



FUR

IGES

WOHNEN
IMMOBILIEN
UMWELT

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Düren 2025

Methodenbericht

Hamburg, Dezember 2024

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	II
1 VORBEMERKUNG	1
2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	4
3 DATENSCHUTZ	5
4 DEFINITON DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS	7
5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG	10
5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	10
5.2 Erhebungsunterlagen	11
5.2.1 „Online-first“-Strategie	11
5.2.2 Anschreiben	12
5.2.3 Fragebogen	12
5.3 Durchführung der Datenerhebung	13
5.4 Erinnerungsschreiben	14
5.5 Datenrücklauf	14
5.6 Datenplausibilisierung	16
5.7 Gewichtung	17
6 WOHLNLAGEN 19	
6.1 Bestimmung der Eichgebiete	20
6.2 Auswahl der Indikatoren	20
6.2.1 Beschreibung der Indikatoren	23
6.2.2 Beurteilung der Indikatoren	27
6.3 Diskriminanzfunktion	31
6.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktion	31
6.3.2 Güte der Diskriminanzfunktion	34
6.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit	37
6.5 Homogenisierung und Sichtprüfung	40
6.6 Ergebnis der Wohnlagenerstellung	42
7 REGRESSIONSANALYSE 44	
7.1 Methodische Vorgehensweise	44
7.1.1 Definition der Standardwohnung	45
7.1.2 Statistische Überprüfung der Daten	45
7.1.3 Überprüfung außergesetzlicher Merkmale	48

7.1.4	Bildung von Komplexmerkmalen	48
7.1.5	Überprüfung des signifikanten Einflusses	48
7.1.6	Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung	49
7.1.7	Ausreißerbereinigung	50
7.2	Regressionsmodell	51
7.2.1	Basistabelle Mietspiegel Düren 2025	52
7.2.2	Regressionsmodell – zweite Stufe	54
7.2.3	Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale	55
7.3	Mietpreisspanne	57

ANLAGE I: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

ANLAGE II: PROTOKOLL DER WOHLNLAGEN-UMSTUFUNGEN DURCH DEN ARBEITSKREIS

Hinweis

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral und beziehen sich auf Angehörige aller Geschlechter.

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1	Versandzahlen Erstanschreiben	13
Tab. 5.2	Versandzahlen Erinnerungsschreiben	14
Tab. 5.3	Stichprobe und Sichtprüfung auf Objektebene	14
Tab. 5.4	Ausfälle durch Sichtprüfung, Hotline und E-Mail (Objektebene)	15
Tab. 5.5	Erfasste Datensätze auf Wohnungsebene	16
Tab. 5.6	Datenplausibilisierung und -bereinigung des Rücklaufs auf Wohnungsebene	16
Tab. 5.7	Gewichtung des Datenrücklaufs	18
Tab. 5.8	Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe	18
Tab. 6.1	Zentrum: Strukturanalyse, grün markiert sind plausible Indikatoren laut Arbeitskreis	28
Tab. 6.2	Zentraler Bereich: Strukturanalyse, grün markiert sind plausible Indikatoren laut Arbeitskreis 29	
Tab. 6.3	Dezentraler Bereich: Strukturanalyse, grün markiert sind plausible Indikatoren laut Arbeitskreis	30
Tab. 6.4	Zentrum: Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren	33
Tab. 6.5	Zentraler Bereich: Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren	33
Tab. 6.6	Dezentraler Bereich: Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren	33
Tab. 6.7	Zentrum: Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete	34
Tab. 6.8	Zentraler Bereich: Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete	34
Tab. 6.9	Dezentraler Bereich: Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete	35
Tab. 6.10	Zentrum: Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage	36
Tab. 6.11	Zentraler Bereich: Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage	36
Tab. 6.12	Dezentraler Bereich: Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage	36
Tab. 6.13	Gruppenmittelwerte Zentrum	38
Tab. 6.14	Gruppenmittelwerte zentraler Bereich	38
Tab. 6.15	Gruppenmittelwerte dezentraler Bereich	38
Tab. 6.16	Vergleich der Ergebnisse Maximum-Likelihood-Methode sowie nach Anwendung des Zuordnungskriteriums	40
Tab. 6.17	Vergleich der Wohnlage nach Anwendung des Zuordnungskriteriums sowie nach Durchführung aller Arbeitsschritte der Homogenisierungen sowie Umstufungen	42
Tab. 7.1	Nicht signifikante Merkmale	49
Tab. 7.2	Unplausible Merkmale mit falscher Wirkungsrichtung	50
Tab. 7.3	Basismieten in Düren 2025	53
Tab. 7.4	Regressionsmodell – 2. Stufe Ermittlung der Zu- und Abschläge je Baualter	55
Tab. 7.5	Regressionsmodell – 2. Stufe Ermittlung weiterer durchschnittlicher Zu- und Abschläge	56

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Untergliederung des Stadtraums Düren	22
Abb. 2	Hauptverkehrsstraßen Düren	24
Abb. 3	Image Düren	27
Abb. 4	Übersicht Wohnlagenkarte Düren	43
Abb. 5	Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität	46
Abb. 6	Mietenverteilung im Auswertungsdatensatz	52

1 VORBEMERKUNG

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Düren 2025 wurde im Auftrag der Stadt Düren, - Sozialamt, Abteilung Wohnen - durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt. Der Mietspiegel Düren ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Bisher verfügte die Stadt Düren über einen „einfachen“ Mietspiegel, welcher durch den Mieterverein Köln e. V., Geschäftsstelle Düren, Haus- und Grund Düren e. V. und der Stadt Düren unter Mitwirkung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Düren erstellt worden ist. Bei einem „einfachen“ Mietspiegel handelte es sich um einen Mietspiegel, der nicht auf einer repräsentativen Stichprobe unter Berücksichtigung anerkannter wissenschaftlicher Methoden erstellt worden ist. Daher ist ein Vergleich der ausgewiesenen Mietwerte zwischen dem bisherigen „einfachen“ und dem qualifizierten Mietspiegel nicht zielführend.

Der qualifizierte Mietspiegel Düren wurde in Zusammenarbeit mit den Vertreterinnen und Vertretern des Arbeitskreises Mietspiegel erarbeitet und diskutiert, welcher aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für die Anerkennung entspricht.

Das Institut FUB IGES führte die Stichprobenziehung, die Datenerhebung, die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch. Diese Verfahren dienen als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Mietspiegel Düren ausgewiesenen Mietkennwerte und der Ab- und Zuschläge.

Der Mietspiegel wird am 01.01.2025 veröffentlicht und kann auf der Internetseite der Stadt Düren abgerufen werden. Er hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im BGB. Er stellt eine Übersicht der in Düren am 1. August 2024, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren vor dem Stichtag neu vereinbart (sogenannte Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen in bestehenden Verträgen - Bestandsmietverträge). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB (Betriebskostenänderung). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Ein Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten

und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieterinnen und Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim qualifizierten Mietspiegel Düren 2024 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe mit dem Erhebungsstichtag 1. August 2024.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Datenbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angabe auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB Vermutungswirkung).

Dieser Methodenbericht entspricht durch die ausführliche Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Düren 2025 angewendet wurden, der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel.

Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung, z. B.:

- § 558c BGB wurde nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- § 558c Satz 3 BGB wurde geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermeldedaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.
- Artikel 238 § 2 EGBGB schreibt die Auskunftspflicht für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum vor. Ein Verstoß stellt eine bußgeldbehaftete Ordnungswidrigkeit dar (entspricht Artikel 238 § 4 EGBGB).

- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungsstichtag.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. In diesem wirkten außer den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von FUB IGES Vertreterinnen und Vertreter folgender Organisationen mit:

- Mieterverein Köln e. V., Geschäftsstelle Düren
- HAUS + GRUND Düren e. V.
- Stadt Düren, Sozialamt – Abteilung Wohnen
- Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Düren

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. An der Erarbeitung der Wohnlage war der Arbeitskreis unter Leitung von FUB IGES maßgeblich beteiligt.

Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von den Mitgliedern der Stadtverwaltung sowie den Mitarbeitenden der FUB IGES moderiert.

