennutzung ja nein
- 32 Gemeinschaftliche Gartennutzung ja nein
- 33 weitere Balkone ja nein
- 34 weitere Terrassen ja nein

- | | | | | | |
|----|---|----|--------------------------|------|--------------------------|
| 35 | Elektro-Installationen ab dem Jahr 2000 erstellt/modernisiert | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| 36 | Die Trittschalldämmung entspricht heutigen Standards | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| 37 | Gegensprechanlage mit Videobild | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| 38 | Mehrfachverriegelung Haustür | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| 39 | Sicherheitsverriegelung an Fenstern | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| 40 | Aufzug im Gebäude | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| 41 | Alarmanlage | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |