

Qualifizierter Mietspiegel 2025 für Erlangen

Dokumentation der Mietspiegelerstellung – Teil 2: Datenauswertung und Regressionsanalyse

Herausgeberin: Stadt Erlangen
Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Bahnhofstraße 8-10
48143 Erlangen

Autor: EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg



Datum: 9. Oktober 2025

Version: 1.0

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Die Auswertung zum Erlangener Mietenspiegel erfolgte im Auftrag der Stadt Erlangen, Statistik und Stadtforschung, 91051 Erlangen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Auftrag und zeitliche Abfolge	5
3	Deskriptive Statistik: Eigenschaften der Merkmale Nettomiete und Wohnfläche	6
4	Statistisches Modell: Regressionsanalyse	8
4.1	Der Gesamtansatz und das gewählte Modell	8
4.2	Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells	9
4.3	Das Mietpreismodell für Erlangen	11
4.4	Auswahl der Merkmale	12
4.5	Separate Analyse von Wohnfläche und Baujahr	15
4.5.1	Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche	15
4.5.2	Ermittlung des Einflusses des Baujahres	18
4.5.3	Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus	20
4.6	Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale	27
4.6.1	Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse Phase 2	28
4.6.2	Beschreibung der Variablen im Regressionsmodell Phase 2	32
4.7	Behandlung von außergesetzlichen Merkmalen	39
4.8	Behandlung von Ausreißern	41
4.9	Ermittlung von Spannbreiten	42
5	Literaturverzeichnis	47
6	Anhang	48
6.1	Tabellen und Grafiken	48
6.1.1	Tabellen und Grafiken des Regressionsmodells Phase 1	48
6.1.2	Tabellen und Grafiken des Regressionsmodells Phase 2	51
7	Anhang - Fragebogen	72

1 Einleitung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt die Methodik und die Ergebnisse der Mietspiegelerstellung für die Stadt Erlangen zum Mietspiegel 2025. Der Mietspiegel beruht auf einer repräsentativen empirischen Erhebung, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt wurde. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Erstellung und der statistischen Methodik werden die (statistischen) Anforderungen und damit die Wissenschaftlichkeit der Ergebnisse dargelegt.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er dient sowohl Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Übersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

Die in dieser Dokumentation beschriebene Verfahrensweise beachtet das Mietspiegelreformgesetz (Bundesregierung 2021a) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (Bundesregierung 2021b). Des Weiteren folgt die hier beschriebene Verfahrensweise den „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des BBSR in ihrer Neuauflage aus dem Jahr 2024 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024).

2 Auftrag und zeitliche Abfolge

Am 13. September 2024 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen von der Stadt Erlangen beauftragt, die wissenschaftliche Auswertung für den qualifizierten Mietspiegel durchzuführen. Am 11. Juli 2025 wurde dem EMA-Institut das pseudonymisierte Datenmaterial datenschutzkonform übergeben. Der Datensatz umfasste 1.580 mietspiegelrelevante Einträge.

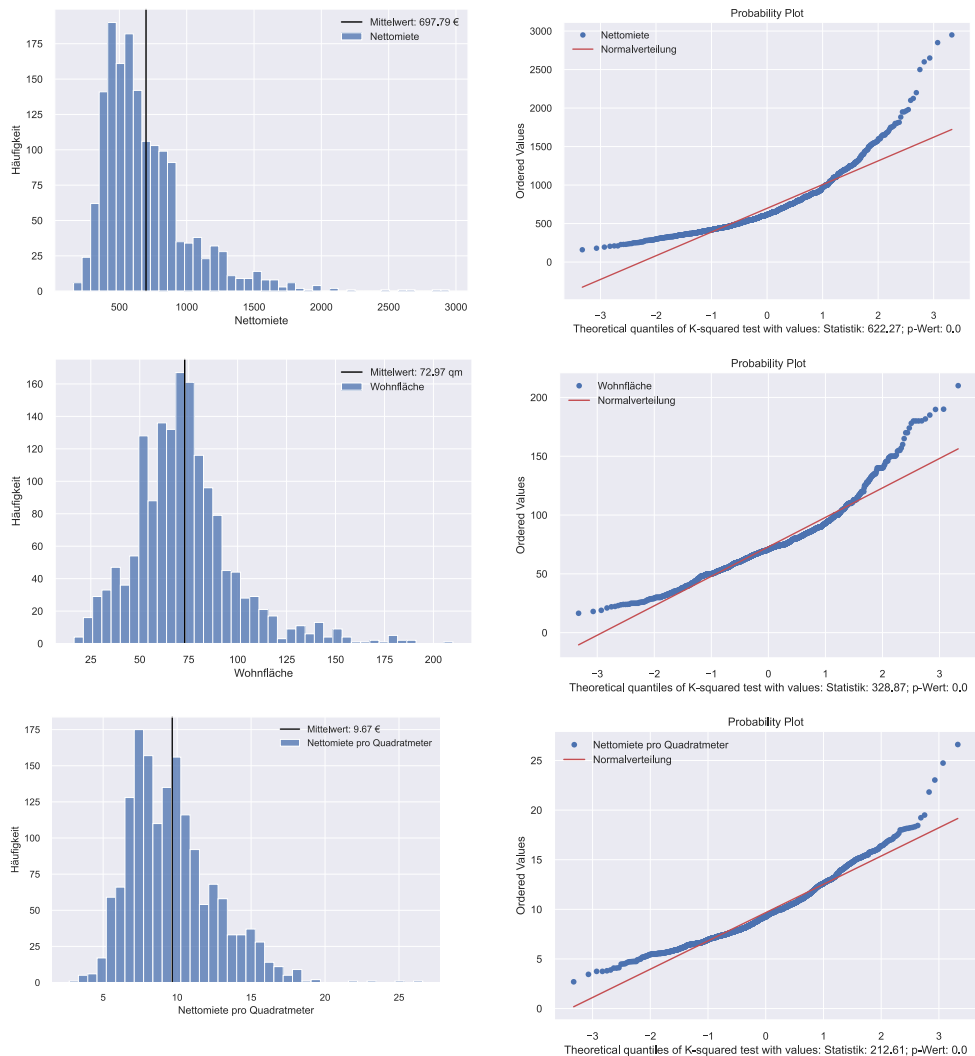
Die Mietspiegelergebnisse wurden dem Arbeitskreis am 2. September 2025 vorgestellt und vom Erlanger Stadtrat in der Sitzung vom 25. September 2025 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er gilt ab dem 1. Oktober 2025.

Der Mietspiegel der Stadt Erlangen besitzt seine Gültigkeit als qualifizierter Mietspiegel für den Zeitraum von zwei Jahren, d. h. bis zum 30. September 2027.

3 Deskriptive Statistik: Eigenschaften der Merkmale Nettomiete und Wohnfläche

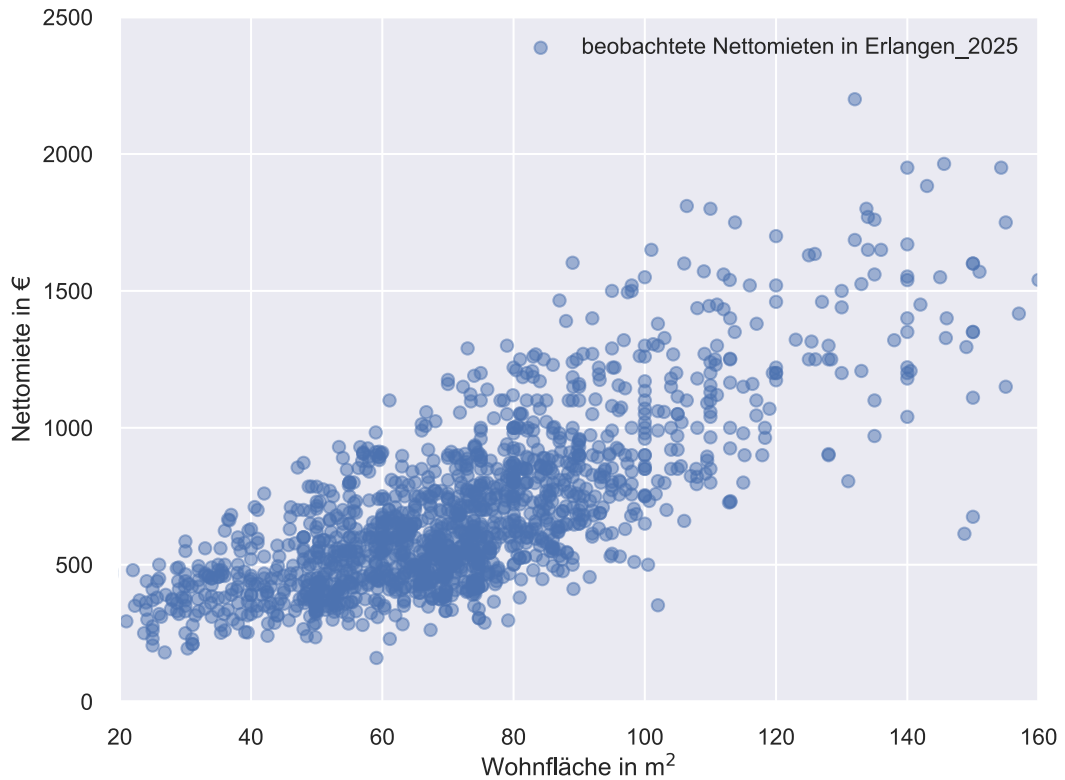
Nach der Datenaufbereitung ist anhand der Verteilung und Dichte zu prüfen, ob die wesentlichen Merkmale für das spätere Regressionsmodell geeignet sind. Die Variablen Nettomiete sowie Wohnfläche werden hinsichtlich ihrer Stichprobenverteilung untersucht. Die Häufigkeitsverteilung sowie der Quantil-Quantil-Plot sind nachfolgend aufgeführt.

Abbildung 1: Verteilung von Nettomiete, Wohnfläche und Nettomiete pro Quadratmeter.



Ein Scatterplot der Nettomiete gegen die Wohnfläche zeigt nachfolgende Abbildung.

Abbildung 2: Streuung der Nettomieten entlang der Wohnfläche.



Für die Aufbereitung der Datengrundlage wurde in Einzelfällen eine Regressionsimputation (van Buuren 2019) fehlender bzw. unplausibler Angaben zur Wohnfläche und zum Baujahr vorgenommen. Ziel war es, die Schätzgüte der anschließenden Regression der Nettokaltmiete in der Basistabelle zu erhöhen. Eine Imputation erfolgte ausschließlich dann, wenn sich durch die Ergänzung der Werte eine nachweisbare Verbesserung der Modellgüte (z. B. anhand geeigneter Gütemaße) erzielen ließ. In allen anderen Fällen wurde auf eine Imputation verzichtet.

4 Statistisches Modell: Regressionsanalyse

4.1 Der Gesamtansatz und das gewählte Modell

Das Mietspiegelreformgesetz und das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) definieren die ortsübliche Vergleichsmiete als „übliche Entgelte, die in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten **sechs** Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen [der Betriebskosten] abgesehen, verändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB). Damit werden durch den Gesetzgeber Festlegungen getroffen, die aber im Einzelfall noch viel Spielraum für weitere Präzisierungen lassen.

Die beiden Schlüsselbegriffe stellen die „*Vergleichbarkeit des Wohnraums*“ und die „*Üblichkeit der Entgelte*“ dar. Die Aufgabe eines Mietspiegels besteht darin, für vergleichbare Wohnungen einen ortsüblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Bei der Mietspiegelerstellung hat man im Rahmen vorgegebener äußerer Restriktionen sowohl die Vergleichbarkeit des Wohnraums als auch die Üblichkeit der Entgelte nach anerkannten Grundsätzen der Statistik zu quantifizieren. Dazu zählen zum Beispiel finanzielle und zeitliche Ressourcen oder Diskrepanzen in den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Die eingangs des Kapitels definierte Aufgabenstellung ist eine typische Fragestellung der Regressionsanalyse. Fundamental ist die Zugrundelegung einer sinnvollen Abhängigkeitsstruktur von Wohnwertmerkmalen mit dem Mietpreis. Diesem Mietspiegel liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht (Aigner et al. 1993). Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und der davon ortsüblichen Abweichungen über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale. Dieser Regressionsansatz wird in seiner Grundkonzeption häufig verwendet, zum Beispiel in Augsburg, Erding, Erlangen, Esslingen, Freiburg, Friedrichshafen, Fürth, Heidelberg, Konstanz, Landshut, Münster, Nürnberg, Regensburg, Trier, Ulm und Villingen-Schwenningen.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels waren im Rahmen der statistischen Auswertungen verschiedene Arbeitsschritte erforderlich:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für einzelne Wohnwertmerkmale
5. Ermittlung von Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

Die Arbeitsschritte 1 und 2 wurden in den vorigen Kapiteln behandelt, die Arbeitsschritte 3 bis 6 und deren Resultate sind nachfolgend in der Dokumentation dargestellt.

4.2 Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells

Seit Ende der 1980er Jahre wird für die Mietspiegelerstellung das multivariate statistische Verfahren der Regressionsanalyse angewendet, das als wissenschaftliches Berechnungsverfahren anerkannt ist. Von dem damaligen Lehrstuhlinhaber für Ökonometrie, Prof. Dr. W. Oberhofer der Universität Regensburg und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen wurde speziell für die Mietspiegelerstellung eine multiplikativ-lineare Regressionsvariante entwickelt, welche von der Form her einem nicht-linearen Regressionsmodell entspricht (Aigner et al. 1993).

Dieses multiplikativ-additive Regressionsmodell entspricht einem zweiphasigen Regressionsmodell mit einer Basistabelle in der ersten Phase, welche die so genannte Basiswerte in Euro pro Quadratmeter ausweist. Alle weiteren Zu-/Abschläge für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale werden als prozentuale Werte bestimmt. Dieses Modell wird bei 55 Prozent der Mietspiegelerstellungen unter den 200 größten deutschen Städten angewandt (Steffen Sebastian und Halil I. Memis 2021).

Beim multiplikativen Regressionsmodell wird der funktionale Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnwertmerkmalen multiplikativ modelliert, was zu prozentualen Zu- bzw. Abschlägen führt.

Das Modell hat die Form

$$\text{Nettomiete}_i = g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) \cdot \left(1 + \beta_{\text{Lage}} \text{Lage}_i + \sum_{j=2}^J \beta_j d_{ij} \right) + \varepsilon_i$$

wobei Nettomiete hier die Miete und nicht wie im additiven Modell üblich die Miete pro Quadratmeter meint.

Die Basismiete, dargestellt durch die Funktion $g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i)$ kann entweder durch glatte Funktionen oder durch eine parametrische Form geschätzt werden. Im zweiten Fall zeigt sich in den meisten Mietspiegeln, dass ein polynomialer Ansatz notwendig ist. Im einfachsten Fall bei einem quadratischen Zusammenhang der Fläche und einem linearen Zusammenhang zum Baujahr ohne Interaktion ergibt sich

$$g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) = \beta_0 + \text{Fläche} \beta_{F1} + \text{Fläche}^2 \beta_{F2} + \text{Baujahr} \beta_B$$

Der Einfluss des Baujahrs wird dabei entweder als Polynom oder durch Baujahresklassen modelliert. Der Einfluss der Wohnfläche kann dabei auch komplexer sein als quadratisch und ebenso kann eine Interaktion zwischen Baujahr und Wohnfläche vorliegen, was, wie oben skizziert, statistisch zu überprüfen ist. Die hier verwendete Struktur kann dem Abschnitt 4.3 entnommen werden. Die einzelnen Wohnwertmerkmale der Wohnung, in der Formel dargestellt als d_{ij} (mit Index i für die Wohnung und Index j für das entsprechende Merkmal), ergeben die additiven Zu- bzw. Abschläge β_j .

Im zweiten Schritt wird dann auf den Quotienten aus Miete und Basismiete ein additives Regressionsmodell geschätzt. Hintergedanke dabei ist, dass die strukturellen Komponenten des multiplikativen Modells umgeschrieben werden können zu

$$\frac{\text{Nettomiete}}{g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i)} = 1 + \beta_{\text{Lage}} \text{Lage}_i + \sum_{j=2}^J \beta_j d_{ij}$$

Ersetzt man nun den Nenner der linken Seite durch die im ersten Schritt geschätzte Funktion, wird in einem zweiten Schritt (2. Phase) die rechte Seite durch ein additives Regressionsmodell bestimmt. Man beachte, dass in obiger Gleichung der erste Term eine 1 ist und kein β_0 , wie sonst üblich in Regressionsmodellen. Es folgt daraus zwingend, dass bei Anwendung einer zweistufigen Schätzung der Achsenabschnitt auszuweisen ist.

Die Basismiete muss entsprechend angepasst werden, sofern der Achsenabschnitt (statistisch signifikant) von 1 verschieden ist. Ansonsten ist das geschätzte multiplikative Modell verzerrt und nicht anwendbar.

Dieser Ansatz impliziert, dass die Nettomiete aus zwei Faktoren gebildet wird: Einem ersten Faktor, der nur von der Wohnfläche abhängig ist und einem zweiten Faktor, der den Einfluss des Baujahres zusammen mit dem Einfluss weiterer Merkmale, abgeleitet aus dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete, erfasst. Die Wohnfläche liefert erfahrungsgemäß den größten Beitrag zur Erklärung der Nettomiete und interagiert sehr oft mit weiteren Variablen, die den Mietpreis bestimmen. Die Wohnfläche allein hat bei dieser Mietspiegelerstellung ein Bestimmtheitsmaß in Höhe von $R^2 = 0,64$ (vor Varianz Anpassung), erklärt also bereits mehr als die Hälfte der Variation in der Nettomiete.

Der erste Faktor bildet die „Basis-Nettomiete“, kurz die „Basismiete“. Die multiplikative Form des Ansatzes bedingt prozentuale Zu- oder Abschläge.

Wenn zum Beispiel d_1 für das Vorhandensein einer Einbauküche steht ($d_1 = 1$: Einbauküche vorhanden und $d_1 = 0$: keine Einbauküche vorhanden) und der zugehörige Koeffizient β_1 lautet 0,05, so bedeutet dies einen Zuschlag in Höhe von fünf Prozent für das Vorhandensein einer Einbauküche, bezogen auf die Basismiete für eine bestimmte Wohnfläche. Alle anderen Summanden der oben genannten Regressionsgleichung berechnen sich auf dieselbe Art und Weise. Der hier vorliegende Ansatz bedingt insbesondere Interaktionen zwischen der Größe der Wohnfläche und allen weiteren Merkmalen (d_1, d_2, \dots, d_j), da letztere einen von der Basismiete abhängigen Beitrag zur Nettomiete liefern.

4.3 Das Mietpreismodell für Erlangen

Für die Schätzung der Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr (Phase 1) wird für die Wohnfläche ein kubisches und für das Baujahr ein quadratisches Polynom herangezogen. Für die Funktion g ergibt sich folgende Struktur:

$$\begin{aligned} g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) &= \beta_0 + \text{Fläche} \beta_{F1} + \text{Fläche}^2 \beta_{F2} + \text{Fläche}^3 \beta_{F3} + \text{Baujahr} \beta_{B1} \\ &+ \text{Baujahr}^2 \beta_{B2}. \end{aligned}$$

Auf den erhobenen Daten angepasst, nimmt die Funktion folgende konkrete Form an:

$$\begin{aligned} g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) &= 346355,1674 - 0,95241842 \cdot \text{Fläche} + 0,091929884 \\ &\cdot \text{Fläche}^2 - 0,000199347 \cdot \text{Fläche}^3 - 353,4917967 \cdot \text{Baujahr} \\ &+ 0,090261006 \cdot \text{Baujahr}^2. \end{aligned}$$

Die Schätzung hat ein korrigiertes Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0,75$. Eine Übersicht zur Güte des Modells ist in Abschnitt 6.1 dargestellt.

Eine Interaktion zwischen Wohnfläche und Baujahr wird aufgrund fehlender Verbesserung hinsichtlich der Anpassung bei der Schätzung von g nicht weiter berücksichtigt.

Im Abschnitt 4.5 wird der Einfluss von Wohnfläche und Baujahr separat analysiert. Es erfolgt eine separate Darstellung, um die Einflüsse insbesondere auch grafisch anschaulich zu gestalten und den Zusammenhang zwischen Mietpreis, Wohnfläche und dem Baujahr genauer zu erläutern.

4.4 Auswahl der Merkmale

Es besteht bei der Mietspiegelerstellung ein grundsätzlicher Unterschied zwischen Tabellenmethode und Regressionsmethode. Die Vorgabe für den Statistiker lautet in beiden Fällen: Für vergleichbare Wohnungen einen üblichen Mietpreis zu bestimmen. Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit erfolgt beim Tabellenmietspiegel durch eine Auswahl geeigneter mietpreisbestimmender Merkmale, mit deren Hilfe Klassen oder Wohnungstypen gebildet werden. Wohnungen, die zu einer Klasse gehören, sind dann nach Definition vergleichbar. Es wird dann zu jedem Wohnungstyp ein durchschnittlicher Mietpreis berechnet, zum Beispiel das arithmetische Mittel innerhalb der Klasse, und dies ist dann nach Definition der innerhalb der Klasse übliche Mietpreis.

Beim Regressionsmietspiegel werden keine Klassen gebildet. Im Prinzip wird davon ausgegangen, dass Wohnungen, die sich in nur einem Merkmalswert unterscheiden, auch nicht vergleichbar sind. Die Regressionsmethode unterstellt bei Wohnungen mit ähnlichen Merkmalskombinationen, die inhaltlich nahe beieinanderliegen, einen stetigen Übergang des Mietpreises.

Im einfachsten Falle mit nur einer Variablen, zum Beispiel der Wohnfläche, wird unterstellt, dass sich der Mietpreis einer Wohnung mit 40 m^2 Wohnfläche wenig vom Mietpreis einer Wohnung mit 41 m^2 Wohnfläche unterscheidet und letztere wenig vom Mietpreis einer Wohnung mit 42 m^2 Wohnfläche. Ein Regressionsmietspiegel modelliert genau diesen Übergang von einer Merkmalskombination zur nächsten. Im eben erwähnten Beispiel könnte beispielsweise unterstellt werden, dass sich die Wohnfläche kontinuierlich von 40 m^2 über 41 m^2 bis 42 m^2 ändert und bei entsprechenden Mietpreisen der Übergang linear mit der Wohnfläche erfolgt.