Der Mietspiegel 2025 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Düren wurde von den stimmberechtigten Mitgliedern - dem Mieterverein Köln e.V., Geschäftsstelle Düren, und Haus und Grund Düren e.V., in der Sitzung am 02. Dezember 2024 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Düren 2025 wurden von FUB IGES strikt eingehalten. Die Bearbeitung des Mietspiegels Düren 2025 erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 20. Juni 2023 zwischen der Stadt Düren, vertreten durch die Amtsleitung des Fachbereiches Soziales, Integration und Wohnen, und FUB IGES wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung sowie Pflichten von FUB IGES und der Auftraggeberin vereinbart. Im AV-Vertrag wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende, beschrieben. Im AV-Vertrag sind technisch-organisatorische Maßnahmen beschrieben, die FUB IGES garantiert. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von FUB IGES durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Mietspiegels der Stadt Düren betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch definierte Benutzerrechte auf einem besonders geschützten Server mit Standort in Berlin.
- Bei FUB IGES erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die zur Identifizierung der befragten Personen generierte Fragebogenkennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen mehr.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgte nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Gemäß Art. 13 und 14 der DSGVO wurden die Vermieterinnen und Vermieter im Anschreiben der Stadt Düren darüber informiert, wie ihre personenbezogenen Daten verarbeitet werden.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei basiert auf Daten aus dem Einwohnermelderegister und der Grundsteuer B, die von der Stadt Düren aufbereitet wurden. Die Stichprobenziehung wurde auf dieser Grundlage von FUB IGES vorgenommen.

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS

Im qualifizierten Mietspiegel Düren 2025 wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt Düren abgebildet. Vom Gesetzgeber sind im BGB bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR aktualisierte Auflage 2024) detailliert dargelegt. Daneben können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel Düren gilt für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Düren.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten **sechs** Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden.

Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Mietspiegel Düren 2025 beziehen sich auf den Stichtag **1. August 2024**. Also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum vom September 2018 bis zum 1. August 2024 neu vereinbart oder verändert wurden.

Geförderte Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß BGB Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Ist eine geförderte Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung aus der Mietpreisbindung gefallen, so kommt es für die Berücksichtigung in der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht nicht aus, wenn die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 oder § 559a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW Förderprogrammen vergeben worden sind.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, z. B. Ferienwohnungen (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsabschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat (§ 549 Abs.2 Nr. 3 BGB)
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen (§ 549 Abs. 3 BGB)

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigender Wohnraum

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung unterscheiden. Solche Wohnungen können grundsätzlich bei der Datenermittlung erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese in die Auswertung aufgenommen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch Festlegung des Arbeitskreises folgende Wohnungen im qualifizierten Mietspiegel Düren *nicht* berücksichtigt:

- Neubauwohnungen, die nach dem 01.06.2024 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (s. Tab. 1),
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- Mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne Küche (fehlende Küchenanschlüsse),
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),
- Möblierte Wohnungen (Einbauschränke und Einbauküche zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen

5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Datenerhebung wurde als eine Befragung von Vermieterinnen und Vermietern mit Wohnraum in Düren von FUB IGES durchgeführt und betreut. Der Datenrücklauf wurde gesichtet und zur weiteren Bearbeitung in einem Gesamtdatensatz zusammengefasst.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Beim Mietspiegel Düren 2025 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe auf Grundlage der von der Stadt Düren zur Verfügung gestellten Daten aus dem Einwohnermelderegister und einem Auszug aus der Grundsteuerdatei.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurden die Gebäude ausgeschlossen, die ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Zusätzlich erfolgte eine Bereinigung um Gebäude, die als Wohnheime genutzt werden. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um nicht mietspiegelrelevanten Bestand. Wohnungen in Wohnheimen sind von der Auswertung für einen Mietspiegel auszuschließen, da es sich hierbei nicht um einen frei zugänglichen Wohnungsbestand handelt. Außerdem basiert deren Mietpreisbildung auf Sonderkonditionen und kann daher nicht als ortsüblich angesehen werden.

Auf Basis der vorliegenden Informationen wurden weiterhin auch die Wohngebäude aus der Befragungsgrundgesamtheit herausgenommen, welche durch öffentliche Mittel finanziert worden sind. Diese Wohnungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurde versucht, möglichst viele selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer zu identifizieren und vor der Stichprobenziehung aus der Grundgesamtheit zu entfernen.

Nach der Datenbereinigung stand eine stichprobenrelevante Befragungsgrundgesamtheit von 35.487 Personen in 10.778 Objekten für die Befragung zur Verfügung. Daraus wurde eine Zufallsstichprobe von 4.294 Stichprobenfällen gezogen an 1.978 Adressen. Zu diesen Objekten wurden 3.536 Vermieter ermittelt.

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum in der Stadt Düren wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden aus:

- Anschreiben der Stadt Düren
- Online-Version des Fragebogens
- Erinnerungsschreiben
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieter

Anschreiben, Fragebogen und Erinnerungsschreiben sind im Anhang beigefügt. Bei der Online-Version sowie der Excel-Tabelle handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen des Papierfragebogens.

5.2.1 „Online-first“-Strategie

Die Stadt Düren wählte für die Befragung die „online-first“-Strategie. Damit wurden die Fragebogen im ersten Schritt nur digital zur Verfügung gestellt. Die Befragten konnten ihre Daten direkt in das Online-Befragungstool eingeben. Die kleineren Vermietenden erhielten ein Schreiben mit den personalisierten Online-Zugangsdaten.

Die größeren Vermietenden erhielten eine Excel-Datei, in der sie die Daten der entsprechenden Wohnungen eintragen konnten.

Vorteile der „online-first“-Strategie:

- Ressourcenschonung, da weniger Papier verbraucht wird und weniger Postlieferungen anfallen. Damit ist es auch eine kostengünstigere Variante.
- Die intuitive Nutzerführung und intelligente Filterführung erleichtern den Befragten das Ausfüllen.
- Die Fehlerquote wird verringert, da bereits bei der Dateneingabe auf Plausibilität geprüft wird.
- Die zeit- und kostenintensive manuelle Erfassung der Papierfragebögen ist stark reduziert.
- Die statistische Auswertung kann effizienter bearbeitet werden, denn Daten, die online eingehen, sind, verglichen mit Daten von Papierfragebogen, schneller aufzubereiten.

5.2.2 Anschreiben

Das Anschreiben ist aus Sicht der Stadt Düren formuliert und vom Abteilungsleiter des Sozialamtes unterzeichnet.

Dabei gliederte sich das Anschreiben wie folgt:

- Erläuterungen zur Durchführung und zum Zweck der Datenerhebung
- Erklärung zur Zusammenarbeit zwischen der Stadt und FUB IGES
- Erreichbarkeiten von Ansprechpersonen bei der Stadt Düren und FUB IGES
- Hinweis auf die Auskunftspflicht mit Hinweis auf das MsRG
- Anleitung zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung:
 - Datenabgabe per Online-Fragebogen, zugänglich mithilfe des QR-Codes oder über den genannten Link die Fragebogenkennung dient als Login,
 - falls keine Internetnutzung möglich ist, konnten sich die Befragten bei FUB IGES einen Fragebogen in Papierform anfordern.
- Hinweis und Link auf die Internetseite von FUB IGES zur Befragung
- Datenschutzrechtliche Hinweise gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

5.2.3 Fragebogen

Der Vorgängermietspiegel der Stadt Düren war ein „einfacher“ Mietspiegel, sodass der Fragebogen neu erstellt wurde. FUB IGES erarbeitete eine Vorlage, die im Arbeitskreis besprochen, abgeändert und beschlossen wurde.

Es wurden die folgenden Dateninhalte erhoben, die in elf Befragungsblöcke untergliedert wurden:

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- Angaben zum Gebäude
 - Baujahr oder Baualtersklasse
 - Anzahl der Wohnungen und Geschosse im Objekt
 - Baualter nachträglich geschaffenen Wohnraumes
- Angaben zur Wohnfläche
- Mietvertragsdaten und monatliche Miete
 - Datum Mietbeginn
 - Datum letzte Mietänderung
 - Monatliche Gesamtmiete
 - Nettokaltmiete
 - Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten

- Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser
- Vorauszahlungen gesamt, falls nicht getrennt ausgewiesen
- Angaben zur Beheizung
- Angaben zur Qualität der Fenster
- Angaben zum Badezimmer
- Angaben zur Küche
- Angaben zu Bodenbelägen
- Weitere Ausstattungen, z. B. Balkon, Kellerraum etc.
- Angaben zur Barrierearmut des Gebäudes und der Wohnung
- Fragen zur energetischen Gebäudequalität und zu Modernisierungsmaßnahmen

Der Online-Fragebogen wurde so angelegt, dass Daten für bis zu zehn Wohnungen übertragen werden konnten. Der Papierfragebogen bot die Möglichkeit Daten für bis zu fünf Wohnungen zu liefern. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass Vermieter mehrere Wohnungen im angefragten Objekt besitzen können.