Während beim Tabellenmietspiegel nur eine geringe Zahl von Merkmalen zur Klassenbildung herangezogen werden kann, da bei einem begrenzten Stichprobenumfang die Anzahl der Klassen sehr beschränkt ist, steht bei der Anwendung des Regressionsmietspiegels eine weit größere Zahl an Merkmalen zur Verfügung. Insbesondere sind die Ergebnisse des Tabellenmietspiegels von der subjektiven Festlegung der Klassen (und deren Anzahl und Größe) abhängig. Demnach ist ein Regressionsmietspiegel im Vergleich zu einem Tabellenmietspiegel geeigneter auch komplexe Wohnwertmerkmalskombinationen abzubilden.

Im vorliegenden Falle steht aufgrund des ausführlichen Fragebogens eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen zur Auswahl (vgl. Abschnitt 7 - Fragebogen zum Mietspiegel). Eine Auflistung aller im Datensatz vorhandenen Merkmale findet sich im Anhang (Abschnitt 6). Bezieht man alle im Fragebogen abgefragten Merkmale in ihrer originären Form in die Auswertung mit ein, so würde das statistische Modell überladen werden.

Das bedeutet, dass das zu lösende Gleichungssystem nicht mehr das eigentliche Problem schätzt, sondern ggf. andere vorliegende Zusammenhänge versucht zu schätzen. Dieses Problem ist in der Ökonometrie auch als sogenanntes Identifikationsproblem bekannt. Daher müssen iterativ irrelevante erklärenden Variablen aus der Schätzung ausgeschlossen werden.

Empirische Untersuchungen zeigen, dass die kritische Anzahl zu berücksichtigender Merkmale (bei einem Stichprobenumfang von etwa 1.000 Wohnungen) bei rund 20 liegt. Damit stellt sich das Problem der Auswahl von geeigneten Merkmalen. Hierbei kann man sich nicht auf Erkenntnisse aus der Wohnungsmarkttheorie stützen. Die Lösung des Problems wird zur Aufgabe des Statistikers (siehe Abschnitt 4).

Die vorzunehmende statistische Analyse muss explorativen Charakter haben. Dies bedeutet, dass anfangs eine Auswahl von geeigneten, d. h. der Sache entsprechenden Wohnwertmerkmalen getroffen wird, was in den beteiligten Kommunen in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel in Form eines Fragebogens geschehen ist, um mit dieser Auswahl einen Mietspiegel zu erstellen. Die Ergebnisse der Auswertung dieser Wohnwertmerkmale werden hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Anpassungsgüte, richtiger Vorzeichen der Parameter und Signifikanz überprüft und, wie bereits im vorletzten Absatz beschrieben, aus den Berechnungen ausgeschlossen, sofern diese Kriterien nicht erfüllt werden können. Merkmale mit Parametern, die statistisch schlecht gesichert sind, werden nur begrenzt berücksichtigt. Dann wird der Auswahlprozess mit dem bereinigten Datensatz wiederholt usw.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass bei einem Mietspiegel der deskriptive Charakter eine große Rolle spielt. Es geht primär nicht darum, kausale Zusammenhänge zwischen mietpreisbestimmenden Merkmalen und Mietpreis zu finden, sondern zu gewährleisten, dass mit Hilfe der mietpreisbestimmenden Merkmale der Mietpreis gut getroffen wird. Bei Parametern von Merkmalen, die statistisch eher unzureichend gesichert sind, ist ein Ausschluss nicht zwingend geboten. Hauptaugenmerk liegt auf der Güte der Erklärung des Merkmals.

Bei diesem explorativen Prozess spielt die Erklärungsgüte eine zentrale Rolle. In der Praxis tragen, abgesehen von der Wohnfläche und dem Baujahr, die einzelnen Merkmale relativ wenig zur Erhöhung der Erklärungsgüte bei. Es gibt auch den Fall, dass Merkmale, die im Vorhinein als eher unbedeutend betrachtet wurden, einen größeren Erklärungsbeitrag liefern als Merkmale, denen bereits bei der Auswahl der Wohnwertmerkmale vor der statistischen Auswertung ein höherer Erklärungsbeitrag zum Mietpreis beigemessen wurde. Offensichtlich sind diese vorher als weniger bedeutend erachteten Merkmale Indikatoren für komplexe Sachverhalte. Hier bietet sich für einzelne Bereiche wie zum Beispiel die Badausstattung an, komplexe Merkmalskombinationen zu bilden, d. h. die für einen Bereich relevanten Merkmale zu einem oder zwei Indikatoren zusammenzufassen und nur diese Indikatoren in die Regression einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird regelmäßig Gebrauch gemacht.

4.5 Separate Analyse von Wohnfläche und Baujahr

Neben der Wohnfläche ist das Baujahr des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, von großem Einfluss auf den Mietpreis. Dieser Tatsache wird Rechnung getragen, indem die Wohnfläche und das Baujahr die Grundlage für die Mietniveausermittlung in allen Kommunen bilden.

4.5.1 Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche

Die konkrete Spezifizierung des Zusammenhangs zwischen Nettomiete und Wohnfläche (Phase 1) erfolgt im Rahmen einer explorativen Datenanalyse. Trägt man für alle mietspiegelrelevanten Wohnungen die Nettomiete gegen die Wohnfläche ab, so ergibt sich grafisch eine Punktwolke, aus der die Art des funktionalen Zusammenhangs nicht ersichtlich ist.

Abbildung 3 zeigt die geschätzte Regressionsfunktionen für alle in die Auswertung eingegangenen Wohnungen im Untersuchungsgebiet nur in Abhängigkeit der Wohnfläche.

Für die Schätzung der Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche wird ein Polynom dritten Grades betrachtet. Höhere polynomielle Funktionen zeigten kein besseres Schätzverhalten.

Erlangen	$g(\text{Fläche}) = 435,9972262 - 4,994319822 \cdot \text{Fläche} + 0,134577956 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000325037 \cdot \text{Fläche}^3$
----------	--

Abbildung 3 zeigt die Regressionskurve der durchschnittlichen Nettomiete in Euro in Abhängigkeit der Wohnfläche durch die Punktwolke aller tatsächlich erhobenen, mietspiegel-relevanten Nettomieten.

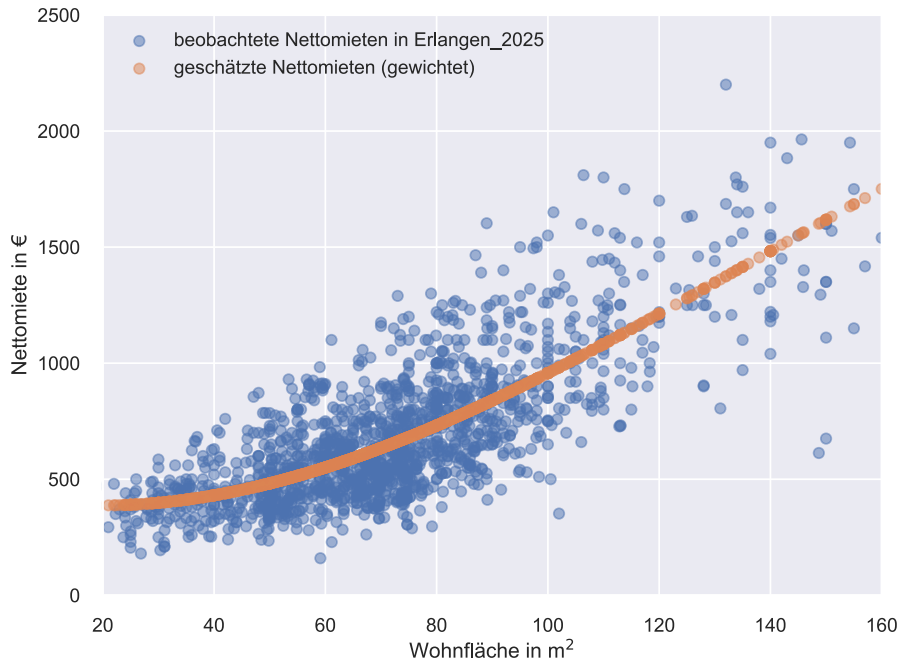
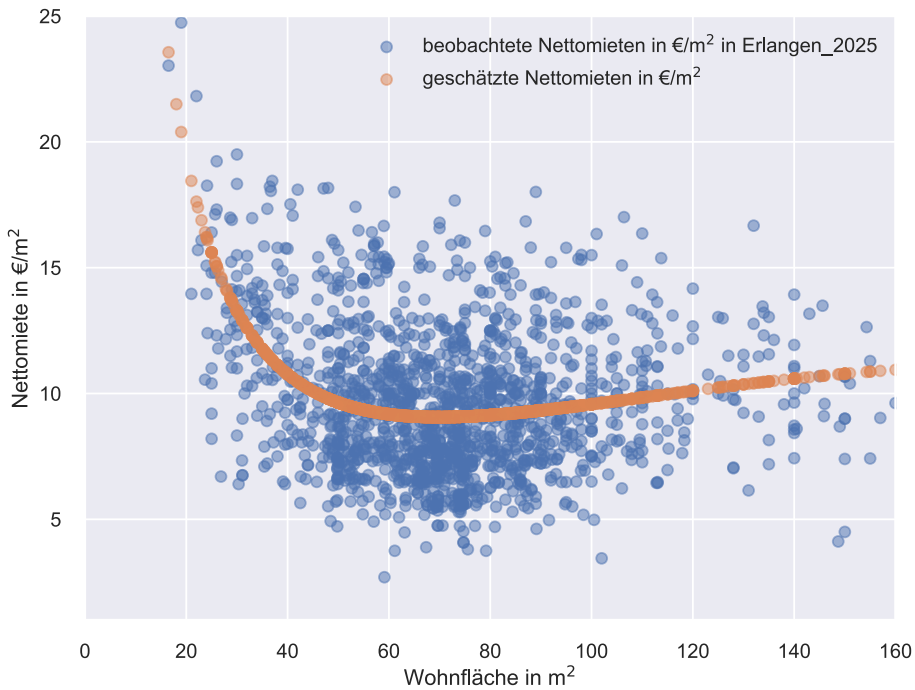


Abbildung 4 zeigt die (angepasste) Regressionskurve der durchschnittlichen Nettomiete in Euro pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche durch die Punktwolke aller tatsächlich erhobenen, mietspiegel-relevanten Nettomieten.



Die Miethöhen streuen innerhalb einzelner Wohnflächenklassen unterschiedlich und sind damit nicht homogen, sondern heterogen. Meist streut die Miethöhe bei kleineren Wohnungen weniger im Vergleich zu großen Wohnungen. Statistische Tests belegten die nicht gleichbleibende Streuung und damit eine nicht einheitliche Varianz. Nach Schätzung der Originalmieten gegen die Wohnfläche erfolgte daher eine Varianzangpassung, welche mit Hilfe einer Kleinst-Quadrat-Schätzung durchgeführt wurde (Fahrmeir et al. 2022): Die Varianzen wurden korrigiert, indem der Abstand (Betragsfunktion) der geschätzten Nettomieten zu den tatsächlichen gezahlten Nettomieten nochmals gegen die Wohnfläche regressiert wurde. Die Schätzergebnisse flossen dann als reziprokes Gewicht mit in die Ausgangsregression ein. Eine graphische Übersicht über die Güte des zur Varianzangpassung verwendeten Regressionsmodells findet sich in Abschnitt 6.1.

Die Regression wird originär mit den Größen „Wohnfläche“ und „absolute monatliche Nettomiete“ durchgeführt. Im Mietspiegel werden dagegen die Ergebnisse in der üblichen Einheit Euro/m² ausgewiesen. Deshalb werden die Ergebnisse in Abbildung 4 in Euro/m² veranschaulicht.

Die Verwendung einer Regressionsfunktion hat gegenüber der Tabellenmethode mehrere Vorteile:

- Durch die Verwendung dieser Funktion ist eine glatte Ausweisung von Mieten entlang der Wohnfläche möglich. Das heißt es werden Sprünge, die zwischen den Mittelwerten benachbarter Wohnflächenangaben bzw. -klassen auftreten und u.a. auf Zufälligkeiten innerhalb der Stichprobe beruhen können, geglättet.
- Die Regressionsfunktion bildet die Basis für die nachfolgende mathematische Ermittlung der Zu- und Abschläge anhand weiterer Wohnwertmerkmale.
- Die Verwendung der Regressionsfunktion erleichtert die Fortschreibung des Mietspiegels in den nächsten Jahren, da damit die zeitliche Veränderung des Mietniveaus auf einfache Weise festgestellt werden kann und die Werte im Mietspiegel entsprechend angepasst werden können.

Weitere Validierungsinformationen des o. g. Regressionsansatzes in der **ersten Phase** sind in Abbildung 13 und Abbildung 14 dargestellt.

4.5.2 Ermittlung des Einflusses des Baujahres

Das Baujahr stellt für die Bestimmung der Nettomiete nach der Wohnfläche einen weiteren wichtigen Einflussfaktor dar.

Beim Baujahr sind zwei Besonderheiten zu beachten: Erstens wurde das Baujahr nur im Vermieterfragebogen abgefragt und häufig nicht angegeben und zweitens ist der Einfluss des Baujahres auf den Mietpreis nicht durchgehend monoton. Letzteres bedeutet beispielsweise, dass eine Wohnung, die im Jahre 1940 gebaut wurde, gegenüber einer Wohnung aus dem Jahre 1900, auch wenn beide sich hinsichtlich der anderen berücksichtigten Merkmale nicht unterscheiden, im Schnitt einen niedrigeren Mietpreis pro m² aufweist, vgl.

Abbildung 5.

Das erste Problem wurde in folgender Weise gelöst: Falls das genaue Baujahr vorlag, wurde dieses verwendet. War kein Baujahr angegeben, wurde das Baujahr der statistischen Gebäudedatei verwendet.

Tabelle 1: Baujahresklassen

Nr.	Baujahresklassen	Häufigkeiten absolut	Häufigkeiten prozentual
1	bis 1918	132	8,4
2	1919 - 1948	59	3,7
3	1949 - 1965	677	42,8
4	1966 - 1977	268	17,0
5	1978 - 1994	174	11,0
6	1995 - 2009	114	7,2
7	2010 - 2015	40	2,5
8	2016 - 2022	98	6,2
9	2023 – 01/2025	18	1,1
	Gesamt	1.580	100,0

Tabelle 2: Baujahresklassen lt. Zensus 2022

Baujahr (Mikrozensus-Klassen) Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	Erlangen	
	Häufigkeiten absolut	Häufigkeiten prozentual
vor 1919	4.512	6,6
1919 - 1948	2.777	4,1
1949 - 1978	33.956	49,9
1979 - 1990	8.131	11,9
1991 - 2000	7.616	11,2
2001 - 2010	3.832	5,6
2011 - 2019	6.291	9,2
2020 und später	990	1,5
Gesamt	68.102	100

Eine Bewertung der Rücklaufqualität innerhalb Baujahresstruktur ist dadurch gut möglich. Eine annähernde Übereinstimmung zeigt sich bei angepasstem Vergleich.

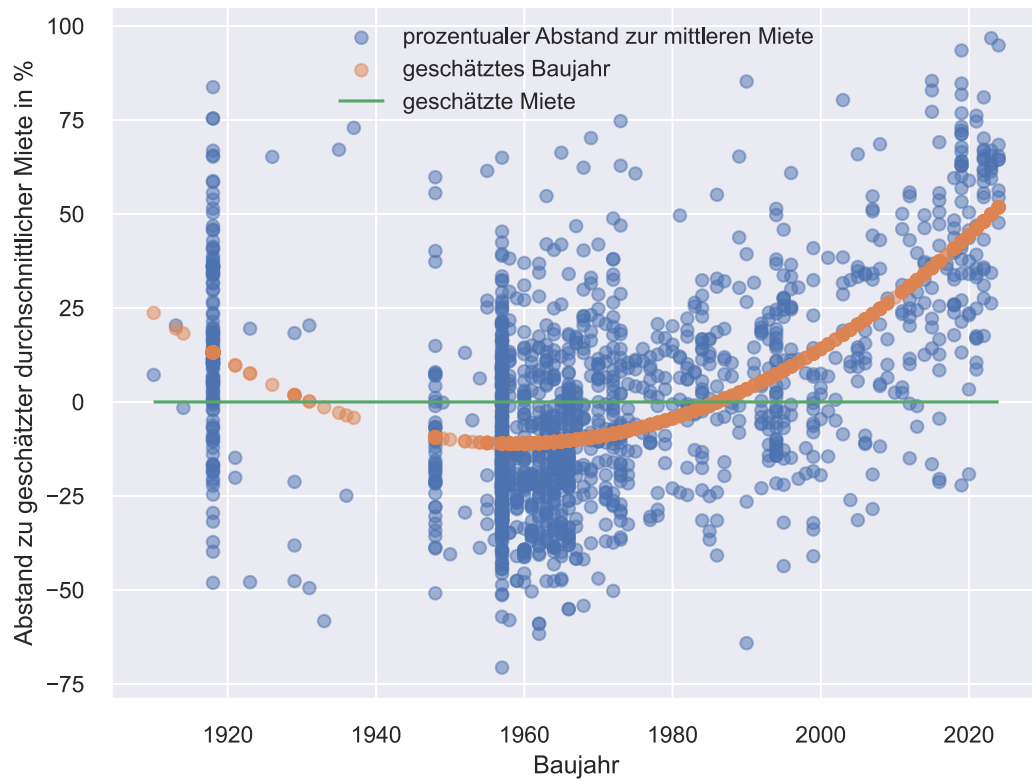
Um die Abhängigkeit des Mietpreises vom Baujahr exakt zu spezifizieren, wird eine Funktion, genannt Baujahresindikator $h(\text{Baujahr})$ gebildet. Die Funktion h beschreibt den nicht-konstanten Verlauf des Baujahreseinflusses auf den Mietpreis. Analog zu der Vorgehensweise bei der Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche auf den Mietpreis wurden dazu Baujahresklassen gebildet. Es resultiert ein Verlauf, der plausibel ist: Bis nach dem zweiten Weltkrieg nimmt die „Bauqualität“ einer Wohnung, die allein dem Baujahr zuzuschreiben ist, und damit der Mietpreis ab und danach kontinuierlich wieder zu.

Mit Hilfe einer Regressionskurve kann der funktionale Verlauf dieser Zu- und Abschläge aufgrund des Baujahres beschrieben werden. Diese Funktion wird durch ein quadratisches Polynom beschrieben und ist gegeben durch:

$$h(\text{Baujahr}) = (565,2021593 - 0,576234583 \cdot \text{Baujahr} + 0,000147102 \cdot \text{Baujahr}^2)$$

Durch diesen funktionalen Verlauf kann jeder Wohnung über das entsprechende Baujahr ein Wert des Baujahresindikators $h(\text{Baujahr})$ zugeordnet werden. Während Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr zwischen 1900 und 1990 unterhalb der durchschnittlichen Miete liegen, liegen jüngere Wohnungen preislich über dem Schnitt. Damit kann jeder Baualtersklasse auch ein konkreter Zu- oder Abschlag zugewiesen werden.

Abbildung 5: Verlauf des Baujahresindikators



4.5.3 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Als Ergebnis dieser Berechnungen erhält man für die Kommune im Mietspiegel die Basisnettomiettable in der üblichen Dimension Euro/m². In den nachfolgenden Tabellen sind die Basisnettomieten dargestellt.

Tabelle 3: monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnflächen und Baujahr für Erlangen

Wohn- fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2022	2023 - 31.01.2025
	€ pro m ²								
< 25*	16,29	12,86	10,78	11,39	13,42	17,34	20,86	23,41	25,35
25	15,75	12,46	10,47	11,05	13,00	16,76	20,14	22,59	24,45
26	15,26	12,10	10,18	10,74	12,62	16,23	19,48	21,84	23,63
27	14,81	11,76	9,92	10,46	12,27	15,75	18,88	21,15	22,87
28	14,40	11,46	9,69	10,20	11,95	15,31	18,32	20,51	22,17
29	14,03	11,19	9,47	9,97	11,66	14,90	17,81	19,92	21,53
30	13,68	10,93	9,28	9,76	11,39	14,52	17,34	19,38	20,93
31	13,36	10,70	9,10	9,56	11,14	14,17	16,90	18,88	20,38
32	13,06	10,49	8,93	9,38	10,91	13,85	16,49	18,41	19,86
33	12,78	10,29	8,78	9,22	10,70	13,55	16,11	17,97	19,38
34	12,53	10,11	8,65	9,07	10,51	13,27	15,76	17,56	18,93
35	12,29	9,94	8,52	8,93	10,33	13,02	15,43	17,18	18,51
36	12,07	9,79	8,40	8,81	10,17	12,78	15,12	16,83	18,12
37	11,87	9,64	8,30	8,69	10,01	12,55	14,83	16,49	17,75
38	11,68	9,51	8,20	8,58	9,87	12,34	14,57	16,18	17,40
39	11,50	9,39	8,11	8,49	9,74	12,15	14,31	15,89	17,08
40	11,34	9,28	8,03	8,40	9,62	11,97	14,08	15,61	16,78
41	11,18	9,17	7,96	8,31	9,51	11,80	13,86	15,35	16,49
42	11,04	9,08	7,89	8,24	9,40	11,64	13,65	15,11	16,22
43	10,90	8,99	7,83	8,17	9,30	11,49	13,45	14,88	15,96
44	10,78	8,91	7,77	8,10	9,22	11,35	13,27	14,66	15,72
45	10,66	8,83	7,72	8,05	9,13	11,22	13,10	14,46	15,49
46	10,55	8,76	7,68	7,99	9,06	11,10	12,93	14,27	15,28
47	10,45	8,69	7,64	7,94	8,98	10,98	12,78	14,09	15,08

Wohn- fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2022	2023 - 31.01.2025
	€ pro m ²								
48	10,35	8,64	7,60	7,90	8,92	10,88	12,64	13,91	14,88
49	10,26	8,58	7,57	7,86	8,86	10,78	12,50	13,75	14,70
50	10,18	8,53	7,54	7,82	8,80	10,68	12,37	13,60	14,53
51	10,10	8,48	7,51	7,79	8,75	10,59	12,25	13,45	14,36
52	10,03	8,44	7,49	7,76	8,70	10,51	12,14	13,31	14,21
53	9,96	8,40	7,46	7,74	8,66	10,43	12,03	13,18	14,06
54	9,89	8,37	7,45	7,71	8,62	10,36	11,92	13,06	13,92
55	9,83	8,34	7,43	7,70	8,58	10,29	11,83	12,94	13,79
56	9,78	8,31	7,42	7,68	8,55	10,23	11,74	12,83	13,66
57	9,73	8,28	7,41	7,66	8,52	10,17	11,65	12,73	13,54
58	9,68	8,26	7,40	7,65	8,49	10,11	11,57	12,63	13,43
59	9,63	8,24	7,40	7,64	8,47	10,06	11,49	12,53	13,32
60	9,59	8,22	7,39	7,63	8,45	10,01	11,42	12,44	13,22
61	9,55	8,20	7,39	7,63	8,43	9,97	11,35	12,36	13,12
62	9,52	8,19	7,39	7,62	8,41	9,93	11,29	12,28	13,03
63	9,49	8,18	7,39	7,62	8,39	9,89	11,23	12,20	12,94
64	9,45	8,17	7,39	7,62	8,38	9,85	11,17	12,13	12,85
65	9,43	8,16	7,40	7,62	8,37	9,82	11,12	12,06	12,77
66	9,40	8,15	7,40	7,62	8,36	9,78	11,06	11,99	12,70
67	9,38	8,15	7,41	7,62	8,35	9,76	11,02	11,93	12,63
68	9,36	8,15	7,41	7,63	8,35	9,73	10,97	11,87	12,56
69	9,34	8,14	7,42	7,63	8,34	9,70	10,93	11,82	12,49
70	9,32	8,14	7,43	7,64	8,34	9,68	10,89	11,76	12,43
71	9,30	8,14	7,44	7,65	8,34	9,66	10,85	11,71	12,37
72	9,29	8,15	7,46	7,66	8,34	9,64	10,81	11,67	12,31

Wohn- fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2022	2023 - 31.01.2025
	€ pro m ²								
73	9,28	8,15	7,47	7,67	8,34	9,62	10,78	11,62	12,26
74	9,27	8,15	7,48	7,68	8,34	9,61	10,75	11,58	12,21
75	9,26	8,16	7,50	7,69	8,34	9,59	10,72	11,54	12,16
76	9,25	8,17	7,51	7,70	8,35	9,58	10,69	11,50	12,11
77	9,24	8,17	7,53	7,71	8,35	9,57	10,67	11,46	12,07
78	9,24	8,18	7,54	7,73	8,36	9,56	10,64	11,43	12,03
79	9,23	8,19	7,56	7,74	8,36	9,55	10,62	11,40	11,99
80	9,23	8,20	7,58	7,76	8,37	9,55	10,60	11,37	11,95
81	9,23	8,21	7,60	7,78	8,38	9,54	10,58	11,34	11,91
82	9,23	8,22	7,62	7,79	8,39	9,53	10,56	11,31	11,88
83	9,23	8,23	7,63	7,81	8,40	9,53	10,55	11,29	11,85
84	9,23	8,25	7,65	7,83	8,41	9,53	10,53	11,26	11,82
85	9,23	8,26	7,67	7,84	8,42	9,53	10,52	11,24	11,79
86	9,23	8,27	7,69	7,86	8,43	9,52	10,51	11,22	11,76
87	9,23	8,29	7,72	7,88	8,44	9,52	10,49	11,20	11,73
88	9,24	8,30	7,74	7,90	8,46	9,52	10,48	11,18	11,71
89	9,24	8,32	7,76	7,92	8,47	9,53	10,48	11,16	11,69
90	9,25	8,33	7,78	7,94	8,48	9,53	10,47	11,15	11,67
91	9,25	8,35	7,80	7,96	8,50	9,53	10,46	11,13	11,64
92	9,26	8,37	7,82	7,98	8,51	9,53	10,45	11,12	11,63
93	9,27	8,38	7,85	8,00	8,53	9,54	10,45	11,11	11,61
94	9,28	8,40	7,87	8,02	8,54	9,54	10,44	11,10	11,59
95	9,28	8,42	7,89	8,05	8,56	9,55	10,44	11,08	11,57
96	9,29	8,43	7,92	8,07	8,58	9,56	10,44	11,07	11,56
97	9,30	8,45	7,94	8,09	8,59	9,56	10,43	11,07	11,54

Wohn- fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2022	2023 - 31.01.2025
	€ pro m ²								
98	9,31	8,47	7,96	8,11	8,61	9,57	10,43	11,06	11,53
99	9,32	8,49	7,99	8,13	8,63	9,58	10,43	11,05	11,52
100	9,33	8,51	8,01	8,16	8,64	9,58	10,43	11,04	11,51
101	9,34	8,53	8,03	8,18	8,66	9,59	10,43	11,04	11,50
102	9,35	8,55	8,06	8,20	8,68	9,60	10,43	11,03	11,49
103	9,37	8,57	8,08	8,22	8,70	9,61	10,43	11,03	11,48
104	9,38	8,59	8,11	8,25	8,72	9,62	10,43	11,02	11,47
105	9,39	8,60	8,13	8,27	8,73	9,63	10,43	11,02	11,46
106	9,40	8,62	8,16	8,29	8,75	9,64	10,44	11,02	11,45
107	9,41	8,64	8,18	8,31	8,77	9,65	10,44	11,01	11,45
108	9,43	8,66	8,20	8,34	8,79	9,66	10,44	11,01	11,44
109	9,44	8,68	8,23	8,36	8,81	9,67	10,45	11,01	11,44
110	9,45	8,70	8,25	8,38	8,83	9,68	10,45	11,01	11,43
111	9,47	8,73	8,28	8,41	8,85	9,69	10,46	11,01	11,43
112	9,48	8,75	8,30	8,43	8,87	9,71	10,46	11,01	11,42
113	9,49	8,77	8,33	8,45	8,89	9,72	10,47	11,01	11,42
114	9,51	8,79	8,35	8,48	8,91	9,73	10,47	11,01	11,42
115	9,52	8,81	8,37	8,50	8,93	9,74	10,48	11,01	11,41
116	9,54	8,83	8,40	8,52	8,94	9,75	10,48	11,01	11,41
117	9,55	8,85	8,42	8,55	8,96	9,77	10,49	11,01	11,41
118	9,57	8,87	8,45	8,57	8,98	9,78	10,50	11,02	11,41
119	9,58	8,89	8,47	8,59	9,00	9,79	10,50	11,02	11,41
120	9,59	8,91	8,49	8,61	9,02	9,80	10,51	11,02	11,41
121	9,61	8,93	8,52	8,64	9,04	9,82	10,52	11,02	11,41
122	9,62	8,95	8,54	8,66	9,06	9,83	10,52	11,03	11,41

Wohn- fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2022	2023 - 31.01.2025
	€ pro m ²								
123	9,64	8,97	8,56	8,68	9,08	9,84	10,53	11,03	11,41
124	9,65	8,99	8,59	8,70	9,10	9,86	10,54	11,03	11,41
125	9,67	9,01	8,61	8,73	9,12	9,87	10,55	11,04	11,41
126	9,68	9,03	8,63	8,75	9,14	9,88	10,55	11,04	11,41
127	9,70	9,05	8,66	8,77	9,16	9,90	10,56	11,04	11,41
128	9,71	9,07	8,68	8,79	9,18	9,91	10,57	11,05	11,41
129	9,73	9,09	8,70	8,82	9,19	9,92	10,58	11,05	11,41
130	9,74	9,11	8,73	8,84	9,21	9,94	10,59	11,06	11,42
131	9,76	9,13	8,75	8,86	9,23	9,95	10,59	11,06	11,42
132	9,77	9,15	8,77	8,88	9,25	9,96	10,60	11,07	11,42
133	9,79	9,17	8,79	8,90	9,27	9,98	10,61	11,07	11,42
134	9,80	9,19	8,81	8,92	9,29	9,99	10,62	11,08	11,42
135	9,82	9,21	8,84	8,94	9,31	10,00	10,63	11,08	11,43
136	9,83	9,22	8,86	8,96	9,32	10,02	10,64	11,09	11,43
137	9,84	9,24	8,88	8,99	9,34	10,03	10,64	11,09	11,43
138	9,86	9,26	8,90	9,01	9,36	10,04	10,65	11,10	11,44
139	9,87	9,28	8,92	9,03	9,38	10,05	10,66	11,10	11,44
140	9,89	9,30	8,94	9,05	9,40	10,07	10,67	11,11	11,44
141	9,90	9,32	8,96	9,07	9,41	10,08	10,68	11,11	11,44
142	9,91	9,33	8,98	9,09	9,43	10,09	10,69	11,12	11,45
143	9,93	9,35	9,00	9,11	9,45	10,11	10,70	11,12	11,45
144	9,94	9,37	9,03	9,13	9,47	10,12	10,70	11,13	11,45
145	9,96	9,39	9,05	9,14	9,48	10,13	10,71	11,14	11,46
146	9,97	9,41	9,06	9,16	9,50	10,14	10,72	11,14	11,46
147	9,98	9,42	9,08	9,18	9,52	10,15	10,73	11,15	11,46

Wohn- fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2022	2023 - 31.01.2025
	€ pro m ²								
148	10,00	9,44	9,10	9,20	9,53	10,17	10,74	11,15	11,47
149	10,01	9,46	9,12	9,22	9,55	10,18	10,75	11,16	11,47
150	10,02	9,47	9,14	9,24	9,56	10,19	10,75	11,16	11,47
> 150*	10,03	9,49	9,16	9,26	9,58	10,20	10,76	11,17	11,48

*nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels aufgrund zu geringer Häufigkeiten bei der Primärdatenerhebung zur Mietspiegelerstellung

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Erlangen erfassten, mietpiegel-relevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 9,67 Euro/m² (gewichtet). Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegel-dokument durchgeführt werden.

4.6 Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnfläche und dem Baujahr gibt es noch zahlreiche weitere mietpreisrelevante Merkmale. Die Auswahl dieser Merkmale erfolgt ebenfalls während der zweiten Phase des Regressionsverfahrens. Im Rahmen eines intensiven iterativen Auswertungsprozesses wurde eine auf inhaltlichen und statistischen Aspekten beruhende Merkmalauswahl getroffen. Bei der Auswahl kamen verschiedene Gesichtspunkte zum Tragen.

Vorab konnte bei der Erstellung des Fragebogens (und damit bei der Vorauswahl der Merkmale) auf Erfahrungen aus früheren Mietspiegelerstellungen in Erlangen und anderer Städte sowie auf die Erfahrung der im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Mitglieder zurückgegriffen werden. Ferner wurden Erkenntnisse über einzelne Merkmale aus den deskriptiven statistischen Analysen zur Merkmalsselektion verwendet (zum Beispiel Häufigkeit des Auftretens). Zum Dritten wurden im Rahmen des beschriebenen explorativen und iterativen Auswertungsprozesses verschiedene Merkmalskombinationen untersucht und verglichen. Ebenfalls untersucht wurden die wichtigsten Interaktionsmöglichkeiten von Variablen.

Bei dieser Analyse wurden die jeweiligen Ergebnisse auch hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Korrelation der Merkmale, Anpassungs- und Prognosegüte sowie statistischer Signifikanz der Merkmale kontrolliert.

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Die unter diesen Vorgaben durchgeführte explorative Vorgehensweise führte zur Auswahl von mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmalen in Form einer Mischung aus komplexen und einfachen Wohnwertkombinationen.

Die einzelnen Merkmale stellen eine Konkretisierung der in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB genannten Wohnwertmerkmale Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung dar. Das Ergebnis der Regression der zweiten Phase ist im nächsten Abschnitt abgebildet.

4.6.1 Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse Phase 2

Nachfolgend werden die Koeffizienten benannt und erläutert. Es wird das Ergebnis der Schätzung der zweiten Phase der Regression geliefert.

Tabelle 4: Variablen im Regressionsmodell (Phase 2)

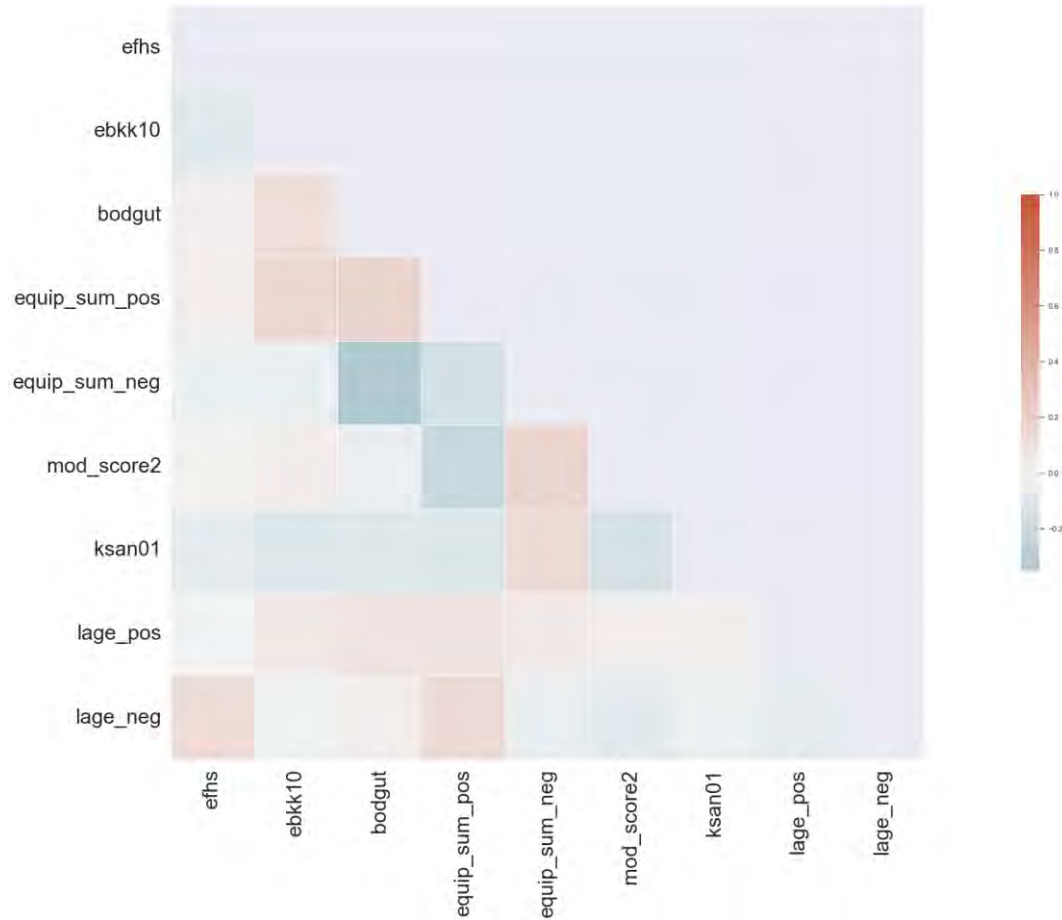
Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
1	nmf2	Nettomietfaktoren (Wohnfläche, Baujahr)	0,33	1,88	-	1,00
2	efhs	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser etc.	0	1	[(0, 1480), (1, 100)]	-
3	ebkk10	Dummy: Einbauküche	0	1	[(0, 1443), (1, 137)]	-
4	bodgut	Dummy/Interaktion: Bodenbelag	0	1	[(0, 541), (1, 1039)]	-
5	equip_sum_pos	Score: Ausstattung positiv	0	6	-	1,37
6	equip_sum_neg	Score: Ausstattung negativ	0	4	-	0,63
7	mod_score2	Score: Voll-/Teilmodernisierung	0	12	-	1,85
8	ksan01	Dummy/Interaktion: keine Modernisierung	0	1	[(0, 1170), (1, 410)]	-
9	lage_pos	Score: vorteilhafte Lage	0	6	-	1,93
10	lage_neg	Score: nachteilige Lage	0	4	-	0,51

Tabelle 5: Koeffizienten und Kennzahlen des Regressionsmodells (Phase 2)

Results: Weighted least squares						
Model:	WLS	Adj. R-squared:	0.135			
Dependent Variable:	nmf2	AIC:	-440.6526			
Date:	2025-10-08 13:42	BIC:	-387.0008			
No. Observations:	1580	Log-Likelihood:	230.33			
Df Model:	9	F-statistic:	28.29			
Df Residuals:	1570	Prob (F-statistic):	7.21e-46			
R-squared:	0.140	Scale:	0.044021			
	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[0.025	0.975]
const	0.9078	0.0155	58.4720	0.0000	0.8773	0.9383
efhs	0.0581	0.0221	2.6276	0.0087	0.0147	0.1014
ebkk10	0.1095	0.0194	5.6380	0.0000	0.0714	0.1476
bodgut	0.0659	0.0123	5.3630	0.0000	0.0418	0.0900
equip_sum_pos	0.0167	0.0041	4.0424	0.0001	0.0086	0.0248
equip_sum_neg	-0.0178	0.0079	-2.2527	0.0244	-0.0333	-0.0023
mod_score2	0.0100	0.0023	4.3032	0.0000	0.0054	0.0145
ksan01	-0.0664	0.0128	-5.1947	0.0000	-0.0914	-0.0413
lage_pos	0.0156	0.0041	3.8503	0.0001	0.0077	0.0236
lage_neg	-0.0138	0.0069	-2.0192	0.0436	-0.0273	-0.0004
Omnibus:	99.883	Durbin-Watson:	1.740			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	150.194			
Skew:	0.516	Prob(JB):	0.000			
Kurtosis:	4.103	Condition No.:	16			

Um einen Wert der Konstante „const“ bzw. β_0 im Modell der Phase 2 nahe bei 1 zu erreichen, wurde der Einfluss des Baujahres durchschnittlich um 9,52 % gemindert (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024).

Abbildung 6: Nicht-parametrische Korrelationen der Variablen im Regressionsmodell (Phase 2).



Die genannten Zu-/Abschläge wurden systematisch in vier Kategorien Baujahr, Wohnungsausstattung bzw. -beschaffenheit, Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnlage eingeordnet. Der Wert eines Regressionskoeffizienten β aus obiger Tabelle, welcher jedem der aufgeführten Variablen zugewiesen ist, repräsentiert den prozentualen Zu- bzw. Abschlag dieses Merkmals der in der Basis-Nettomiettable ausgewiesenen Preisangaben (€/m²) und muss mit dem Faktor 100 multipliziert werden. Zum Beispiel entspricht der Koeffizient $\beta_k = 0,01$ dabei einem Wert eines Prozents, ein Koeffizient von $\beta_{k+1} = 0,02$ einem Wert von zwei Prozent usw.

4.6.2 Beschreibung der Variablen im Regressionsmodell Phase 2

Von den ca. 100 im Fragebogen abgefragten verschiedenen Wohnungsausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen erwiesen sich, neben dem Baujahr und der Wohnfläche, die in Tabelle 5 bzw. Tabelle 6 bis Tabelle 9 genannten Merkmale als ausreichend signifikant mietpreisbeeinflussend.

Tabelle 6: Art und Ausstattung

Merkmal	in %	
	Zuschlag	Abschlag
Ausstattung		
Freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte (jeweils mit Garten)	6	
Bis zu 10 Jahre alte Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kucheneinbauschränken	11	
Überwiegend, d. h. mehr als 50% der Wohnräume, (ohne Küche, Bad und Flur) von Vermieter*in mit Parkett, Hartholzdielen, Fliesen, Kacheln, Laminat, Vinyl als Fußbodenbelag ausgestattet	7	
Teppich, Linoleum, PVC oder kein Fußbodenbelag von Vermieter*in überwiegend, d. h. zu mehr als 50%, verbaut		2
Sonstiger Abstellraum außerhalb der Wohnung (nicht gemeint sind Keller oder Dachboden)	2	
Wäschetrockenraum und/oder Waschkeller	2	
Rollläden an allen Fenstern (Bad und WC ausgenommen) vorhanden, welche überwiegend elektrisch bedienbar sind	2	
Lademöglichkeit für Elektroautos auf dem Grundstück vorhanden	2	
Platz in der Tiefgarage oder in einem Parkhaus	2	
Aufzug in einem Haus mit bis zu 4 Etagen (Erdgeschoss zählt mit)	2	
Durchgangszimmer		2
Warmwasserversorgung durch einzelne Boiler oder Durchlauferhitzer bei Wohnungen mit Baujahr vor 2001		2
Weder Kellerraum, Dachbodenanteil, sonstiger Abstellraum außerhalb der Wohnung, Wäschetrockenraum, abschließbarer Fahrradabstellraum, Waschkeller, abschließbares Müllhäuschen vorhanden		2

Tabelle 7: Sanitärausstattung

Merkmal	in %	
	Zuschlag	Abschlag
Sanitärausstattung		
Mindestens 6 der nachfolgend genannten Kriterien	2	
<ul style="list-style-type: none"> - Zweites Badezimmer vorhanden - Separater WC-Raum vorhanden - Fußbodenheizung im Badezimmer - Fenster im Bad - Badewanne oder Duschkabine - Bodengleiche Dusche - Bad über 10m² groß - Wände im Nassbereich geschützt (z.B. Fliesen) - Fußboden ist gefliest - Doppelwaschbecken bzw. mindestens zwei Waschbecken - WC im Badezimmer vorhanden - Fest eingebaute Heizmöglichkeit - Lüftungsanlage 		

Tabelle 8: energetische Modernisierung

Merkmal	in %	
	Zuschlag	Abschlag
Modernisierungsmaßnahmen, durchgeführt in den letzten 15 Jahren; gilt nur für Wohnungen/Gebäude/Häuser mit Baujahr vor 2002		
Sanitärbereich erneuert	1	
Elektroinstallation erneuert (Leitungen, Sicherungen und Schalter sowie die zeitgemäße Anzahl von Steckdosen)	1	
Mauern/Putz/Decken erneuert/saniert	1	
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	1	
Balkon modernisiert/angebaut	1	
Außenanlagen erneuert	1	
Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Schallschutzfenster)	1	
Rohrleitungssystem (Zu-/Abwasser) erneuert	1	
Wohnungsböden ganz erneuert	1	
Innen- und Wohnungstüren erneuert	1	
Treppenhaus samt Eingang modernisiert	1	
Keine der oben genannten Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 15 Jahren durchgeführt		7

Tabelle 9: Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und der Innenstadt (hier kann maximal EINES der vier Lagemerkmale ausgewählt werden; von oben nach unten das erste zutreffende).