Zusätzlich wurde eine Excel-Abfragemaske erstellt, die die gleichen Befragungsinhalte umfasste, um es den institutionellen Vermietern zu ermöglichen, die Daten EDV-gestützt zu übertragen.

5.3 Durchführung der Datenerhebung

Die schriftliche Befragung zum Mietspiegel Düren 2025 erfolgte im August und September 2024.

- Erstanschreiben: Versand zwischen dem 15. und 21. August Frist 9. Sept. 2024
- Papierfragebogenversand auf Anfrage: mehrere Versendungen zwischen 20. August bis 4. September 2024
- Erinnerungsschreiben mit Papierfragebogen: Versand zwischen am 11. und 12. September Frist 27. September 2024

Tab. 5.1 Versandzahlen Erstanschreiben

Erstanschreiben	Anzahl Vermieter	Anzahl Objekte
Vermieter mit 1-3 Objekten	3.495	3.895
Vermieter mit 4-8 Objekten	29	143
Großvermieter mit 4 und mehr Objekten und E-Mail-Adresse	12	256
gesamt	3.536	4.294

5.4 Erinnerungsschreiben

In diesem Schreiben wurden die Vermieter, die bisher nicht geantwortet hatten, zur Teilnahme aufgefordert und darauf hingewiesen, dass bei dieser Befragung eine Auskunftspflicht herrscht:

Die Antwortmöglichkeiten:

- weiterhin Datenabgabe per Online-Fragebogen
- Scan/Foto des Fragebogens an die Funktions-E-Mail-Adresse bei FUB IGES,
- postalische Übersendung des Fragebogens mithilfe des Freiumschlags,
- Rücksendung der Excel-Liste, von Vermietern mit bekannten E-Mail-Adressen

Tab. 5.2 Versandzahlen Erinnerungsschreiben

Nachfassaktion	Anzahl Vermieter
Vermieter mit 1-3 Objekten	2.219
Vermieter mit 4-8 Objekten	19
Großvermieter mit 4 und mehr Objekten und E-Mail-Adresse	9

5.5 Datenrücklauf

Von den insgesamt 4.294 versendeten Objektadressen wurden zu 2.608 Objekten (60,7 %) Fragebögen zurückgesendet oder weiterführende Informationen telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt. Über das Online-Tool sind dabei rund 60 % der Datensätze eingegangen.

Tab. 5.3 Stichprobe und Sichtprüfung auf Objektebene

Objektebene	Anzahl	In Prozent
Stichprobe	4.294	100,0%
Rücklauf	2.608	60,7%
davon online	1.538	59,0%
davon Exceltabellen	229	8,8%
davon per E-Mail	169	6,5%
davon Papierfragebogen	672	25,8%

Während der Befragung wurden die Rückläufer laufend gesichtet. Hierbei wurden Fragebogen ohne mietspiegelrelevante Angaben sofort als Ausfall erfasst. Weiterhin wurden alle Rückmeldungen, die telefonisch, per E-Mail oder auch postalisch gemacht wurden, registriert, um das Erinnerungsschreiben vorzubereiten und die Teilnahme der Befragten zu dokumentieren.