Merkmal	in %	
	Zuschlag	Abschlag
Lagemerkmale (Distanzen sind stets als Luftliniendistanz gemessen)		
1. ENTWEDER: Entfernung zur Innenstadt bis 500 m (Abbildung 7)	4	
2. ODER: Entfernung zum nächsten Nahversorgungszentrum (NVZ) außerhalb der Innenstadt von bis zu 500 m	2	
3. ODER: Entfernung zum nächsten Supermarkt von bis zu 500 m	2	
4. ODER: Entfernung zum nächsten Supermarkt über 1.000 m		1
5. Entfernung zur nächsten Grundschule über 1.000 m (Abbildung 8)		1
6. Entfernung zur nächsten weiterführenden Schule über 1.000 m		1
7. Entfernung zur nächsten Kita über 500 m		1
8. Entfernung zur nächsten Grünfläche bzw. Grünanlage von bis zu 300 m (Abbildung 9 und 10)	2	
9. Entfernung zur nächsten Grünfläche bzw. Grünanlage über 500 m		1

4.6.2.1 Lage

Der Einfluss der Makro- und Mikrolage wurde ausschließlich anhand von georeferenziertem Datenmaterial untersucht und dargestellt. Diese Vorgehensweise ist aus statistischer Sicht zu empfehlen und folgt damit den gesetzlichen Vorgaben (vgl. § 19 MsV). Das Datenmaterial wurde von der Stadtverwaltung Erlangen aufbereitet und in den überlassenen Mietspiegeldatensatz integriert. In dem Datensatz befanden sich zudem auch die bisherigen Lageklassen, welche für den hier beschriebenen Mietspiegel erneut bewertet wurden. Eine Übersicht über die verwendeten Datenattribute findet sich in Tabelle 12. Die dort aufgeführten Merkmale wurden verschiedenen Analysen hinsichtlich ihres Mittelwertes und ihres Einflusses auf die Nettokaltmiete sowie auf deren Korrelation mit anderen Merkmalen unterzogen. Alle dort enthaltenen Distanzangaben sind als Luftliniendistanzen gemessen. Diese Untersuchung führte zu verschiedenen Darstellungen, Trennungen und Zusammenfassung der genannten Lagemerkmale. Zum Beispiel wurden Bodenrichtwertzonen an Stadtteile und der Bebauungsdichte gekoppelt oder Mikrolagemerkmale wie beispielsweise die Luftliniendistanz zur nächsten Bushaltestelle mit der Luftliniendistanz zum nächsten Supermarkt kombiniert. Insgesamt wurden knapp 50 Lagemerkmale gebildet und untersucht, vgl. Tabelle 13. Schlussendlich zeigte sich eine hohe Korrelation zwischen der Kombination einzelner Mikrolagemerkmale wie Zentrumsdistanz, ÖPNV, Nahversorgung und den bisherig definierten Lageklassen. Aufgrund dieser Korrelation kann unterstellt werden, dass die Mikrolagemerkmale die Lageklassen teilweise erklären und beschreiben. Die Mikrolagemerkmale zeigten zudem ein wesentlich höheres Signifikanzniveau als die bisherigen Lageklassen. Insgesamt wurden daher nur die Mikrolagemerkmale für die Einordnung der Lage im Regressionsmodell herangezogen.

Abbildung 7: Innenstadt und große Nahversorgungszentren (NVZ), Kartengrundlage: Stadtplanwerk Stadt Erlangen

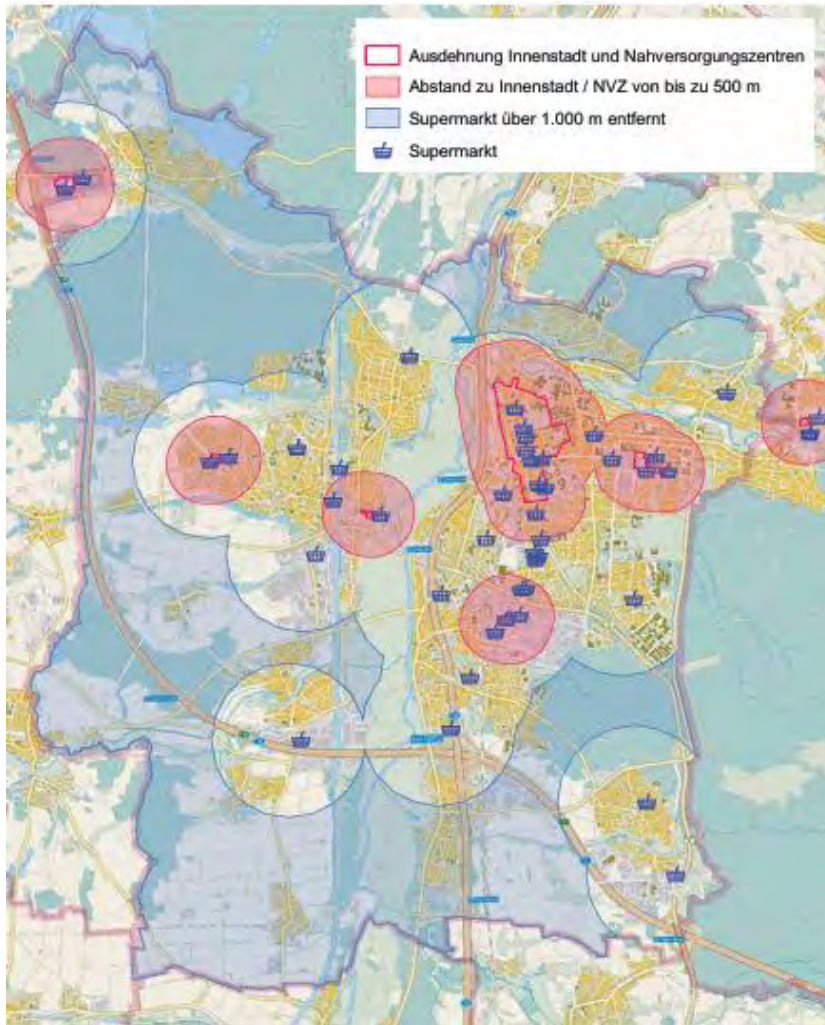


Abbildung 8: Abstand zu Schulen und Kitas, Kartengrundlage: Stadtplanwerk Stadt Erlangen

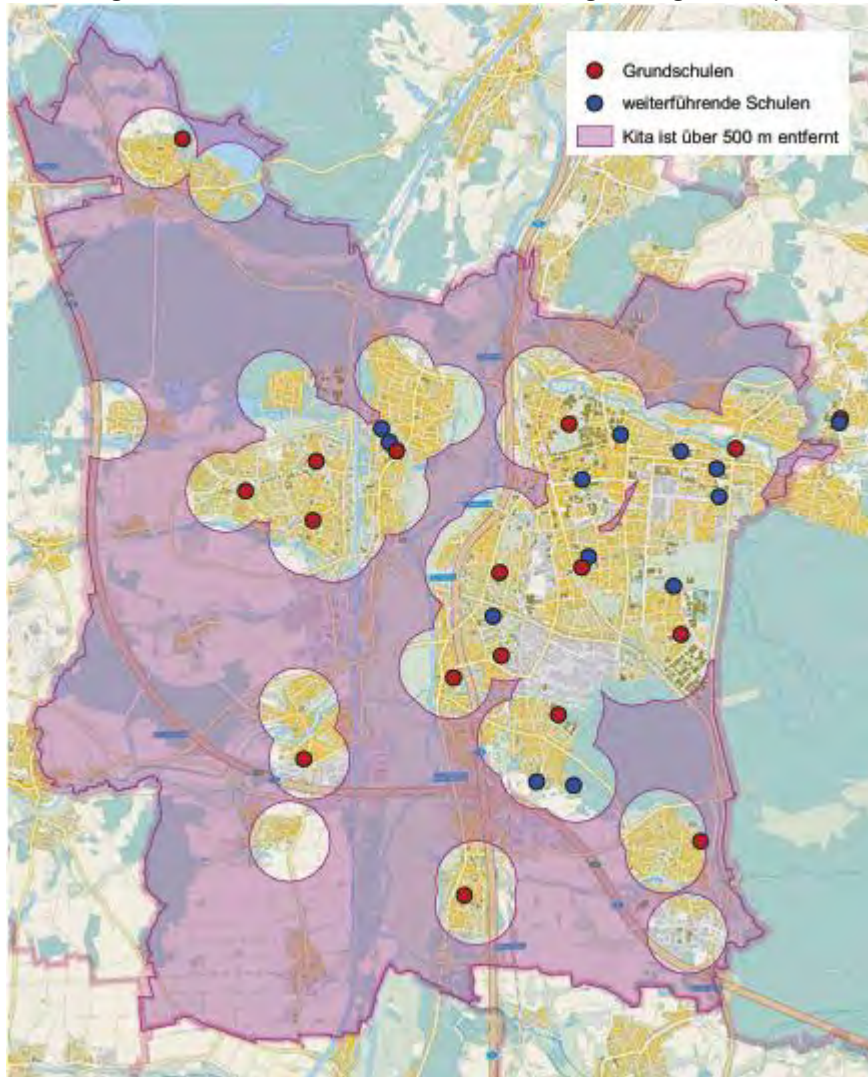


Abbildung 9: Grünflächen und Grünanlagen, Kartengrundlage: Stadtplanwerk Stadt Erlangen

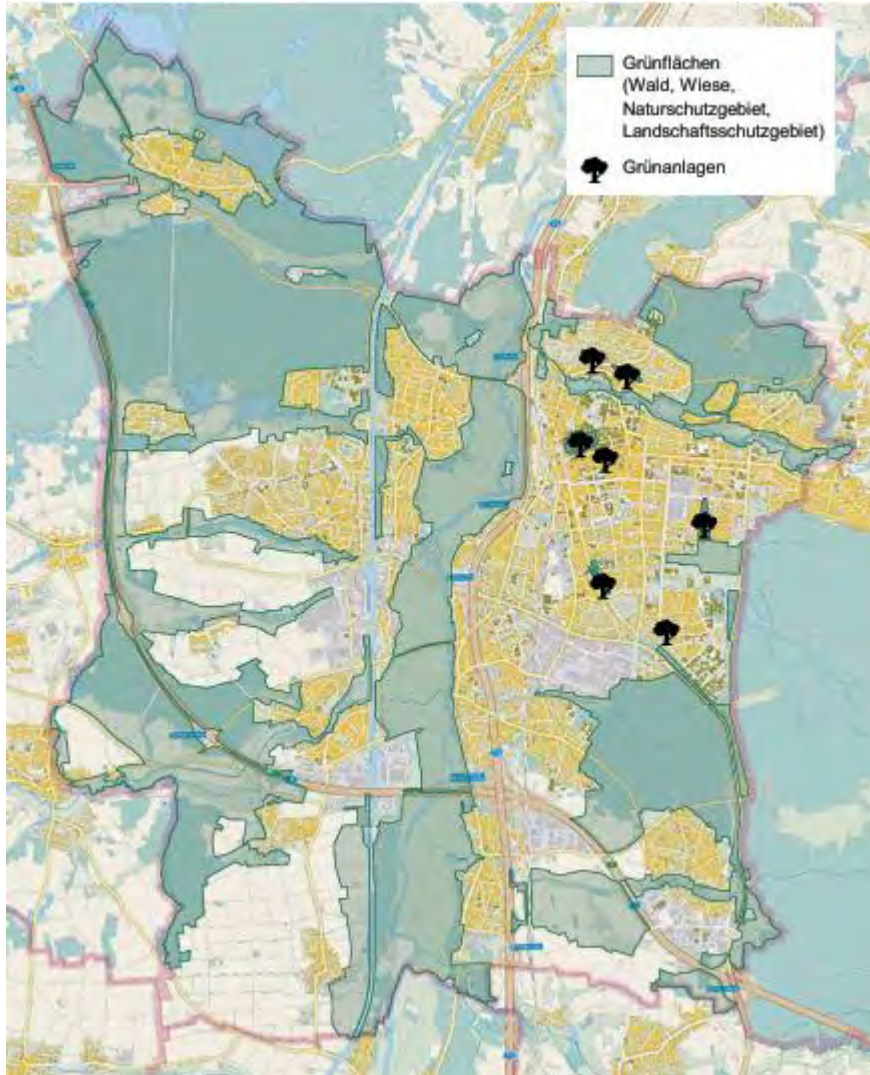
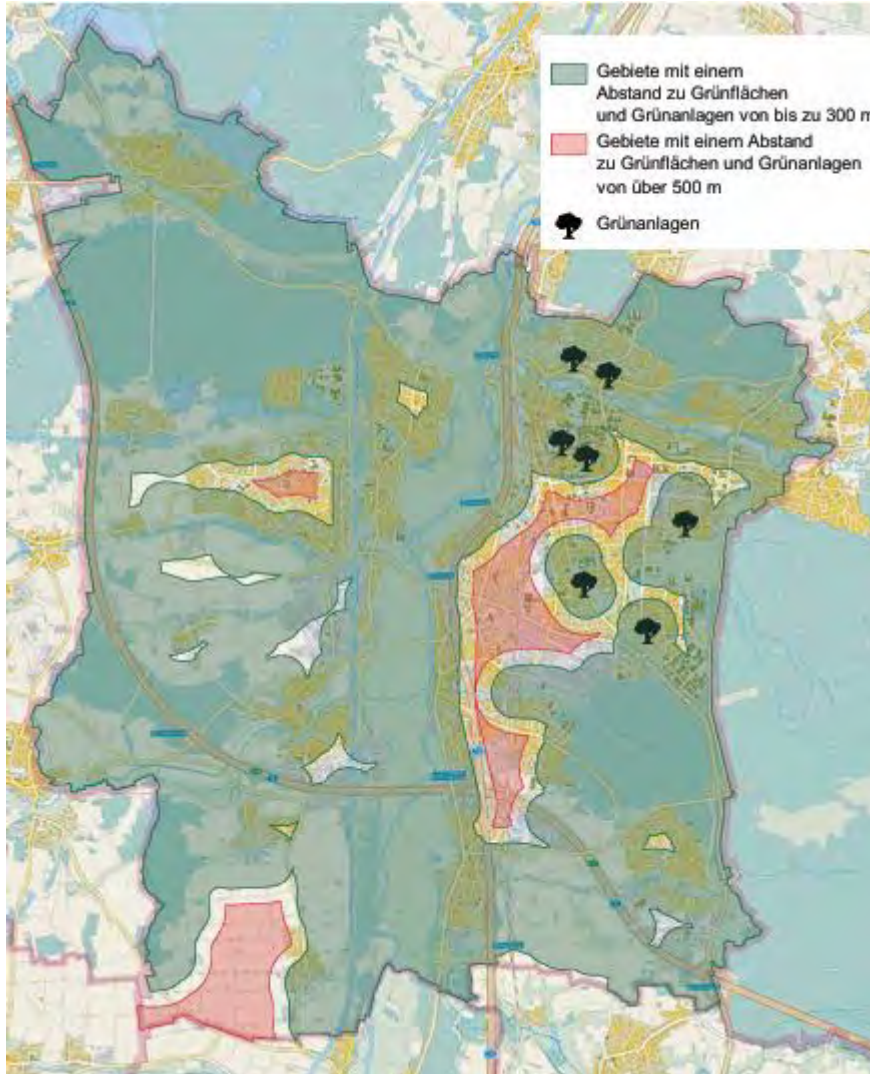


Abbildung 10: Abstand zu Grünflächen und Grünanlagen, Kartengrundlage: Stadtplanwerk Stadt Erlangen



4.7 Behandlung von außergesetzlichen Merkmalen

Außergesetzliche Merkmale sind Merkmale in Bezug auf die Wohnung oder das Mietverhältnis, die in § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht genannt sind, aber dennoch für die Mietpreisbildung relevant sind oder im Erstellungsstadium des Mietspiegels relevant sein können. Außergesetzliche Merkmale können insbesondere zur Wahl des Regressionsmodells und bei der Bemessung von Spannen nach § 16 Absatz 3 MsV herangezogen werden (Bundesregierung 2021b). Als konkrete Zu- bzw. Abschläge im Mietspiegel dürfen außergesetzliche Merkmale nicht herangezogen werden.

Außergesetzliche Merkmale können die Vorhersagegüte und den Bias bei der Schätzung der Koeffizienten des Regressionsmodells beeinflussen. Eine generelle statistische Empfehlung, in welcher Form die außergesetzlichen Merkmale genutzt werden sollen, kann kaum gegeben werden (Kauermann und Windmann 2023).

Im Rahmen der Mietspiegelneuerstellung wurden erstmals auf Grundlage des § 2 Abs 1 i. V. m. § 14, Abs. 1 MsV auch außergesetzliche Merkmale bei der hier durchgeführten Mietspiegelerstellung untersucht. Hierbei standen die Merkmale „Mietdauer“ und „Vermietertyp“ zur Verfügung.

Bei der Analyse dieser Merkmale zeigte sich nur ein geringer Einfluss auf die Wohnfläche, das Baujahr sowie die Lageparameter im Modell. Ein signifikanter Einfluss dieses Merkmals auf Ausstattungskriterien wie zum Beispiel Fußbodenheizung, Bodenbelag, Modernisierungszustand usw. konnte gemessen werden. Bei der Aufnahme in das Regressionsmodell dieser Variable konnte ein Anstieg des (korrigierten) Bestimmtheitsmaßes beobachtet werden. Die Hinzunahme weiterer Merkmale in ein Regressionsmodell hat in den meisten Fällen ein Ansteigen des Bestimmtheitsmaßes zur Folge. Insbesondere muss die daraus resultierende Schätzung nicht zwangsläufig verbessert worden sein. Es gilt daher weitere Gütekriterien zu prüfen. Daher wurde der mittlere quadratische Fehler sowie die Standardabweichung, welche für die Spannenbildung herangezogen wird, untersucht.

Auf dem Gesamtdatensatz, sowie auf Trainings- und Testdaten zeigten sich unterschiedliche Resultate. Zum Beispiel konnte beobachtet werden, dass die Standardabweichung anstieg, während der mittlere quadratische Fehler geringer wurde. Derartige Phänomene treten oft in Folge von Beobachtungen auf, welche eine große Hebelwirkung auf den Datensatz bzw. die Schätzung haben können. Derartige Beobachtungen wurden jedoch eingehend anhand verschiedenen Tests untersucht und konnten als Gründe für das beschriebene Resultat ausgeschlossen werden (vgl. Abschnitt 4.8).

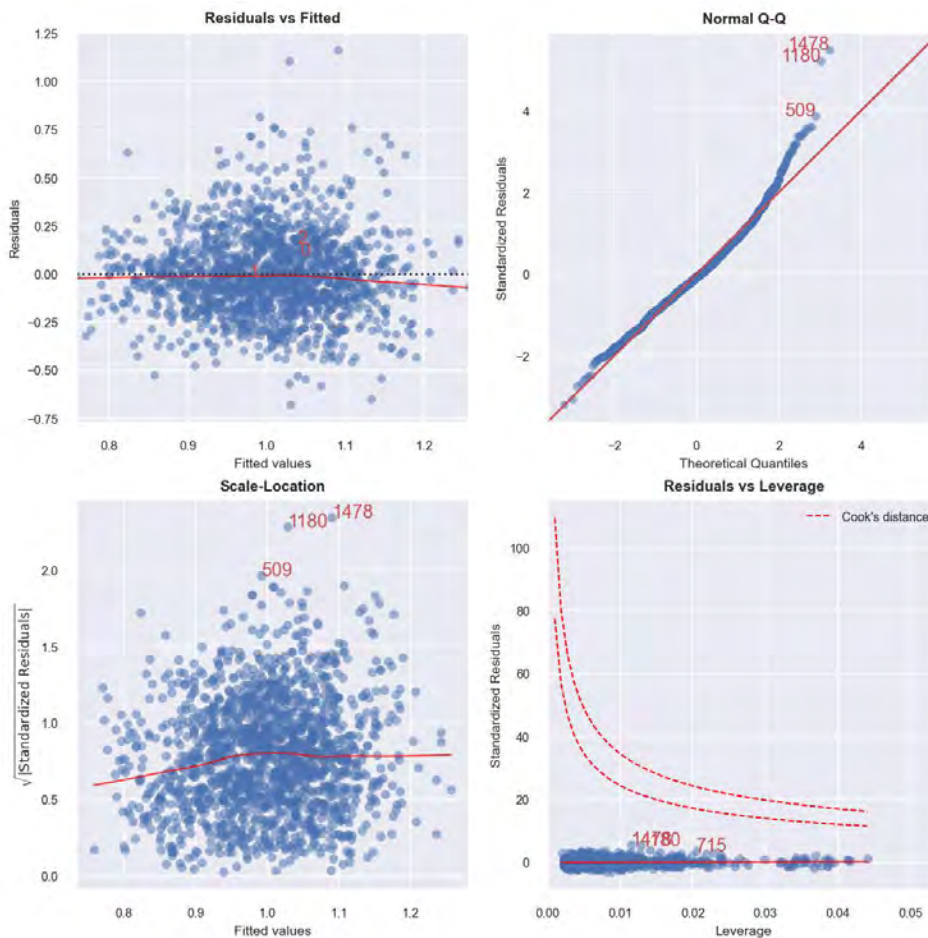
Es zeigte sich schließlich, dass die Streuung bzw. die Spanne unter Heranziehung des außergesetzlichen Merkmals nicht wesentlich verbesserte. Zudem wies die Verteilung der Residuen gewisse Anomalien auf, welche darauf hindeuten, dass durch Hinzunahme dieser Merkmale die Güte des Modells insgesamt nicht verbessert wird. Daher fiel die Wahl auf ein Regressionsmodell, welches keine außergesetzlichen Merkmale beinhaltet. Diese Entscheidung

wurde den Arbeitskreismitgliedern detailliert erläutert und einstimmig in der Umsetzung befürwortet.

4.8 Behandlung von Ausreißern

Um potenzielle Datensätze zu identifizieren, welche eine große Hebelwirkung (engl. „leverage“) auf die Schätzgenauigkeit und Güte des statistischen Modells haben, wird der Cook-Abstand berechnet und mit den standardisierten Residuen verglichen (James et al. 2017). Beobachtungen, mit einem hohen Cook-Abstand werden als potenzielle Ausreißer betrachtet und können die Prädiktion („fit“) negativ beeinflussen (vgl. Abbildung 18). In der Praxis werden solche Beobachtungen als potenzielle Ausreißer identifiziert, welche einen Cook-Abstand größer $4/n$ aufweisen, wobei n die Gesamtanzahl aller Beobachtungen bezeichnet. Datensätze, welche eine große Hebelwirkung lt. Cook-Abstand aufweisen, werden nicht automatisch gelöscht. Es bleibt immer eine Einzelfallentscheidung, die zusammen mit der Plausibilität der erfassten Daten einhergeht. Es wurden insgesamt drei Datensätze nach den o.g. Maßstäben als Ausreißer identifiziert und von den weiteren Berechnungen ausgeschlossen.

Abbildung 11: Ausreißeranalyse anhand der Residuen



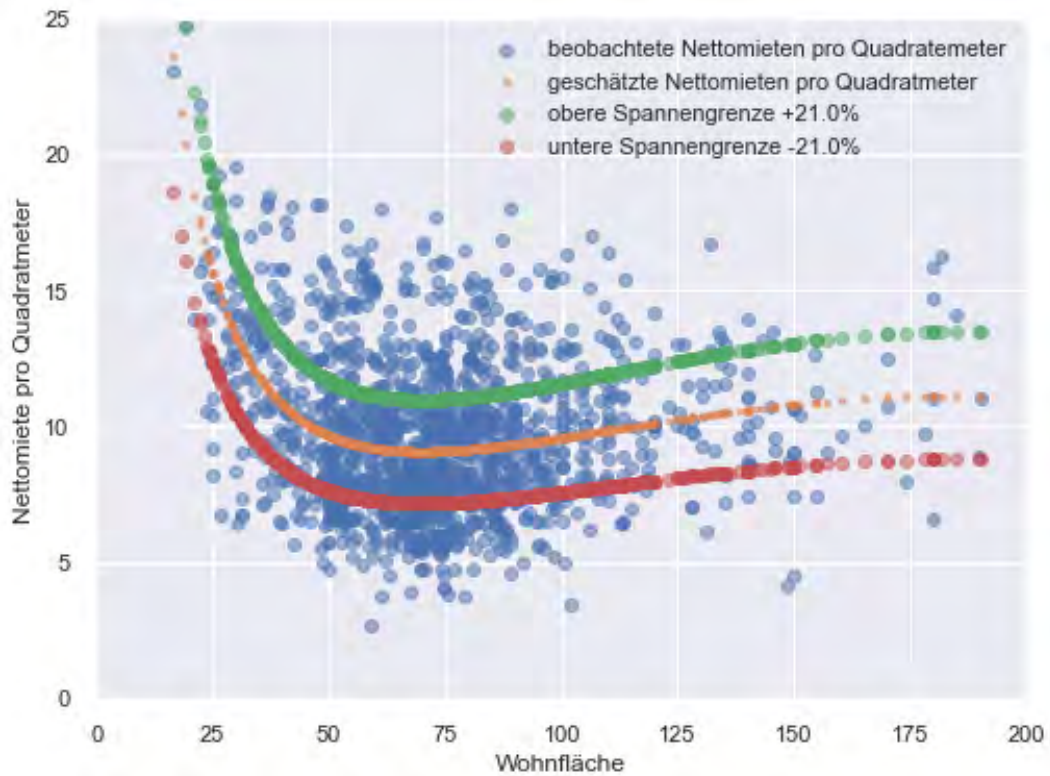
4.9 Ermittlung von Spannbreiten

Mietspiegel sollen die örtlichen Wohnungsmarktstrukturen möglichst realitätsnah wiedergeben. Da die erhobenen Mieten auch innerhalb einer sehr genau definierten Wohnungsklasse streuen, wird zur Orientierung in vielen Mietspiegeln eine Spanne ausgewiesen, innerhalb derer eine bestimmte Anzahl vergleichbarer Wohnungen liegt. Konventionell werden dafür sogenannte 2/3-Spannen verwendet (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024). Das bedeutet, dass jeweils unter und über der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ein Sechstel aller Mieten dieser Wohnungsklasse liegen sollen.

Die 2/3-Spanne bei dieser Auswertung wird anhand der Standardabweichung σ der Residuen ermittelt. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergibt sich dabei eine durchschnittliche 2/3-Spanne in Höhe von ± 21 Pro-

zent. Dies bedeutet mit anderen Worten: Bei Differenzierung nach verschiedenen Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel aller Wohnungen dieser bestimmten Wohnungskategorie innerhalb der genannten Spannbreite.

Abbildung 12: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne



Die Spannbreite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (zum Beispiel Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (zum Beispiel Besonderheiten wie Sauna) bedingt sind.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Spannbreite sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Es ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 und 2 des Mietspiegels jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Im Zuge der Datenerhebung zu dem hier vorliegenden Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, welche keinen korrelativen bzw. signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten.

Wohnwertmerkmale, die in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorhanden waren und im Mittel keinen signifikanten Mietpreiseinfluss hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Tabelle 10: Merkmale, Fragen und Antworten aus der Primärdatenerhebung zum Erlanger Mietspiegel 2025, für welche kein signifikanter Einfluss auf die Nettokaltmiete nachgewiesen werden konnte.

Mieterfragebogen	
Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?	Dachgeschosswohnung (Zimmer haben überwiegend schräge Wände); Maisonette / Galeriewohnung (Wohnung über zwei Etagen, interne Treppe); Wohnung liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus; Souterrainwohnung
Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung bzw. der von Ihnen gemietete Wohnungsteil?	Nicht verwendet aufgrund hoher Korrelation mit der Wohnfläche
Verfügt Ihre Wohnung über Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten?	Balkon, Loggia oder Terrasse oder Dachterrasse vorhanden
Gehört ein privater Garten* zu Ihrer Wohnung, den Sie nutzen können	Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden; Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden in Mehrfamilienhäusern
Gehören zu Ihrer Wohnung folgende Zusatzausstattungen?	eigener Kellerraum; eigenes Dachbodenabteil; abschließbarer Fahrradabstellraum; abschließbares Müllhäuschen;
Gehört zu Ihrer Wohnung mindestens ein reservierter Autoabstellplatz auf dem Grundstück?	eigene Garage; reservierter Autostellplatz (außen); eigener Carport; kein Autoabstellplatz vorhanden
Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten treffen auf Ihre Wohnung bzw. das Gebäude zu?	Zugang in das Gebäude und die Wohnung ohne Stufen möglich; Gegensprechanlage (mit Türöffner); Glasfaseranschluss; keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung; alle Türen sind mindestens 80 cm breit (ausgenommen sind Türen zu Abstellräumen oder Gäste-WCs); Balkon/Terrasse ist schwellenlos erreichbar;

Vermieterfragebogen	
Welche Besonderheiten bei der Heizung / Warmwasserversorgung treffen für die Wohnung zu?	Solaranlage für Warmwasserbereitung bzw. Heizung (nicht Photovoltaik zur Stromerzeugung); Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden;
Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung bzw. das Gebäude auf?	alle Türen sind mindestens 80 cm breit (ausgenommen sind Türen zu Abstellräumen oder Gäste-WCs); rollstuhlgerechte Ausstattung
Welche Eigenschaften weisen die Fenster der Wohnung überwiegend (= mehr als 50%) auf?	3-Scheiben-Wärmeschutzfenster; 2-Scheiben-Wärmeschutzfenster (üblich ab 1995); 2-Scheiben-Isolierfenster
Energieeffizienzklasse des Gebäudes laut Energieausweis (Endenergieverbrauch im Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)	A bis F
Wurde die Außenwand, Kellerdecke oder Dach bzw. die oberste Geschossdecke nachträglich gedämmt?	Ja, Falls Ja: Wie dick ist diese Dämmung, Falls Ja: wann war die Dämmmaßnahme

Tabelle 11: Merkmale mit einer Fallzahl kleiner als 30 in der Primärdatenerhebung zum Erlanger Mietspiegel 2025. Bei diesen Merkmalen ist kein statistischer Einfluss auf die Nettokaltmiete möglich.

Frage lt. Fragebogen	Wie viele Etagen hat das Haus?
Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?	Penthouse / Dachterrassenwohnung
Über welche Art von Küche verfügt Ihre Wohnung?	weder eigener Küchenraum noch Kochnische vorhanden
Mit welchen Sanitärräumen ist die Wohnung ausgestattet?	Kein Bad in der Wohnung vorhanden
Welchen Fußbodenbelag weisen die Wohnräume - ohne Küche, Bad und Flur - überwiegend (= mehr als 50 %) auf?	Naturstein (z. B. Marmor, Granit), Kork, kein Fußbodenbelag überwiegt
Verfügt Ihre Wohnung über Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten?	Wintergarten vorhanden

Frage lt. Fragebogen	Wie viele Etagen hat das Haus?
Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten treffen auf Ihre Wohnung bzw. das Gebäude zu?	„Betreutes Wohnen“ wird im Haus bzw. der Wohnanlage angeboten
Welche Besonderheiten bei der Heizung / Warmwasserversorgung treffen für die Wohnung	zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden; Klimaanlage; Photovoltaik-Anlage für Mieterstrom oder Wärmepumpe; keine Warmwasserversorgung; mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung
Welche Eigenschaften weisen die Fenster der Wohnung überwiegend (= mehr als 50%) auf?	Kastenfenster/Doppelfenster, Verbundfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster; Einscheibenverglasung
Energieeffizienzklasse des Gebäudes laut Energieausweis (Endenergieverbrauch im Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)	A+, G, H

5 Literaturverzeichnis

Aigner, Konrad; Walter Oberhofer; Bernhard Schmidt (1993): Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg. In: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht WM* (1/2/93), S. 16–21.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024): Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln. Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Berlin.

Bundesregierung (2021a): Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts. Mietspiegelreformgesetz - MsRG. In: *Bundesgesetzblatt* (Teil 1, Nr. 53).

Bundesregierung (2021b): Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel. Mietspiegelverordnung - MsV. In: *Bundesgesetzblatt*.

Fahrmeir, Ludwig; Kneib, Thomas; Lang, Stefan; Marx, Brian D. (2022): *Regression. Models, methods and applications. Second edition.* Berlin, Heidelberg: Springer (Springer eBook Collection).

James, Gareth; Witten, Daniela; Hastie, Trevor; Tibshirani, Robert (2017): *An introduction to statistical learning. With applications in R. Corrected at 8th printing.* New York, Heidelberg, Dordrecht, London: Springer (Springer texts in statistics).

Kauermann; Windmann (2023): Die Berücksichtigung von außergesetzlichen Merkmalen bei der Mietspiegelerstellung - Kausalität versus Vorhersage. In: *Allgemeines statistisches Archiv : AStA : journal of the German Statistical Society*.

Steffen Sebastian; Halil I. Memis (2021): gif-Mietspiegelreport 2021. Auswertung der Mietspiegel der zweihundert größten Städte Deutschlands. 2. Aufl. Hg. v. gif - Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. 2021.

van Buuren, Stef (2019): *Flexible Imputation of Missing Data, Second Edition.* 2nd ed. Milton: CRC Press LLC (Chapman and Hall/CRC Interdisciplinary Statistics Ser). Online verfügbar unter <https://ebookcentral.proquest.com/lib/kxp/detail.action?docID=5455460>.

6 Anhang

6.1 Tabellen und Grafiken

6.1.1 Tabellen und Grafiken des Regressionsmodells Phase 1

Abbildung 13: Modellprognose in der ersten Phase vor Varianz Anpassung für Wohnfläche und Baujahr.

WLS Regression Results						
Dep. Variable:	nmneu	R-squared:	0.752			
Model:	WLS	Adj. R-squared:	0.751			
Method:	Least Squares	F-statistic:	954.8			
Date:	Wed, 08 Oct 2025	Prob (F-statistic):	0.00			
Time:	13:41:36	Log-likelihood:	-10306.			
No. Observations:	1580	AIC:	2.062e+04			
Df Residuals:	1574	BIC:	2.066e+04			
Df Model:	5					
Covariance Type:	nonrobust					
	coef	std err	t	P> t	[0.025	0.975]
intercept	3.844e+05	1.74e+04	22.112	0.000	3.5e+05	4.19e+05
wflneu	2.0748	1.808	1.148	0.251	-1.471	5.621
wflneu2	0.0588	0.020	2.889	0.004	0.019	0.099
wflneu3	-9.211e-05	6.93e-05	-1.329	0.184	-0.000	4.38e-05
bjneu	-392.3533	17.648	-22.232	0.000	-426.970	-357.737
bjneu2	0.1001	0.004	22.373	0.000	0.091	0.109
Omnibus:	180.190	Durbin-Watson:	1.794			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	1031.601			
Skew:	0.362	Prob(JB):	9.79e-225			
Kurtosis:	6.892	Cond. No.	1.64e+10			

Abbildung 14: Oben links zeigt die Verteilung der Residuen der Schätzung in Phase 1. Unten links zeigt die Streuung der Residuen. Oben rechts zeigt die Abweichung zwischen der erwarteten vs. der beobachteten kumulativen Wahrscheinlichkeit der Residuen aus der Schätzung der 1. Phase.

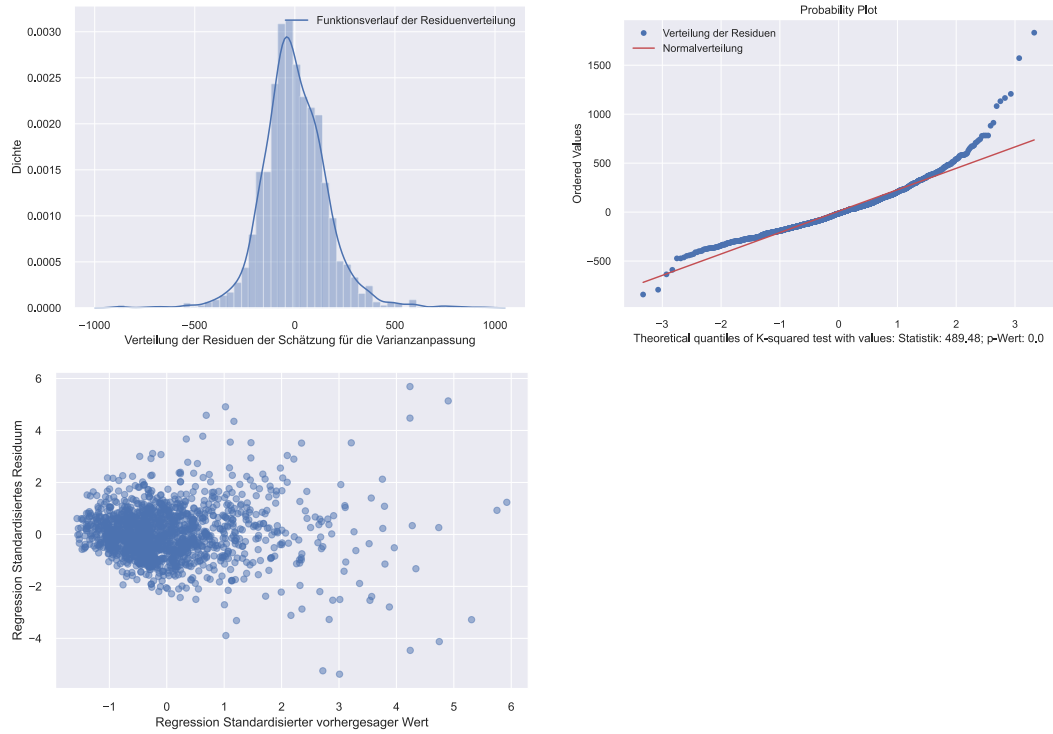


Abbildung 15: Modell nach Varianz Anpassung in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Results: Weighted least squares						
Model:	WLS		Adj. R-squared:	0.278		
Dependent Variable:	nmst		AIC:	5258.7438		
Date:	2025-10-08 13:41		BIC:	5290.9349		
No. Observations:	1580		Log-Likelihood:	-2623.4		
Df Model:	5		F-statistic:	122.6		
Df Residuals:	1574		Prob (F-statistic):	9.13e-110		
R-squared:	0.280		Scale:	1.6269		
	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[0.025	0.975]
abst	346355.1674	15736.5937	22.0095	0.0000	315488.2749	377222.0598
wflst	-0.9524	1.8762	-0.5076	0.6118	-4.6324	2.7276
wflst2	0.0919	0.0248	3.7058	0.0002	0.0433	0.1406
wflst3	-0.0002	0.0001	-1.9971	0.0460	-0.0004	-0.0000
bjst1	-353.4918	15.9621	-22.1457	0.0000	-384.8010	-322.1826
bjst2	0.0903	0.0040	22.3055	0.0000	0.0823	0.0982
Omnibus:	59.000		Durbin-Watson:	1.690		
Prob(Omnibus):	0.000		Jarque-Bera (JB):	73.649		
Skew:	0.405		Prob(JB):	0.000		
Kurtosis:	3.679		Condition No.:	17828276043		

Abbildung 16: Die Analogen Plots der Nettomiete nach der Varianzkorrektur.

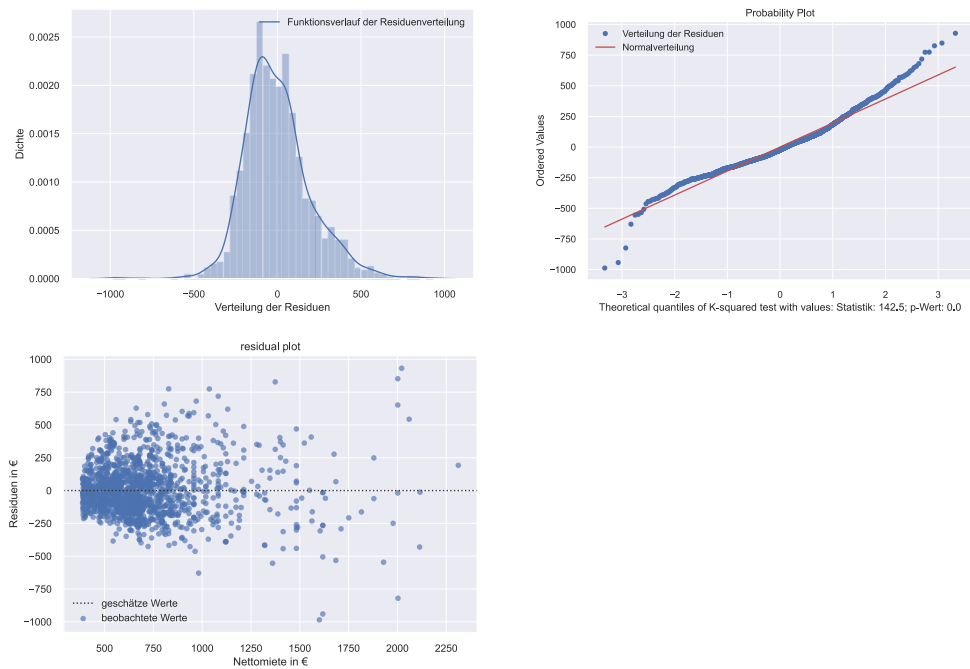
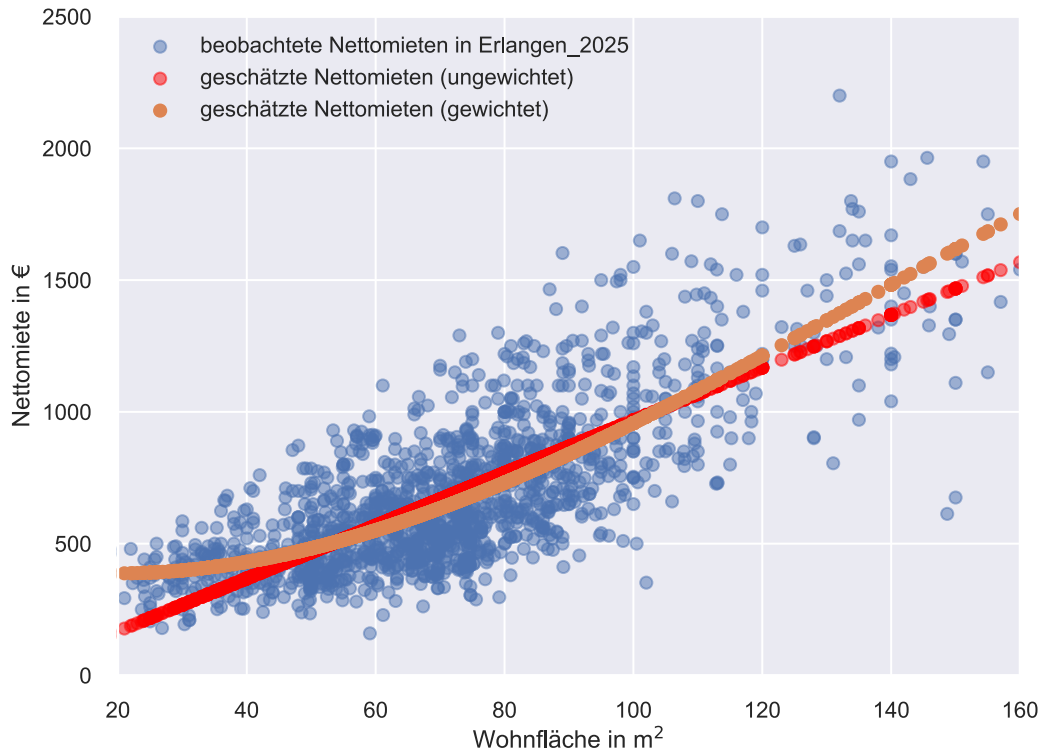


Abbildung 17: Vergleich der Schätzung vor und nach der Varianz Anpassung in Abhängigkeit der Wohnfläche.

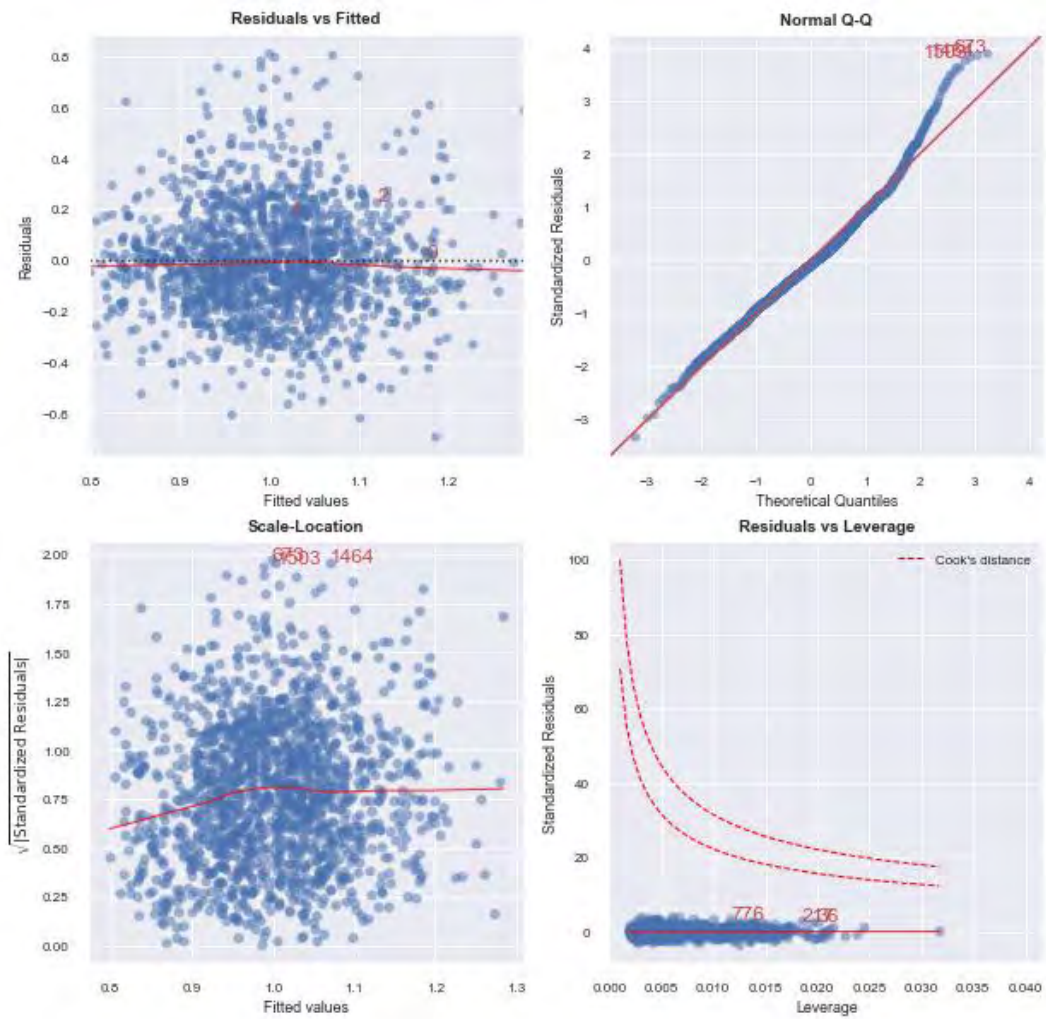


6.1.2 Tabellen und Grafiken des Regressionsmodells Phase 2

Weitere Validierungsinformationen des o. g. Regressionsansatzes in der zweiten Phase sind in nachfolgenden Grafiken dargestellt.