Tab. 5.4 Ausfälle durch Sichtprüfung, Hotline und E-Mail (Objektebene)

Ausfallgrund	Anzahl
Selbstnutzende/r Eigentümer/in	388
Sonderkonditionen	14
möbliert vermietet	7
gewerbliche Nutzung	5
nicht abgeschlossene Wohnung/kein eigener Wohnungseingang	2
Heim/Wohnheim	18
Leerstand	11
Förderwohnung	2
Sonstiges (persönliche/gesundheitliche Gründe)	64
keine Wohnnutzung, Garage etc	17
kein Besitz an der Adresse/Wohnung unbekannt	52
Haus/Wohnung verkauft	60
Fragebogen leer, unvollständig	7
Verweigerung	1
nicht zustellbar	6
Gesamtausfall durch Sichtprüfung	654

Rund 60 % der Ausfälle (388 Stichprobenfälle) sind auf selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer zurückzuführen. Die zweithäufigsten Ausfälle beruhen auf persönlichen Gründen (9,8 %) sowie der Verkauf des Hauses/der Wohnung in 60 Fällen (9,2 %).

Alle Fragebogen, die Angaben zu wenigstens einer mietspiegelrelevanten Wohnung enthielten, wurden im Gesamtdatensatz erfasst.

Tab. 5.5 Erfasste Datensätze auf Wohnungsebene

Erfasste Datensätze auf Wohnungsebene	Anzahl	in Prozent
Online-Fragebogen	3.493	48,2%
Papierfragebogen	1.448	20,0%
Excelliste	1.403	19,4%
E-Mails	896	12,4%
Umfang Auswertungsdatensatz vor Plausibilisierung	7.240	100%

5.6 Datenplausibilisierung

Die Daten aus den drei Erhebungswegen Online-Tool, Papierfragebogen und Excelta-bellen wurden in einer Gesamttabelle zusammengefasst. Es erfolgte die EDV-basierte Prüfung auf Ebene der Wohnungen. Die digital gelieferten Daten wurden hierbei erst-mals geprüft und der Ausfall ermittelt (vgl. Tab. 5.6).

Tab. 5.6 Datenplausibilisierung und -bereinigung des Rücklaufs auf Wohnungsebene

Anzahl Wohnungsdatensätze	7.240	
Ausfallgrund	Anzahl	In Prozent
6-Jahresregel	979	13,52
Selbstnutzender Eigentümer	698	9,64
Förderwohnung o.ä.	529	7,31
Ausfall Dublette	220	3,04
keine Baualterklasse angegeben	192	2,65
Wohnung barrierefrei und unter 6 € NKM	159	2,20
Leerstand	126	1,74
keine Heizung	107	1,48
Möblierte Wohnung	101	1,40
Mietverhältnis mit Sonderkonditionen	95	1,31
keine Nettokaltmiete angegeben	78	1,08
Heim oder Wohnheim o.ä.	70	0,97
Gewerbenutzung	62	0,86
Nettokaltmiete/m ² < 2,50 €; Nettokaltmiete/m ² > 25,00 €	59	0,81
kein WC	53	0,73
keine Wohnfläche angegeben	51	0,70
Kennung falsch	33	0,46
Manuelle Bereinigung/unplausibler Datensatz	32	0,44
kein Bad	28	0,39

keine Vertragsdaten angegeben	16	0,22
Wohnung nicht abgeschlossen	12	0,17
Keine Wohnlage zuspielbar	6	0,08
Mietspiegelrelevante Datensätze		
	3.534	48,81

Insgesamt ergab sich auf Ebene der Wohnungen ein Rücklauf von 7.240 Datensätzen. Nach der Datenbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Düren für 3.534 Wohnungen Daten zur Verfügung. Der Ausfall von 3.706 Wohnungen resultiert überwiegend aus Ausfällen durch den gesetzlich vorgeschriebenen Betrachtungszeitraum von sechs Jahren („6-Jahresregel“), durch selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer sowie aus Angaben zu Förderwohnungen.

5.7 Gewichtung

Die Datenerhebung basiert auf einer Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der Bruttostichprobe werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet.

Nach der Datenplausibilisierung ist es erforderlich, zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe den ursprünglichen Strukturen entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist in der Regel der Vermietertyp.

Trotz der Teilnahmeverpflichtung ergibt sich aus dem unterschiedlichen Antwortverhalten eine Verzerrung der Ergebnisstichprobe. D. h. die Ergebnisstichprobe entspricht nicht der ursprünglichen Verteilung nach Vermietertypen der Bruttostichprobe.

Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist für die repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Nachbildung der Struktur der Vermieter auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietertyp in der Ergebnisstichprobe muss der der Bruttostichprobe entsprechen.

Im Mietspiegel Düren 2025 wurde folgende Klassifizierung vorgenommen:

- juristische Personen
- natürliche Personen

Damit die Vermieterstruktur der Ergebnisstichprobe auch der Struktur der Bruttostichprobe entspricht, erfolgte ein Vergleich der Bruttostichprobe mit der Ergebnisstichprobe in Bezug auf die Typen der Vermietenden (vgl. Tab. 5.7).

Tab. 5.7 Gewichtung des Datenrücklaufs

Verteilung Vermiერთyp	Anzahl in Grundgesamtheit	Anteil an Grundgesamtheit	Anzahl im Rücklauf	Gewichtungskoeffizienten	Prüfung nach Gewichtung
juristisch	1.637	15,2%	24,5%	0,621198	15,2%
natürlich	9.141	84,8%	75,5%	1,122591	84,8%
gesamt	10.778	100,00%	100,00%		100,00%

* ohne stichprobenneutrale Ausfälle und „keine Angaben“-Fälle

Aufgrund der Abweichungen zwischen der Brutto- und der Ergebnisstichprobe hat FUB IGES das anerkannte Verfahren der Datengewichtung angewendet (vgl. Tab. 5.7). Vor der Gewichtung wurden die stichprobenneutralen Ausfälle aus der Brutto- und Ergebnisstichprobe (z. B. selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer) entfernt. Durch das angewendete Verfahren wird das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der möglicherweise auftretenden Ausfälle bei einzelnen Teilgruppen („Non-Response-Problem“) kompensiert.

Durch die Datengewichtung werden in der Datenauswertung die örtlichen Strukturen der Typen entsprechend der Bruttostichprobe berücksichtigt. Insgesamt konnte in den Voranalysen festgestellt werden, dass die Mietpreisunterschiede zwischen den einzelnen Teilgruppen gering ausfallen.

Tab. 5.8 Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe

Median	6,90 €/m ²
Arithmetisches Mittel	7,21 €/m ²
Minimum	3,31 €/m ²
Maximum	15,07 €/m ²

6 WOHLNLAGE

Der Mietspiegel der Stadt Düren 2025 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt. Qualifizierte Mietspiegel geben die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, die in einer Gemeinde üblicherweise für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gezahlt wird.

Der Gesetzgeber hat im BGB u. a. die Wohnlage als ein Wohnwertmerkmal zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmt. Um den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gerecht zu werden, wurde daher auch die Wohnlageneinstufung für den Mietspiegel vorgenommen.

Gemäß den Vorgaben der Mietspiegelverordnung soll eine Wohnlageneinstufung auf Basis einer datengestützten statistischen Analyse erfolgen, also nach einem nach regionalwissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Es handelt sich um die erstmalige Erstellung der Wohnlage der Stadt Düren.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat das von FUB IGES vorgeschlagene Verfahren der Wohnlagenerstellung angenommen. Dabei handelt es sich um das statistische Verfahren der Diskriminanzanalyse, welches bei der Aktualisierung der Wohnlage Berlin 2019 erfolgreich angewendet und gutachterlich durch einen unabhängigen Regionalstatistiker bestätigt wurde. Die Methodik wurde beispielsweise auch bei der Ersterstellung der Wohnlagen für die Städte Hamm 2023 und Minden 2024 verwendet.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich für eine dreistufige Klassifizierung der Wohnlage (einfach, mittel und gut) entschieden, welche die Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte und die endgültige Wohnlagenkarte darstellt.

Bei der Berechnung der Wohnlage kann auf keine Voreinstufung zurückgegriffen werden, weswegen eine umfassende Erstberechnung auf Baublocksebene vorgenommen wurde.

Die adressscharfe Wohnlagenzuordnung auf Basis der Ergebnisse der statistischen Analyse wird als Anlage der Mietspiegelbroschüre aufgeführt.