Abbildung 18: Die Grafiken auf der linken Seite zeigen die Verteilung der Residuen. Auf der rechten Seite oben zeigt der Quantil-Quantil-Plot die Normalverteilung der standardisierten Residuen. Unten rechts wird der Cook-Abstand berechnet, um potenzielle Datensätze zu identifizieren, welche eine große Hebelwirkung (engl. „leverage“) auf die Gesamtschätzung haben.

In allen Grafiken sind die drei Datensätze markiert, welche demnach die höchste Hebelwirkung haben.



EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Tabelle 12: verwendete Geodatenattribute

Nr.	Variable	Beschreibung	Herkunft
	weg_bahnhof	Länge Fußweg zum Bahnhof	GIS Stadt Erlangen
	luftlinie_bahnhof	Luftlinie zum Bahnhof	GIS Stadt Erlangen
	weg_bus	Länge Fußweg zur nächsten Bushaltestelle	GIS Stadt Erlangen
	luftlinie_bus	Luftlinie Fußweg zur nächsten Bushaltestelle	GIS Stadt Erlangen
	weg_sbahn	Länge Fußweg zur nächsten S-Bahn-Haltestelle	GIS Stadt Erlangen
	luftlinie_sbahn	Luftlinie zur nächsten S-Bahn-Haltestelle	GIS Stadt Erlangen
	wegNVZohneInnenstadt	Länge Fußweg zum nächsten NVZ (ohne Innenstadt)	GIS Stadt Erlangen
	LuftlinieNVZohneInnenstadt	Luftlinie zum nächsten NVZ (ohne Innenstadt)	GIS Stadt Erlangen
	wegNVZmitInnenstadt	Länge Fußweg zum nächsten NVZ (mit Innenstadt)	GIS Stadt Erlangen
	LuftlinieNVZmitInnenstadt	Luftlinie zum nächsten NVZ (mit Innenstadt)	GIS Stadt Erlangen
	wegsupermarkt	Länge Fußweg zum nächsten Supermarkt	GIS Stadt Erlangen
	luftlinesupermarkt	Luftlinie zum nächsten Supermarkt	GIS Stadt Erlangen
	wegGrundschule	Länge Fußweg zur nächsten Grundschule	GIS Stadt Erlangen
	luftliniegrundschule	Luftlinie zur nächsten Grundschule	GIS Stadt Erlangen
	wegmittelschule	Länge Fußweg zur nächsten Mittelschule	GIS Stadt Erlangen
	luftliniemittelschule	Luftlinie zur nächsten Mittelschule	GIS Stadt Erlangen
	wegweiterschule	Länge Fußweg zur nächsten weiterführenden Schule	GIS Stadt Erlangen
	luftlinieweiterschule	Luftlinie zur nächsten weiterführenden Schule	GIS Stadt Erlangen
	wegkita	Länge Fußweg zur nächsten Kita	GIS Stadt Erlangen
	luftliniekita	Luftlinie zur nächsten Kita	GIS Stadt Erlangen
	wegspielplatz	Länge Fußweg zum nächsten Spielplatz	GIS Stadt Erlangen
	luftlinespielplatz	Luftlinie zum nächsten Spielplatz	GIS Stadt Erlangen
	weggruenpark	Länge Fußweg zur nächsten Grünfläche bzw. Park	GIS Stadt Erlangen
	luftliniegruenpark	Luftlinie zur nächsten Grünfläche bzw. Park	GIS Stadt Erlangen
	wegfreizeit	Länge Fußweg zur nächsten Freizeiteinrichtung (OSM)	GIS Stadt Erlangen
	luftliniefreizeit	Luftlinie zur nächsten Freizeiteinrichtung (OSM)	GIS Stadt Erlangen
	bodenrichtwert	Bodenrichtwert	GIS Stadt Erlangen
	Bodenrichtwert_bezeichnung	Bezeichnung des Bodenrichtwertgebiets	GIS Stadt Erlangen

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Variable	Beschreibung	Herkunft
	Bodenrichtwert_Nutzungsart	Nutzungsart des Bodenrichtwertgebiets	GIS Stadt Erlangen
	Lärm_Tag	Umgebungslärm 2019 tagsüber	GIS Stadt Erlangen
	Lärm_Nacht	Umgebungslärm 2019 nachts	GIS Stadt Erlangen
	Anteil_Gebflaeche	Hexagon Anteil Gebäudefläche	GIS Stadt Erlangen
	Anteil_Gewaesser	Hexagon Anteil Alkis Gewässerfläche	GIS Stadt Erlangen
	Anteil_Industrie_Gewerbe	Hexagon Anteil Alkis Industrie- und Gewerbefläche	GIS Stadt Erlangen
	Anteil_Sport_Freizeit	Hexagon Anteil Alkis Sport- und Freizeitfläche	GIS Stadt Erlangen
	Anteil_Vegetation	Hexagon Anteil Alkis Vegetationsfläche	GIS Stadt Erlangen
	Anteil_Verkehr	Hexagon Anteil Alkis Verkehrsfläche	GIS Stadt Erlangen
	Anteil_Wohnbau	Hexagon Anteil Alkis Wohnbaufläche	GIS Stadt Erlangen

Tabelle 13: untersuchte Merkmale

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
1	nmneu	Nettomiete	159,6	2950	-	697,79
2	wflneu	Wohnfläche	16,5	210	-	72,97
3	nmqm	Nettomiete pro Quadratmeter	2,7	26,61	-	9,67
4	bjneu	Baujahr	1910	2024	-	1968,97
5	wegmittelschule	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	6277,95	-	1995,07
6	luftliniemittelschule	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	5686,49	-	1540,12
7	wegweitschule	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	6268,91	-	1023,06
8	luftlinieweitschule	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	5730,31	-	778,81
9	wegkita	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	3461,96	-	330,47
10	luftliniekitakita	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	3031,26	-	240,13
11	wegspielplatz	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	1135,65	-	319,36
12	luftliniespielplatz	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	928,18	-	222,06
13	weggruenpark	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	1156,42	-	357,55
14	luftliniegruenpark	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	948,49	-	267,26
15	wegfreizeit	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	1966,04	-	243
16	luftliniefreizeit	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	1399,4	-	164,54
17	bodenrichtwert	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	3020	-	921,09
18	Lärm_Tag	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	76,8	-	44,7
19	Lärm_Nacht	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	-1	69,8	-	39,96
20	Anteil_Gebflaeche	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	70,69	-	22,48
21	Anteil_Gewaesser	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	53,41	-	0,28
22	Anteil_Industrie_Gewerbe	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	94,12	-	13,18
23	Anteil_Sport_Freizeit	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	59,57	-	2,86
24	Anteil_Vegetation	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	72,02	-	3,92
25	Anteil_Verkehr	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	81,41	-	18,27
26	Anteil_Wohnbau	Lage: Geodaten lt. Attributenliste	0	100	-	53,23
27	gebiet_alt	Wohnlage_2023	0	4	-	2,67
28	1_blau	Wohnlage_2023	0	1	[(0, 1345), (1, 235)]	-
29	2_gruen	Wohnlage_2023	0	1	[(0, 1193), (1, 387)]	-
30	3_gelb	Wohnlage_2023	0	1	[(0, 959), (1, 621)]	-
31	4_rot	Wohnlage_2023	0	1	[(0, 1245), (1, 335)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
32	m_haustyp_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 214), (1, 1366)]	-
33	m_haustyp_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1534), (1, 46)]	-
34	m_haustyp_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1513), (1, 67)]	-
35	m_haustyp_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1546), (1, 34)]	-
36	m_haustyp_5	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1560), (1, 20)]	-
37	m_etagenzahl_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1560), (1, 20)]	-
38	m_etagenzahl_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1470), (1, 110)]	-
39	m_etagenzahl_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 920), (1, 660)]	-
40	m_etagenzahl_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1148), (1, 432)]	-
41	m_etagenzahl_5	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1265), (1, 315)]	-
42	m_wohnungstyp_dach_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 219), (1, 1361)]	-
43	m_wohnungstyp_dach_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1444), (1, 136)]	-
44	m_wohnungstyp_maisonette_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 144), (1, 1436)]	-
45	m_wohnungstyp_maisonette_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1519), (1, 61)]	-
46	m_wohnungstyp_penthouse_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 103), (1, 1477)]	-
47	m_wohnungstyp_penthouse_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1560), (1, 20)]	-
48	m_wohnungstyp_geschaefthaus_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 151), (1, 1429)]	-
49	m_wohnungstyp_geschaefthaus_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1512), (1, 68)]	-
50	m_wohnungstyp_souterrain_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 97), (1, 1483)]	-
51	m_wohnungstyp_souterrain_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1566), (1, 14)]	-
52	m_wohnungstyp_keinbsd_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1317), (1, 263)]	-
53	m_wohnungstyp_keinbsd_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 346), (1, 1234)]	-
54	m_kuechenart_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 440), (1, 1140)]	-
55	m_kuechenart_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1270), (1, 310)]	-
56	m_kuechenart_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1497), (1, 83)]	-
57	m_kuechenart_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1575), (1, 5)]	-
58	m_kuechenausstattung_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1487), (1, 93)]	-
59	m_kuechenausstattung_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1039), (1, 541)]	-
60	m_kuechenausstattung_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1512), (1, 68)]	-
61	m_kuechenausstattung_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 800), (1, 780)]	-
62	m_sanitaer_bad_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1513), (1, 67)]	-
63	m_sanitaer_bad_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 102), (1, 1478)]	-
64	m_sanitaer_separates_wc_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 465), (1, 1115)]	-
65	m_sanitaer_separates_wc_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1150), (1, 430)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
66	m_sanitaer_zweites_bad_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 118), (1, 1462)]	-
67	m_sanitaer_zweites_bad_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1497), (1, 83)]	-
68	m_sanitaer_keines_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 37), (1, 1543)]	-
69	m_sanitaer_keines_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1578), (1, 2)]	-
70	m_bad_badewanne_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1232), (1, 348)]	-
71	m_bad_badewanne_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 394), (1, 1186)]	-
72	m_bad_duschkabine_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 654), (1, 926)]	-
73	m_bad_duschkabine_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 972), (1, 608)]	-
74	m_bad_fussbodenhzg_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 276), (1, 1304)]	-
75	m_bad_fussbodenhzg_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1350), (1, 230)]	-
76	m_bad_ueber_10qm_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 147), (1, 1433)]	-
77	m_bad_ueber_10qm_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1479), (1, 101)]	-
78	m_bad_wc_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1376), (1, 204)]	-
79	m_bad_wc_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 250), (1, 1330)]	-
80	m_bad_heizung_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1053), (1, 527)]	-
81	m_bad_heizung_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 573), (1, 1007)]	-
82	m_bad_fenster_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1110), (1, 470)]	-
83	m_bad_fenster_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 516), (1, 1064)]	-
84	m_bad_lueftung_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 468), (1, 1112)]	-
85	m_bad_lueftung_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1158), (1, 422)]	-
86	m_bad_bodenfliessen_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1349), (1, 231)]	-
87	m_bad_bodenfliessen_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 277), (1, 1303)]	-
88	m_bad_wandschutz_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1370), (1, 210)]	-
89	m_bad_wandschutz_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 256), (1, 1324)]	-
90	m_bad_doppelwaschbecken_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 116), (1, 1464)]	-
91	m_bad_doppelwaschbecken_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1510), (1, 70)]	-
92	m_bad_bodengleiche_dusche_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 227), (1, 1353)]	-
93	m_bad_bodengleiche_dusche_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1399), (1, 181)]	-
94	m_fussboden_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1137), (1, 443)]	-
95	m_fussboden_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1430), (1, 150)]	-
96	m_fussboden_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1578), (1, 2)]	-
97	m_fussboden_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1521), (1, 59)]	-
98	m_fussboden_5	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1536), (1, 44)]	-
99	m_fussboden_6	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1117), (1, 463)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
100	m_fussboden_7	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1473), (1, 107)]	-
101	m_fussboden_8	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1521), (1, 59)]	-
102	m_fussboden_9	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1576), (1, 4)]	-
103	m_fussboden_10	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1506), (1, 74)]	-
104	m_fussboden_11	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1562), (1, 18)]	-
105	m_fussboden_12	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1565), (1, 15)]	-
106	m_fussboden_13	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1489), (1, 91)]	-
107	m_rolllaeden_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 756), (1, 824)]	-
108	m_rolllaeden_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1180), (1, 400)]	-
109	m_rolllaeden_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1259), (1, 321)]	-
110	m_elektro_rolllaeden_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1422), (1, 158)]	-
111	m_elektro_rolllaeden_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 515), (1, 1065)]	-
112	m_einschraenkungen_freie_leitungen_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1313), (1, 267)]	-
113	m_einschraenkungen_freie_leitungen_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1436), (1, 144)]	-
114	m_einschraenkungen_durchgangszimmer_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1381), (1, 199)]	-
115	m_einschraenkungen_durchgangszimmer_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1368), (1, 212)]	-
116	m_balkon_guter_balkon_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 592), (1, 988)]	-
117	m_balkon_guter_balkon_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1037), (1, 543)]	-
118	m_balkon_balkon_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 613), (1, 967)]	-
119	m_balkon_balkon_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1016), (1, 564)]	-
120	m_balkon_terrasse_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 271), (1, 1309)]	-
121	m_balkon_terrasse_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1358), (1, 222)]	-
122	m_balkon_dachterrasse_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 86), (1, 1494)]	-
123	m_balkon_dachterrasse_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1543), (1, 37)]	-
124	m_balkon_wintergarten_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 72), (1, 1508)]	-
125	m_balkon_wintergarten_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1557), (1, 23)]	-
126	m_balkon_nix_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 272), (1, 1308)]	-
127	m_balkon_nix_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1357), (1, 223)]	-
128	m_garten_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1417), (1, 163)]	-
129	m_garten_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1398), (1, 182)]	-
130	m_garten_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 396), (1, 1184)]	-
131	m_zusatz_kellerraum_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1393), (1, 187)]	-
132	m_zusatz_kellerraum_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 379), (1, 1201)]	-
133	m_zusatz_dachbodenabteil_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 633), (1, 947)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
134	m_zusatz_dachbodenabteil_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1139), (1, 441)]	-
135	m_zusatz_abstellraum_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 273), (1, 1307)]	-
136	m_zusatz_abstellraum_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1499), (1, 81)]	-
137	m_zusatz_waescheraum_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 609), (1, 971)]	-
138	m_zusatz_waescheraum_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1163), (1, 417)]	-
139	m_zusatz_radabstellraum_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 767), (1, 813)]	-
140	m_zusatz_radabstellraum_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1005), (1, 575)]	-
141	m_zusatz_waschkeller_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 550), (1, 1030)]	-
142	m_zusatz_waschkeller_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1222), (1, 358)]	-
143	m_zusatz_muellhaeuschen_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 686), (1, 894)]	-
144	m_zusatz_muellhaeuschen_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1086), (1, 494)]	-
145	m_zusatz_nix_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 258), (1, 1322)]	-
146	m_zusatz_nix_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1514), (1, 66)]	-
147	m_stellplatz_garage_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 284), (1, 1296)]	-
148	m_stellplatz_garage_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1412), (1, 168)]	-
149	m_stellplatz_abgeschlossener_platz_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 173), (1, 1407)]	-
150	m_stellplatz_abgeschlossener_platz_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1523), (1, 57)]	-
151	m_stellplatz_tiefgarage_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 330), (1, 1250)]	-
152	m_stellplatz_tiefgarage_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1366), (1, 214)]	-
153	m_stellplatz_carport_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 154), (1, 1426)]	-
154	m_stellplatz_carport_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1542), (1, 38)]	-
155	m_stellplatz_reserviert_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 438), (1, 1142)]	-
156	m_stellplatz_reserviert_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1258), (1, 322)]	-
157	m_stellplatz_nein_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 814), (1, 766)]	-
158	m_stellplatz_nein_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 882), (1, 698)]	-
159	m_eauto_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1525), (1, 55)]	-
160	m_eauto_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 273), (1, 1307)]	-
161	m_besonderheit_aufzug_alleetagen_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 556), (1, 1024)]	-
162	m_besonderheit_aufzug_alleetagen_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1240), (1, 340)]	-
163	m_besonderheit_aufzug_nichtalleetagen_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 290), (1, 1290)]	-
164	m_besonderheit_aufzug_nichtalleetagen_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1506), (1, 74)]	-
165	m_besonderheit_zugang_ohnestufen_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 472), (1, 1108)]	-
166	m_besonderheit_zugang_ohnestufen_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1324), (1, 256)]	-
167	m_besonderheit_gegensprech_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1313), (1, 267)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
168	m_besonderheit_gegensprech_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 483), (1, 1097)]	-
169	m_besonderheit_glasfaser_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 606), (1, 974)]	-
170	m_besonderheit_glasfaser_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1190), (1, 390)]	-
171	m_besonderheit_schwellenlos_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 696), (1, 884)]	-
172	m_besonderheit_schwellenlos_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1100), (1, 480)]	-
173	m_besonderheit_tuerenbreite80_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 922), (1, 658)]	-
174	m_besonderheit_tuerenbreite80_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 874), (1, 706)]	-
175	m_besonderheit_betreutes_wohnen_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 225), (1, 1355)]	-
176	m_besonderheit_betreutes_wohnen_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1571), (1, 9)]	-
177	m_besonderheit_balkon_schwellenlos_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 380), (1, 1200)]	-
178	m_besonderheit_balkon_schwellenlos_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1416), (1, 164)]	-
179	m_besonderheit_rollstuhlgerecht_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 271), (1, 1309)]	-
180	m_besonderheit_rollstuhlgerecht_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1525), (1, 55)]	-
181	v_kuechenausstattung_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1547), (1, 33)]	-
182	v_kuechenausstattung_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1192), (1, 388)]	-
183	v_kuechenausstattung_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1562), (1, 18)]	-
184	v_kuechenausstattung_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 897), (1, 683)]	-
185	v_kuechenalter_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1404), (1, 176)]	-
186	v_kuechenalter_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1395), (1, 185)]	-
187	v_kuechenalter_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1573), (1, 7)]	-
188	v_kuechenpreis_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1443), (1, 137)]	-
189	v_kuechenpreis_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1406), (1, 174)]	-
190	v_kuechenpreis_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1540), (1, 40)]	-
191	v_heizungsart_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 430), (1, 1150)]	-
192	v_heizungsart_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1488), (1, 92)]	-
193	v_heizungsart_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1557), (1, 23)]	-
194	v_heizungsart_5	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1559), (1, 21)]	-
195	v_heizung_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1425), (1, 155)]	-
196	v_heizung_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1010), (1, 570)]	-
197	v_heizung_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1118), (1, 462)]	-
198	v_heizung_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1559), (1, 21)]	-
199	v_heizung_5	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1550), (1, 30)]	-
200	v_heizung_6	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1557), (1, 23)]	-
201	v_heizung_8	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1574), (1, 6)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
202	v_heizung_9	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1579), (1, 1)]	-
203	v_energie_boiler_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1159), (1, 421)]	-
204	v_energie_solaranlage_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1548), (1, 32)]	-
205	v_energie_zusatzofen_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1555), (1, 25)]	-
206	v_energie_fussbodenhgz_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1429), (1, 151)]	-
207	v_energie_klima_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1577), (1, 3)]	-
208	v_energie_pvanlage_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1558), (1, 22)]	-
209	v_energie_contracting_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1403), (1, 177)]	-
210	v_energie_keine_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1578), (1, 2)]	-
211	v_energie_ohnehgz_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1568), (1, 12)]	-
212	v_ausstatt_1_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 599), (1, 981)]	-
213	v_ausstatt_2_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1542), (1, 38)]	-
214	v_fenster_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1578), (1, 2)]	-
215	v_fenster_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1347), (1, 233)]	-
216	v_fenster_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1168), (1, 412)]	-
217	v_fenster_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1092), (1, 488)]	-
218	v_fenster_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1554), (1, 26)]	-
219	v_fenster_5	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1574), (1, 6)]	-
220	v_fenster_6	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1558), (1, 22)]	-
221	v_effizienzklasse_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1556), (1, 24)]	-
222	v_effizienzklasse_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1537), (1, 43)]	-
223	v_effizienzklasse_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1334), (1, 246)]	-
224	v_effizienzklasse_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1243), (1, 337)]	-
225	v_effizienzklasse_5	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1375), (1, 205)]	-
226	v_effizienzklasse_6	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1474), (1, 106)]	-
227	v_effizienzklasse_7	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1546), (1, 34)]	-
228	v_effizienzklasse_8	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1565), (1, 15)]	-
229	v_effizienzklasse_9	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1572), (1, 8)]	-
230	v_effizienzklasse_10	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1352), (1, 228)]	-
231	v_modernisierung_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1450), (1, 130)]	-
232	v_modernisierung_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1112), (1, 468)]	-
233	v_modernisierung_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1051), (1, 529)]	-
234	v_modern_sanitaer_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1244), (1, 336)]	-
235	v_modern_fenster_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1383), (1, 197)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
236	v_modern_elektro_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1287), (1, 293)]	-
237	v_modern_rohrleitung_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1432), (1, 148)]	-
238	v_modern_mauern_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1468), (1, 112)]	-
239	v_modern_böden_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1276), (1, 304)]	-
240	v_modern_schallschutz_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1502), (1, 78)]	-
241	v_modern_tueren_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1474), (1, 106)]	-
242	v_modern_balkon_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1380), (1, 200)]	-
243	v_modern_treppenhaus_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1320), (1, 260)]	-
244	v_modern_aussenanlagen_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1398), (1, 182)]	-
245	v_waermeerzeugertausch_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 875), (1, 705)]	-
246	v_waermeerzeugertausch_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1378), (1, 202)]	-
247	v_waermeerzeugertausch_datum_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1576), (1, 4)]	-
248	v_waermeerzeugertausch_datum_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1569), (1, 11)]	-
249	v_waermeerzeugertausch_datum_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1319), (1, 261)]	-
250	v_waermeerzeugertausch_datum_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1179), (1, 401)]	-
251	v_waermeerzeugertausch_datum_5	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1579), (1, 1)]	-
252	v_wanddaemmung_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1045), (1, 535)]	-
253	v_wanddaemmung_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1529), (1, 51)]	-
254	v_wanddaemmung_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1126), (1, 454)]	-
255	v_wanddaemmung_dicke_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1498), (1, 82)]	-
256	v_wanddaemmung_dicke_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1195), (1, 385)]	-
257	v_wanddaemmung_dicke_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1436), (1, 144)]	-
258	v_wanddaemmung_datum_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1578), (1, 2)]	-
259	v_wanddaemmung_datum_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1550), (1, 30)]	-
260	v_wanddaemmung_datum_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1474), (1, 106)]	-
261	v_wanddaemmung_datum_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1176), (1, 404)]	-
262	v_kellerdecke_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1235), (1, 345)]	-
263	v_kellerdecke_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 991), (1, 589)]	-
264	v_kellerdecke_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1528), (1, 52)]	-
265	v_dachdaemmung_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 948), (1, 632)]	-
266	v_dachdaemmung_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1232), (1, 348)]	-
267	v_dachdaemmung_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1557), (1, 23)]	-
268	v_dachdaemmung_dicke_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1397), (1, 183)]	-
269	v_dachdaemmung_dicke_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1160), (1, 420)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
270	v_dachdaemmung_dicke_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1537), (1, 43)]	-
271	v_dachdaemmung_datum_0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1564), (1, 16)]	-
272	v_dachdaemmung_datum_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1579), (1, 1)]	-
273	v_dachdaemmung_datum_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1555), (1, 25)]	-
274	v_dachdaemmung_datum_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1481), (1, 99)]	-
275	v_dachdaemmung_datum_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1091), (1, 489)]	-
276	Vermietertyp_1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 980), (1, 600)]	-
277	Vermietertyp_2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1156), (1, 424)]	-
278	Vermietertyp_3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1290), (1, 290)]	-
279	Vermietertyp_4	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1478), (1, 102)]	-
280	Vermietertyp_9	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1416), (1, 164)]	-
281	dist_center0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1188), (1, 392)]	-
282	dist_center1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 988), (1, 592)]	-
283	dist_center2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1111), (1, 469)]	-
284	dist_central_station0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1474), (1, 106)]	-
285	dist_central_station1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1265), (1, 315)]	-
286	dist_central_station2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 548), (1, 1032)]	-
287	dist_sbahn0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1245), (1, 335)]	-
288	dist_sbahn1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 881), (1, 699)]	-
289	dist_sbahn2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 973), (1, 607)]	-
290	dist_bus0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 184), (1, 1396)]	-
291	dist_bus1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 643), (1, 937)]	-
292	dist_bus2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1571), (1, 9)]	-
293	dist_elementary_school0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1399), (1, 181)]	-
294	dist_elementary_school1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 382), (1, 1198)]	-
295	dist_elementary_school2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1507), (1, 73)]	-
296	dist_secondary_school0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1498), (1, 82)]	-
297	dist_secondary_school1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1332), (1, 248)]	-
298	dist_secondary_school2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 457), (1, 1123)]	-
299	dist_high_school0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1100), (1, 480)]	-
300	dist_high_school1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 905), (1, 675)]	-
301	dist_high_school2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1282), (1, 298)]	-
302	dist_nursery1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 772), (1, 808)]	-
303	dist_nursery2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1043), (1, 537)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
304	dist_nursery3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1472), (1, 108)]	-
305	dist_playground1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1172), (1, 408)]	-
306	dist_playground2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 587), (1, 993)]	-
307	dist_playground3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1528), (1, 52)]	-
308	dist_supermarket1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 628), (1, 952)]	-
309	dist_supermarket2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1183), (1, 397)]	-
310	dist_supermarket3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1476), (1, 104)]	-
311	dist_green_area1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 708), (1, 872)]	-
312	dist_green_area2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1216), (1, 364)]	-
313	dist_green_area3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1363), (1, 217)]	-
314	rel_building_area1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1496), (1, 84)]	-
315	rel_building_area2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 438), (1, 1142)]	-
316	rel_building_area3	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1353), (1, 227)]	-
317	laerm_tag1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1309), (1, 271)]	-
318	laerm_tag2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1529), (1, 51)]	-
319	laerm_nacht1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1379), (1, 201)]	-
320	laerm_nacht2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1458), (1, 122)]	-
321	brwzone0	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1049), (1, 531)]	-
322	brwzone1	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 703), (1, 877)]	-
323	brwzone2	Ausstattung, Dummy: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1539), (1, 41)]	-
324	intercept	Analyse: Basismiete	1	1	[(1, 1580)]	-
325	bj1neu	Analyse: Basismiete	1910	2024	-	1968,97
326	bj2neu	Analyse: Basismiete	3648100	4096576	-	3877488,67
327	bj3neu	Analyse: Basismiete	6967871000	8291469824	-	7637208880
328	bjneu2	Analyse: Basismiete	3648100	4096576	-	3877488,67
329	bjneu3	Analyse: Basismiete	6967871000	8291469824	-	7637208880
330	wflneu2	Analyse: Basismiete	272,25	44100	-	5990,04
331	wflneu3	Analyse: Basismiete	4492,12	9261000	-	553447,87
332	nmd_r2_train	Analyse: Basismiete	409,05	2042,5	-	700,48
333	nmd_mse_train	Analyse: Basismiete	377,96	1811,91	-	673,43
334	nmd_r2_test	Analyse: Basismiete	381,6	2776,92	-	693,06
335	nmd_mse_test	Analyse: Basismiete	400,5	2187,46	-	718,21
336	nmd_ols	Analyse: Basismiete	373,38	2347,36	-	697,79
337	nmqd_mse_train	Analyse: Basismiete	8,62	23,66	-	9,32

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
338	nmqd_r2_train	Analyse: Basismiete	9,07	25,59	-	9,73
339	nmqd_mse_test	Analyse: Basismiete	9,36	24,44	-	9,97
340	nmqd_r2_test	Analyse: Basismiete	8,8	23,44	-	9,51
341	nmqd_ols	Analyse: Basismiete	9,09	22,63	-	9,67
342	nmd_wls	Analyse: Basismiete	249,45	2396,65	-	697,79
343	errs	Analyse: Basismiete	-841,83	1832,17	-	9,61
344	nmd_wfl_bj_smooth	Analyse: Basismiete	243,25	2532,62	-	697,79
345	nmd_wflbj	Analyse: Basismiete	249,45	2396,65	-	697,79
346	sig2	Analyse: Basismiete	74,04	443,67	-	120,46
347	nmst	Analyse: Basismiete	1,71	11,21	-	5,74
348	abst	Analyse: Basismiete	0	0,01	-	0,01
349	wflst	Analyse: Basismiete	0,19	0,68	-	0,61
350	wflst2	Analyse: Basismiete	3,47	99,4	-	44,91
351	wflst3	Analyse: Basismiete	57,33	20873,48	-	3677,48
352	nmdh	Analyse: Basismiete	387,46	2311,91	-	697,82
353	bjst1	Analyse: Basismiete	4,42	26,66	-	17,84
354	bjst2	Analyse: Basismiete	8658,63	52888,55	-	35126,47
355	nmdhwflbj	Analyse: Basismiete	285,43	2344,96	-	697,42
356	nmdhwflbjw	Analyse: Basismiete	285,43	2344,96	-	697,42
357	nmqd	Analyse: Basismiete	-1,78	9,85	-	9,37
358	nmqdh	Analyse: Basismiete	9,06	23,56	-	9,68
359	nmqdh21	Analyse: Basismiete	8,54	18,4	-	9,07
360	nmqdh23	Analyse: Basismiete	8,79	18,32	-	9,28
361	nmqdh25	Analyse: Basismiete	9,06	23,56	-	9,68
362	nmf	Analyse: Basismiete	0,29	1,97	-	1
363	nmfnorm	Analyse: Basismiete	-0,71	0,97	-	0
364	nmf0	Analyse: Basismiete	-70,65	96,74	-	0
365	nmf2	Analyse: Basismiete	0,33	1,88	-	1
366	nmf2norm	Analyse: Basismiete	-0,67	0,88	-	0
367	nmf20	Analyse: Basismiete	-66,85	87,51	-	0,01
368	bind2	Analyse: Basismiete	0,89	1,52	-	1
369	bindnorm2	Analyse: Basismiete	-11,09	51,78	-	0
370	bindnorm21	Analyse: Basismiete	-0,11	0,52	-	0
371	bjd2	Analyse: Basismiete	616,25	1079,17	-	697,79

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
372	bjdnorm2	Analyse: Basismiete	61524,58	107816,62	-	69678,66
373	bjddnorm21	Analyse: Basismiete	615,25	1078,17	-	696,79
374	bind3	Analyse: Basismiete	0,89	1,52	-	1
375	bindnorm3	Analyse: Basismiete	-10,98	52,23	-	0
376	bindnorm31	Analyse: Basismiete	-0,11	0,52	-	0
377	bind	Analyse: Basismiete	0,89	1,52	-	1
378	bindnorm	Analyse: Basismiete	-11,09	51,78	-	0
379	bindnorm1	Analyse: Basismiete	-0,11	0,52	-	0
380	nmfbjklass	Analyse: Basismiete	-13,3	61,93	-	0
381	nmqmd_wfl_bj_smooth	Analyse: Basismiete	7,83	19,61	-	9,67
382	md1	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 999), (1, 581)]	-
383	md2	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1308), (1, 272)]	-
384	md3	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1380), (1, 200)]	-
385	md4	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1443), (1, 137)]	-
386	md5	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1473), (1, 107)]	-
387	md6	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1536), (1, 44)]	-
388	mdklassen	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	6	-	1,8
389	einzug1	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1373), (1, 207)]	-
390	einzug2	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1395), (1, 185)]	-
391	einzug3	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1402), (1, 178)]	-
392	einzug4	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1427), (1, 153)]	-
393	einzug5	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1469), (1, 111)]	-
394	einzug6	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1493), (1, 87)]	-
395	einzugklassen	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	6	-	1,77
396	aenderung1	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1195), (1, 385)]	-
397	aenderung2	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1452), (1, 128)]	-
398	aenderung3	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1486), (1, 94)]	-
399	aenderung4	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1543), (1, 37)]	-
400	aenderung5	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1553), (1, 27)]	-
401	aenderung6	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1568), (1, 12)]	-
402	aenderung18	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1102), (1, 478)]	-
403	einzug18	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1292), (1, 288)]	-
404	efhs	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1480), (1, 100)]	-
405	efhsgarten	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1505), (1, 75)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
406	efhskgarten	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1556), (1, 24)]	-
407	nmfefhs	Dummy/Interaktion/Score	-0,46	0,7	-	0
408	mfh	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 214), (1, 1366)]	-
409	kmfh	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1366), (1, 214)]	-
410	ebkk10	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1443), (1, 137)]	-
411	ebkk10bj15	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1494), (1, 86)]	-
412	konik10	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1569), (1, 11)]	-
413	ebkkonnik10	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1434), (1, 146)]	-
414	ebkg10	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1451), (1, 129)]	-
415	ebkk10apk5k	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1559), (1, 21)]	-
416	ebkk10apg5k	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1577), (1, 3)]	-
417	fbwhwg	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1429), (1, 151)]	-
418	fbhbad	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1350), (1, 230)]	-
419	dzhoelkohle	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1557), (1, 23)]	-
420	zhgeb	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 430), (1, 1150)]	-
421	etagenzh	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1488), (1, 92)]	-
422	zh	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 338), (1, 1242)]	-
423	zh_fossil	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1428), (1, 152)]	-
424	zh_nahfern	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1018), (1, 562)]	-
425	zh_holz	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1127), (1, 453)]	-
426	zh_strom	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1560), (1, 20)]	-
427	zh_waermepumpe	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1552), (1, 28)]	-
428	parkettdielenhart	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1137), (1, 443)]	-
429	dielenweich	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1430), (1, 150)]	-
430	naturstein	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1578), (1, 2)]	-
431	fliessen	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1521), (1, 59)]	-
432	teppich	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1536), (1, 44)]	-
433	laminat	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1117), (1, 463)]	-
434	pvc	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1473), (1, 107)]	-
435	lino	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1521), (1, 59)]	-
436	kork	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1576), (1, 4)]	-
437	vinyl	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1506), (1, 74)]	-
438	bodson	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1562), (1, 18)]	-
439	kbelag	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1565), (1, 15)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
440	kbod	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1489), (1, 91)]	-
441	bodgut	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 541), (1, 1039)]	-
442	bodschlecht	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1386), (1, 194)]	-
443	aufzug	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1240), (1, 340)]	-
444	aufzugmitOG4	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1432), (1, 148)]	-
445	boiler	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1159), (1, 421)]	-
446	solar	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1548), (1, 32)]	-
447	kamin	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1555), (1, 25)]	-
448	klima	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1577), (1, 3)]	-
449	pvanlage	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1558), (1, 22)]	-
450	contracting	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1403), (1, 177)]	-
451	kww	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1578), (1, 2)]	-
452	kheizraum	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1568), (1, 12)]	-
453	tueren80	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 874), (1, 706)]	-
454	rollstuhl	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1525), (1, 55)]	-
455	scheib3	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1347), (1, 233)]	-
456	scheib2warm	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1168), (1, 412)]	-
457	scheib2iso	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1092), (1, 488)]	-
458	kasten	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1554), (1, 26)]	-
459	scheib1	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1574), (1, 6)]	-
460	kfenst	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1558), (1, 22)]	-
461	rollganz	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 756), (1, 824)]	-
462	rollteil	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1180), (1, 400)]	-
463	rollnicht	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1259), (1, 321)]	-
464	rollelekt	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1422), (1, 158)]	-
465	leitung	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1436), (1, 144)]	-
466	durchgang	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1368), (1, 212)]	-
467	balk4gutdach	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1037), (1, 543)]	-
468	balklogg	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1016), (1, 564)]	-
469	terr	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1358), (1, 222)]	-
470	dterr	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1543), (1, 37)]	-
471	wgart	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1557), (1, 23)]	-
472	kbalk	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1357), (1, 223)]	-
473	keller	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 379), (1, 1201)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
474	dboden	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1139), (1, 441)]	-
475	abstellr	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1499), (1, 81)]	-
476	waescher	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1163), (1, 417)]	-
477	fahrradr	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1005), (1, 575)]	-
478	waschkell	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1222), (1, 358)]	-
479	muell	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1086), (1, 494)]	-
480	kausstattung	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1514), (1, 66)]	-
481	garage	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1412), (1, 168)]	-
482	garageallein	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1523), (1, 57)]	-
483	tiefgar	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1366), (1, 214)]	-
484	carport	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1542), (1, 38)]	-
485	stellplatz	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1258), (1, 322)]	-
486	kparking	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 882), (1, 698)]	-
487	elade1	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1525), (1, 55)]	-
488	elade0	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 273), (1, 1307)]	-
489	stufenlosgeb	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1324), (1, 256)]	-
490	gegensprech	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 483), (1, 1097)]	-
491	galsfaser	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1190), (1, 390)]	-
492	schwollenfrei	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1100), (1, 480)]	-
493	betreut	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1571), (1, 9)]	-
494	balkloggbarr	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1416), (1, 164)]	-
495	barrierearm	Dummy/Interaktion/Score	0	5	-	1,05
496	vermieter1	außergesetzliches Merkmal: Vermietertyp	0	1	[(0, 980), (1, 600)]	-
497	vermieter2	außergesetzliches Merkmal: Vermietertyp	0	1	[(0, 1156), (1, 424)]	-
498	vermieter3	außergesetzliches Merkmal: Vermietertyp	0	1	[(0, 1290), (1, 290)]	-
499	vermieter4	außergesetzliches Merkmal: Vermietertyp	0	1	[(0, 1478), (1, 102)]	-
500	vermieter9	außergesetzliches Merkmal: Vermietertyp	0	1	[(0, 1416), (1, 164)]	-
501	bad1	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 102), (1, 1478)]	-
502	bad2	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1497), (1, 83)]	-
503	bad2wcsep	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1556), (1, 24)]	-
504	kbad	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1578), (1, 2)]	-
505	wcraumsep	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1150), (1, 430)]	-
506	wcinbad1	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1551), (1, 29)]	-
507	wcbad1getrennt	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1188), (1, 392)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
508	bad_score	Dummy/Interaktion/Score	0	13	-	5
509	bad_score6	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1044), (1, 536)]	-
510	boilerbj	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1572), (1, 8)]	-
511	eklass1	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1556), (1, 24)]	-
512	eklass2	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1537), (1, 43)]	-
513	eklass3	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1334), (1, 246)]	-
514	eklass4	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1243), (1, 337)]	-
515	eklass5	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1375), (1, 205)]	-
516	eklass6	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1474), (1, 106)]	-
517	eklass7	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1546), (1, 34)]	-
518	eklass8	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1565), (1, 15)]	-
519	eklass9	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1572), (1, 8)]	-
520	eklass12	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1513), (1, 67)]	-
521	eklass789	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1523), (1, 57)]	-
522	vollsan01	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1453), (1, 127)]	-
523	teilsan01	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1119), (1, 461)]	-
524	ksan01	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1170), (1, 410)]	-
525	daemwandvoll_2001_812	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1285), (1, 295)]	-
526	daemkeller	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1235), (1, 345)]	-
527	daemdach_2001_1422	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1155), (1, 425)]	-
528	mod_score	Dummy/Interaktion/Score	0	14	-	2,52
529	mod_score6	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1356), (1, 224)]	-
530	vollteilmodsum01	Dummy/Interaktion/Score	0	2	-	0,22
531	teilmod01	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 1091), (1, 489)]	-
532	mod_score2	Dummy/Interaktion/Score	0	12	-	1,85
533	zh_nahfern_holz	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 565), (1, 1015)]	-
534	zentrum	Dummy/Interaktion/Score	0	3	-	0,38
535	lage_pos	Dummy/Interaktion/Score	0	6	-	1,93
536	lage_neg	Dummy/Interaktion/Score	0	4	-	0,51
537	equip_sum_pos	Dummy/Interaktion/Score	0	6	-	1,37
538	equip_sum_neg	Dummy/Interaktion/Score	0	4	-	0,63
539	ags	Dummy/Interaktion/Score	1	3	-	1,85
540	source_paper	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 869), (1, 711)]	-
541	source_online	Dummy/Interaktion/Score	0	1	[(0, 737), (1, 843)]	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
542	nmqdhSpannePlus	Obere 2/3-Spanne	10,96	28,51	-	11,71
543	nmqdhSpanneMinus	Untere 2/3-Spanne	7,16	18,62	-	7,65

7 Anhang - Fragebogen

Erlanger Mietspiegel 2025 - Fragebogen für Mietwohnungen

Dieser Fragebogen dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die im Mietspiegel veröffentlicht wird. Sollten Sie Untermieter*in oder Mitglied einer Wohngemeinschaft sein, geben Sie bitte den Fragebogen an den Hauptmieter oder die Hauptmieterin weiter.

Für die Qualität des Mietspiegels ist es wichtig, dass die Eigenschaften der einzelnen Wohnungen bzw. Häuser genau erfasst werden. Wir bitten Sie deshalb, die folgenden Fragen sorgfältig zu beantworten. Die benötigten Angaben finden Sie in Ihrem Mietvertrag, eventuell in der letzten Mieterhöhung und der neuesten Betriebskostenabrechnung. Sollten Sie eine Frage nicht beantworten können, überspringen Sie diese bitte. Sollten Sie mit einzelnen Fragen bzw. dem ganzen Fragebogen nicht zurechtkommen, melden Sie sich einfach unter der Telefonnummer 09131-862166 bei uns! Wir helfen Ihnen gern weiter!

Dieser Bogen wird maschinell ausgewertet. Markieren Sie eine Antwort bitte in der folgenden Weise: . Wenn Sie eine Antwort korrigieren möchten, füllen Sie bitte den falsch markierten Kreis und noch etwas darüber hinaus aus, ungefähr so: .

Ziffern sollen ungefähr so aussehen: ; Korrekturen so:

1 Ist die Wohnung oder das Haus Ihr Eigentum oder wohnen Sie zur Miete?

zur Miete Eigentum (auch Nießbrauch, Wohnrecht)

Der Fragebogen ist nur für Mietwohnungen. Bei "Eigentum" brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Bitte schicken Sie den Fragebogen trotzdem zurück!

2 Ist Ihre Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (Öffentlich geförderter Wohnraum, Sozialwohnung, EOF-Förderung)

ja nein weiß nicht

3 Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete?

ja nein

4 Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?

ja nein

5 Ist in Ihrem Mietvertrag eine (teil-)gewerbliche Nutzung vorgesehen? (Arbeitszimmer für Heimarbeit oder Homeoffice zählen nicht dazu.)

ja nein

6 Haben Sie die Wohnung laut Mietvertrag möbliert oder teilmöbliert gemietet? (Gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke.)

ja nein

7 Wurde die Wohnung laut Mietvertrag nur zum vorübergehenden Gebrauch angemietet (maximal ein Jahr)?

ja nein



8 Handelt es sich bei Ihrem Mietverhältnis um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist (z.B. WG-Zimmer)?

ja nein

Bei "nein" überspringen Sie bitte die Fragen 9a und 9b und machen mit Frage 10 weiter!

9a Wieviele Personen haben ein Einzelzimmer in dieser Wohnung gemietet?

9b Wie groß ist die Wohnfläche Ihres Zimmers zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsfläche?

 , m²

10 Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?

 , m²

Die Wohnungsgröße ist häufig aus dem Mietvertrag zu entnehmen. In neueren Mietverträgen kann diese Angabe jedoch fehlen. Sie finden die Angabe der Wohnungsgröße unter Umständen in Ihrer Neben- oder Betriebskostenabrechnung.

Die folgenden Fragen lassen sich am besten beantworten, wenn Sie den Mietvertrag, gegebenenfalls die letzte Mieterhöhung sowie die letzte Betriebskostenabrechnung vor sich haben. Alle Angaben sollen sich auf die von Ihnen gemietete Wohnung bzw. auf den von Ihnen gemieteten Wohnungsteil beziehen.

11 Wann hat das Mietverhältnis begonnen?

Monat Jahr

Wenn Sie den Monat des Mietbeginns nicht mehr wissen, geben Sie bitte zumindest das Jahr an.

12 Wurde die Nettokaltmiete (Grundmiete) schon einmal verändert?

ja nein weiß nicht

Hinweis: Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint.

13 Wann wurde die Nettokaltmiete (Grundmiete) zuletzt verändert?

(Reine Änderungen der Betriebskosten sind hier nicht gemeint.)

Monat Jahr

Wenn Sie den Monat der letzten Änderung nicht mehr wissen, geben Sie bitte zumindest das Jahr an.



14 Bitte nennen Sie die monatliche Nettokaltmiete, Bruttowarmmiete und die nachfolgend genannten Aufteilungen dieser Beträge, welche zum 1. Februar 2025 an den Vermieter oder die Vermieterin gezahlt wurden.

Bitte versuchen Sie, möglichst viele Einzelbeträge anzugeben! Bitte geben Sie in der folgenden Tabelle zumindest den Gesamtbetrag in der letzten Zeile an!

Staatliche Zuschüsse wie EOF-Förderung oder Wohngeld sind hier nicht zu berücksichtigen.

14a Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> €
14b monatliche Abschlagszahlung Neben- / Betriebskosten und Heizkosten	+ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> €
14c monatlicher Mietanteil für (Tief-)Garage(n), falls vorhanden	+ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> €
14d monatlicher Mietanteil für PKW-Abstellplatz, falls vorhanden	+ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> €
14e sonstige monatliche Zuschläge	+ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> €
14f gesamte monatliche Mietzahlung	= <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> €

14g Sind in den Neben- und Betriebskosten auch die Kosten für Heizung/Warmwasser enthalten?

ja nein weiß nicht

Wenn die Kosten für Heizung/Warmwasser nicht enthalten sind, geht es mit Frage 15 weiter!

14h Wenn ja, wie hoch ist der monatliche Abschlag für die Heizkosten?

, €

weiß nicht

15 In welchem Haustyp liegt Ihre Wohnung?

Mehrfamilienhaus Zweifamilienhaus Reihenhaus Doppelhaushälfte

freistehendes Einfamilienhaus

16 Wieviele Etagen hat das Haus?
Unbewohnte Keller und Dachgeschosse zählen hier nicht.

nur Erdgeschoss Erdgeschoss und drei Etagen

Erdgeschoss und eine Etage Erdgeschoss und mindestens vier Etagen

Erdgeschoss und zwei Etagen

17 Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?
(Mehrfachantworten möglich)

Dachgeschosswohnung (Zimmer haben überwiegend schräge Wände)

Maisonette / Galeriewohnung (Wohnung über zwei Etagen, interne Treppe)

Penthouse / Dachterrassenwohnung

Wohnung liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus

Souterrainwohnung

kein besonderer Wohnungstyp



18 Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung bzw. der von Ihnen gemietete Wohnungsteil? (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)

19 Über welche Art von Küche verfügt Ihre Wohnung?

- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> separater Küchenraum vorhanden | <input type="radio"/> Kochnische (Appartements, kleine Wohnungen) |
| <input type="radio"/> integrierte Küche (zum Wohn-/Essraum hin offene Küche, keine Kochnische) | <input type="radio"/> weder eigener Küchenraum noch Kochnische vorhanden |

Wenn die Wohnung über keine Küche oder Kochnische verfügt, geht es mit Frage 21 weiter!

20 Wie ist die Küche bzw. die Kochnische ausgestattet? Es zählen nur Ausstattungen, die mit der Wohnung vermietet werden. Sie sind im Mietvertrag aufgeführt und bleiben nach Auszug in der Wohnung.

- Kochnische mindestens ausgestattet mit Kochplatten, Spüle, Kühlschrank
- Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z. B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kucheneinbauschränken
- nur Herd und Spüle
- Küchenausstattung wird vom Vermieter nicht gestellt.

21 Mit welchen Sanitärräumen ist die Wohnung ausgestattet?
(Mehrfachantworten möglich)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bad vorhanden | <input type="checkbox"/> zweites Bad vorhanden |
| <input type="checkbox"/> separater WC-Raum vorhanden | <input type="checkbox"/> kein Bad in der Wohnung vorhanden |

Wenn die Wohnung über kein Bad verfügt, geht es mit Frage 23 weiter!

22 Was trifft auf das am besten ausgestattete Bad in Ihrer Wohnung zu?
(Mehrfachantworten möglich)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Badewanne | <input type="checkbox"/> Fenster |
| <input type="checkbox"/> Duschkabine | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage |
| <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung | <input type="checkbox"/> Fußboden gefliest |
| <input type="checkbox"/> über 10 m ² groß | <input type="checkbox"/> Wände im Nassbereich geschützt (z.B. Fliesen) |
| <input type="checkbox"/> WC | <input type="checkbox"/> Doppelwaschbecken bzw. mindestens zwei Waschbecken |
| <input type="checkbox"/> fest eingebaute Heizmöglichkeit | <input type="checkbox"/> bodengleiche Dusche (Schwelle unter 2 cm) |

23 Welchen Fußbodenbelag weisen die Wohnräume - ohne Küche, Bad und Flur - überwiegend (= mehr als 50 %) auf?

Fußbodenbeläge, die Sie selbst eingebaut haben, zählen hier nicht.

- | | |
|--|---|
| <input type="radio"/> Parkett, Hartholzdielen | <input type="radio"/> Linoleum |
| <input type="radio"/> Holzdielen (Fichte, Kiefer) | <input type="radio"/> Kork |
| <input type="radio"/> Naturstein (z.B. Marmor, Granit) | <input type="radio"/> Vinyl |
| <input type="radio"/> Fliesen/Kacheln | <input type="radio"/> sonstiger Belag |
| <input type="radio"/> Teppich | <input type="radio"/> ohne Belag (Rohboden/Estrich) |
| <input type="radio"/> Laminat | <input type="radio"/> kein Fußbodenbelag überwiegt |
| <input type="radio"/> PVC | |



24 Sind die Fenster mit Rollläden oder Fensterläden ausgestattet?

- an allen Fenstern (Bad und WC ausgenommen) vorhanden
- nur teilweise vorhanden
- nicht vorhanden

Wenn keine Rollläden oder Fensterläden vorhanden sind, geht es mit Frage 26 weiter!

25 Sind die Rollläden überwiegend elektrisch?

- ja
- nein

26 Weist Ihre Wohnung eine der folgenden Einschränkungen auf?

(Mehrfachantworten möglich)

- Strom- Wasser- oder Gasleitungen freiliegend sichtbar über Putz
- mindestens ein Durchgangszimmer*
- sonstige Einschränkungen, und zwar

* Ein Raum wird als „Durchgangszimmer“ bezeichnet, wenn ein anderer Raum, der keinen direkten Zugang von der Diele / dem Flur hat, ausschließlich durch diesen Raum betreten werden kann.

27 Verfügt Ihre Wohnung über Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten? (Mehrfachantworten möglich)

- gut nutzbarer Balkon oder Loggia vorhanden (mindestens 4 m², überdacht)
- Balkon oder Loggia vorhanden
- Terrasse vorhanden
- Dachterrasse vorhanden
- Wintergarten vorhanden
- nicht vorhanden

28 Gehört ein privater Garten* zu Ihrer Wohnung, den Sie nutzen können?

- ja, Garten zur alleinigen Nutzung
- ja, Garten zur Mitnutzung mit anderen Bewohner*innen
- nein, kein Garten vorhanden

* Ein Garten im Sinne des Mietspiegels ist eine Fläche, die den Mietern einen besonderen Erholungswert bieten kann. Grünflächen um Wohnblöcke herum mit Rasenbewuchs, vereinzelt Bäumen und Gehölzrabatten, Schaukeln, Sandkästen, Wäsche- und Teppichstangen stellen keinen Garten dar, der einen Zuschlag nach dem Mietspiegel rechtfertigt.

Nur für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern:

29 Gehören zu Ihrer Wohnung folgende Zusatzausstattungen? (Mehrfachantworten möglich)

- eigener Kellerraum
- eigener Dachbodenabteil
- sonstiger Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Wäschetrockenraum
- abschließbarer Fahrradabstellraum
- Waschkeller
- abschließbares Müllhäuschen
- keine der Zusatzausstattungen vorhanden

30 Gehört zu Ihrer Wohnung mindestens ein reservierter Autoabstellplatz auf dem Grundstück?

- eigene Garage
- Platz in der Tiefgarage oder in einem Parkhaus
- reservierter Autostellplatz (außen)
- abgeschlossener Platz in Tiefgarage / Parkhaus
- eigener Carport
- kein Autoabstellplatz vorhanden



31 Gibt es auf dem Grundstück eine Lademöglichkeit für Elektroautos?

ja nein weiß nicht

32 Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten treffen auf Ihre Wohnung bzw. das Gebäude zu? (Mehrfachantworten möglich)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Aufzug mit Halt in allen Etagen | <input type="checkbox"/> keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung |
| <input type="checkbox"/> Aufzug mit Halt zwischen den Etagen oder nicht in allen Etagen | <input type="checkbox"/> alle Türen sind mindestens 80 cm breit (ausgenommen sind Türen zu Abstellräumen oder Gäste-WCs) |
| <input type="checkbox"/> Zugang in das Gebäude und die Wohnung ohne Stufen möglich | <input type="checkbox"/> „Betreutes Wohnen“ wird im Haus bzw. der Wohnanlage angeboten |
| <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage (mit Türöffner) | <input type="checkbox"/> Balkon/Terrasse ist schwellenlos erreichbar |
| <input type="checkbox"/> Glasfaseranschluss | <input type="checkbox"/> rollstuhlgerechte Ausstattung |

Um den Mietspiegel bestmöglich berechnen zu können, benötigen wir noch einige Angaben von Ihrem Vermieter oder Ihrer Vermieterin.

Hinweis zum Datenschutz: Ihre Angaben in diesem Fragebogen werden nicht an Ihren Vermieter oder Ihre Vermieterin weitergeleitet.

33 Bitte geben Sie Namen und Anschrift Ihres Vermieters oder Ihrer Vermieterin vollständig an.

Nachname / Firma	Vorname
Straße	Hausnummer
Postleitzahl	Ort

34 Unter welcher Telefonnummer können wir Sie bei eventuellen Nachfragen tagsüber erreichen?
Diese Angabe ist freiwillig.

--

Ihre Telefonnummer wird nicht an Dritte weitergegeben. Nach der Erhebung wird sie gelöscht. Die personenbezogenen Angaben zum Vermieter oder der Vermieterin werden gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) abgefragt.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!



Fragebogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Erlangen

Dieser Fragebogen dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die im Mietspiegel 2025 veröffentlicht wird.

In diesem Fragebogen geht es um folgendes Mietverhältnis:


Anschrift: **Mieteradresse_1 Mieteradresse_2**

Mieter*in: **Mietername**

Für die Qualität des Mietspiegels ist es wichtig, dass die Eigenschaften der einzelnen Wohnungen bzw. Häuser genau erfasst werden. Wir bitten Sie deshalb, die folgenden Fragen *sorgfältig* zu beantworten. Wenn Sie mit einzelnen Fragen bzw. dem ganzen Fragebogen nicht zurechtkommen sollten, melden Sie sich einfach telefonisch unter den Nummern 09131 86-2166 oder 09131 86-3134 oder schicken Sie eine E-Mail an mietspiegel@stadt.erlangen.de. Wir helfen Ihnen gern weiter!

Dieser Bogen wird maschinell ausgewertet. Markieren Sie eine Antwort bitte in der folgenden Weise:

Wenn Sie eine Antwort korrigieren möchten, füllen Sie bitte den falsch markierten Kreis und noch etwas darüber hinaus aus, ungefähr so: .

Ziffern sollen ungefähr so aussehen: ; Korrekturen so: 

1 Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (Öffentlich geförderter Wohnraum, Sozialwohnung, EOF-Förderung)

ja nein weiß nicht

2 Ist die Miete aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses ermäßigt?

ja nein

3 Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?

ja nein

4 Ist in dem Mietvertrag eine (teil-)gewerbliche Nutzung vorgesehen?

ja nein

5 Handelt es sich um eine möblierte oder teilmöblierte Wohnung? (Gilt nicht für die KÜcheneinrichtung und/oder Einbauschränke.)

ja nein

6 Wurde die Wohnung laut Mietvertrag nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet (maximal ein Jahr)?

ja nein

7 Handelt es sich bei dem Mietverhältnis um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist (z.B. WG-Zimmer)?

ja nein

Bei "nein" überspringen Sie bitte die Fragen 8a und 8b und machen mit Frage 9 weiter!



Pseudonym



8a Wieviele Personen haben ein Einzelzimmer in dieser Wohnung gemietet?	<input type="text"/>
--	----------------------

8b Wie groß ist die Wohnfläche des Zimmers zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsfläche?	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> m ²
---	---

9 Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> m ²
--	---

10 Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
---	--

Wenn Sie den Monat nicht mehr wissen, geben Sie bitte zumindest das Jahr an.

11 Wurde die Nettokaltmiete (Grundmiete) schon einmal verändert?

ja nein weiß nicht

Bei "nein" überspringen Sie bitte die Frage 12 und machen mit Frage 13 weiter!

Hinweis: Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint.

12 Wann wurde die Nettokaltmiete (Grundmiete) zuletzt verändert? (Änderungen der Betriebskosten sind hier nicht gemeint)	Monat <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
--	--

Wenn Sie den Monat nicht mehr wissen, geben Sie bitte zumindest das Jahr an.

13 Bitte nennen Sie die monatliche Nettokaltmiete, Bruttowarmmiete und die nachfolgend genannten Aufteilungen dieser Beträge, welche zum 1. Februar 2025 fällig wurden.

13a Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> €
13b monatliche Abschlagszahlung Neben- / Betriebskosten und Heizkosten	+ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> €
13c monatlicher Mietanteil für (Tief-)Garage(n), falls vorhanden	+ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> €
13d monatlicher Mietanteil für PKW-Abstellplatz, falls vorhanden	+ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> €
13e sonstige monatliche Zuschläge	+ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> €
13f gesamte monatliche Mietzahlung	= <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> €



13g Sind in den Neben- und Betriebskosten auch die Kosten für Heizung/Warmwasser enthalten?

- ja nein weiß nicht

Wenn die Kosten für Heizung/Warmwasser nicht enthalten sind, geht es mit Frage 14 weiter!

13h Wenn ja, wie hoch ist der monatliche Abschlag für die Heizkosten?

□□□□,□□ €

- weiß nicht

14 Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? (Jahr der Baufertigstellung, unabhängig von Sanierungen)

□□□□

- weiß nicht

15 Wie ist die Küche bzw. die Kochnische ausgestattet? Es zählen nur Ausstattungen, die zusammen mit der Wohnung vermietet werden. Sie sind im Mietvertrag aufgeführt und verbleiben nach Auszug der Mietpartei in der Wohnung.

- Kochnische mindestens ausgestattet mit Kochplatten, Spüle, Kühlschrank
 Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z. B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränken
 nur Herd und Spüle
 Küchenausstattung wird nicht gestellt
 trifft nicht zu

Wenn die Wohnung über keine Einbauküche oder Kochnische verfügt, geht es mit Frage 18 weiter.

16 Wie alt ist diese Einbauküche bzw. Kochnische?

- bis zu 10 Jahre mehr als 10 Jahre weiß nicht

17 Wie hoch war der Anschaffungspreis für die Einbauküche bzw. Kochnische?

- unter 5.000 € 5.000 bis unter 10.000 € 10.000 € und mehr

18 Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt?

Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen!

- Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude) keine Heizung
 Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage) Sonstiges
 Einzelöfen (Gas, Strom, Öl oder Kohle)

19 Mit welcher Energiequelle wird diese Heizung überwiegend betrieben?

- Öl Strom
 Gas Kohle
 Fernwärme/Nahwärme keine Energiequelle überwiegt
 Holz oder Pellets Sonstiges
 Wärmepumpe weiß nicht



20 Welche Besonderheiten bei der Heizung / Warmwasserversorgung treffen für die Wohnung zu? (Mehrfachantworten möglich)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung durch einzelne Boiler oder Durchlauferhitzer | <input type="checkbox"/> Photovoltaik-Anlage für Mieterstrom oder Wärmepumpe |
| <input type="checkbox"/> Solaranlage für Warmwasserbereitung bzw. Heizung (nicht Photovoltaik zur Stromerzeugung) | <input type="checkbox"/> Heizungs-Contracting |
| <input type="checkbox"/> zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden | <input type="checkbox"/> keine Warmwasserversorgung |
| <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden | <input type="checkbox"/> mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung |
| <input type="checkbox"/> Klimaanlage | |

21 Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung bzw. das Gebäude auf? (Mehrfachantworten möglich)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alle Türen sind mindestens 80 cm breit (ausgenommen sind Türen zu Abstellräumen oder Gäste-WCs) | <input type="checkbox"/> rollstuhlgerechte Ausstattung |
|--|--|

22 Welche Eigenschaften weisen die Fenster der Wohnung überwiegend (= mehr als 50%) auf?

- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster | <input type="radio"/> Kastenfenster/Doppelfenster, Verbundfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster |
| <input type="radio"/> 2-Scheiben-Wärmeschutzfenster (üblich ab 1995) | <input type="radio"/> Einscheibenverglasung (einfach verglast) |
| <input type="radio"/> 2-Scheiben-Isolierfenster (Isolierfenster) | <input type="radio"/> keine Fensterart überwiegt |

Erläuterung zu den einzelnen Fenstertypen:

- 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster bestehen aus einem Rahmen, der aus Holz, Kunststoff, Aluminium oder einem Materialmix gefertigt sein kann. Dieser Rahmen enthält drei verbundene Glasscheiben.
- 2-Scheiben-Fenster bestehen aus einem Rahmen, der aus Holz, Kunststoff, Aluminium oder einem Materialmix gefertigt sein kann. Dieser Rahmen enthält zwei fest miteinander verbundene Glasscheiben. Ab dem Einbaujahr 1995 werden diese Fenster als 2-Scheiben-Wärmeschutzfenster bezeichnet, davor als 2-Scheiben-Isolierfenster.
- Kastenfenster bestehen aus zwei kompletten Einfachfenstern, die über einen Rahmen verbunden sind. Beide Flügel sind voneinander unabhängig und besitzen getrennte Verschlussmöglichkeiten.
- Verbundfenster bestehen aus einem Rahmen und zwei hintereinanderliegenden Flügeln. Die Flügel sind mit Beschlägen miteinander verbunden, so dass sie zur Reinigung geöffnet werden können. Das Verbundfenster lässt sich so wie ein Einfachfenster öffnen und schließen.
- Das Einfachfenster (Einscheibenfenster) ist mit einer einzigen Glasscheibe gefüllt. Der Rahmen besteht normalerweise aus Holz. Diese Fenster gelten als nicht zeitgemäß und kommen höchstens in unrenovierten Altbauten vor.

23 Bitte nennen Sie die Energieeffizienzklasse des Gebäudes laut Energieausweis (Endenergieverbrauch im Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)!

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> A+ (bis 25 kWh/m ² a) | <input type="radio"/> E (bis 150 kWh/m ² a) |
| <input type="radio"/> A (bis 50 kWh/m ² a) | <input type="radio"/> F (bis 200 kWh/m ² a) |
| <input type="radio"/> B (bis 75 kWh/m ² a) | <input type="radio"/> G (bis 250 kWh/m ² a) |
| <input type="radio"/> C (bis 100 kWh/m ² a) | <input type="radio"/> H (über 250 kWh/m ² a) |
| <input type="radio"/> D (bis 125 kWh/m ² a) | <input type="radio"/> weiß nicht |



24 Wurde die Wohnung in den letzten 15 Jahren durch bauliche Maßnahmen modernisiert bzw. saniert? Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.

- ja, Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbarer Zustand zum Modernisierungszeitpunkt)
 ja, einzelne Modernisierungsmaßnahmen
 nein
 weiß nicht

Bitte geben Sie die einzelnen Maßnahmen in Frage 25 an, ansonsten geht es mit Frage 26 weiter.

25 Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten 15 Jahren durchgeführt? (Mehrfachantworten möglich)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken) erneuert | <input type="checkbox"/> Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Schallschutzfenster) |
| <input type="checkbox"/> Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert | <input type="checkbox"/> Rohrleitungssystem (Zu-/Abwasser) erneuert |
| <input type="checkbox"/> Mauern/Putz/Decken erneuert/saniert | <input type="checkbox"/> Wohnungsböden ganz erneuert |
| <input type="checkbox"/> (Tritt-)Schallschutz eingebaut | <input type="checkbox"/> Innen- und Wohnungstüren erneuert |
| <input type="checkbox"/> Balkon modernisiert/angebaut | <input type="checkbox"/> Treppenhaus samt Eingang modernisiert |
| <input type="checkbox"/> Außenanlagen erneuert | |

26 Wurde der Wärmeerzeuger (z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärme-Übergangsstation) schon einmal ausgetauscht?

- ja nein weiß nicht

Wenn ja, wann war das zuletzt?

- vor 1987 1987 - 1994 1995 - 2010 2011 - 2025 weiß nicht

27 Wurde die Außenwand nachträglich gedämmt?

- ja, vollständig teilweise nein weiß nicht

Wenn ja: Wie dick ist diese Dämmung?

- 4 - 6 cm 8 - 12 cm 14 cm und mehr weiß nicht

Wenn ja, wann war das zuletzt?

- bis 1977 1978 - 1994 1995 - 2001 2002 - 2025 weiß nicht

28 Wurde die Kellerdecke nachträglich gedämmt?

- ja nein ohne Keller weiß nicht



29 Wurde das Dach bzw. die oberste Geschossdecke nachträglich gedämmt?

ja nein weiß nicht

Wenn ja: Wie dick ist diese Dämmung?

6 - 12 cm 14 - 20 cm 22 cm und mehr weiß nicht

Wenn ja, wann war das zuletzt?

bis 1977 1978 - 1994 1995 - 2001 2002 - 2025 weiß nicht

Manchmal gibt es Unklarheiten, die durch eine Nachfrage schnell geklärt werden können. Wir freuen uns daher, wenn Sie uns die Möglichkeit geben, Sie im Bedarfsfall zurückrufen zu können.

30 Unter welcher Telefonnummer können wir Sie bei eventuellen Nachfragen tagsüber erreichen?
Diese Angabe ist freiwillig. Ihre Telefonnummer wird nicht an Dritte weitergegeben. Nach der Erhebung wird sie gelöscht.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!

MUSTER
Nicht ausfüllen!