Für die Erstellung der Wohnlage in der Stadt Düren wurden die nachfolgenden Arbeitsschritte vorgenommen:

- Bestimmung der Eichgebiete durch den Arbeitskreis Mietspiegel
- Auswahl und Prüfung relevanter Indikatoren
- Ermittlung der Diskriminanzfunktionen auf Basis der Eichgebiete
- Übertragung der Diskriminanzfunktionen auf das Stadtgebiet
- Homogenisierung und Sichtprüfung der Ergebnisse

6.1 Bestimmung der Eichgebiete

Für die Erstellung der Wohnlagenkarte auf Basis des anerkannten statistischen Verfahrens der Diskriminanzanalyse war es erforderlich, sogenannte Eichgebiete mit eindeutigen Wohnlagenzuordnungen zu bestimmen. Die Berechnungen der Wohnlage erfolgten auf Basis von Blockseiten.

Die Ermittlung notwendiger Eichgebiete erfolgte durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachverwaltung. Nach der Vorstellung im Arbeitskreis lagen für die finale Berechnung der Wohnlage mit der Diskriminanzfunktion 236 Eichgebiete mit einer eindeutigen Wohnlagenzuordnung vor, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilten. Für eine einfache Wohnlage wurden 43 Eichgebiete identifiziert, für eine mittlere Wohnlage 128 Eichgebiete und für eine gute Wohnlage 65 Eichgebiete.

6.2 Auswahl der Indikatoren

In der Fachwissenschaft werden zahlreiche Indikatoren diskutiert, die für die Erklärung des Wohnlage-Wertes einer Umgebung herangezogen werden. Zudem kommen in der Praxis verschiedene datengestützte Wohnlagemodelle zum Zwecke der Bestimmung der Lage im Sinne der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Einsatz.

Für die Bestimmung der Wohnlage haben sich in der Fachwissenschaft verschiedene Ansätze (rechtliche Bestimmung, Mietspiegelpraxis, fallgruppenartige Bestimmung) herausgebildet.¹

Die Kriterien/Messgrößen der reinen Kaufpreise und Mietwerte werden vielfach als weniger bedeutsam und lediglich für eine Plausibilisierung von Wohnlagebestimmungen sinnvoll angesehen. Unabhängig vom Ansatz haben sich folgende Einflussgrößen zur Bestimmung der Wohnlage etabliert:²

- Technische und soziale Infrastruktur (Immissionen, Beeinträchtigungen, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten),
- Umwelteinflüsse (Durchgrünung, Grün- und Erholungsflächen, Flächenpotenzial),
- Nachbarschaftsmerkmale (umliegende Wohnbebauung, Zentralität, vorliegende Planungen) und
- Bevölkerungs- und Sozialstrukturen („Image“).

¹ Vgl. hierzu übersichtsartig Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 427 ff.

² Vgl. Dickersbach, aaO, S. S. 421 ff. Promann, aaO., S. 67 ff.

Als besonders bedeutsam wird regelmäßig der soziale Status, in Form von Imageeinflüssen, Bevölkerungs- und Sozialstrukturen und Gestaltungsqualitäten, angesehen.³

In der Praxis finden sich zahlreiche Wohnlagemodelle in verschiedenen Städten, die teilweise von externen Instituten und teilweise von Gutachterausschüssen erstellt werden. Nur in wenigen Städten, in denen die Wohnlage spezifisch ermittelt wird, findet der Bodenrichtwert keine Berücksichtigung. Eine Vielzahl von Modellen hingegen ist nicht öffentlich verfügbar und basiert hauptsächlich auf dem Bodenrichtwertniveau in verschiedenen Räumen der Stadt. Gemäß § 19 der Mietspiegelverordnung soll der Bodenrichtwert nur als Bewertungsmaßstab herangezogen werden, wenn durch die Analyse der anderen Indikatoren keine sachgerechte Lageeinstufung möglich ist. In Düren war eine Ermittlung der Wohnlageneinstufungen ohne die Verwendung der Bodenrichtwerte möglich, weswegen auf deren Verwendung verzichtet wurde.

Im Rahmen der Ermittlung der Wohnlageneinstufungen in Düren wurden 25 Indikatoren analysiert und überprüft. Dabei wurden nur Indikatoren verwendet, für die eine Datengrundlage von der Stadt Düren zur Verfügung gestellt werden konnte bzw. auf Basis verfügbarer Adresskoordinaten Distanzmessungen vorgenommen werden konnten.

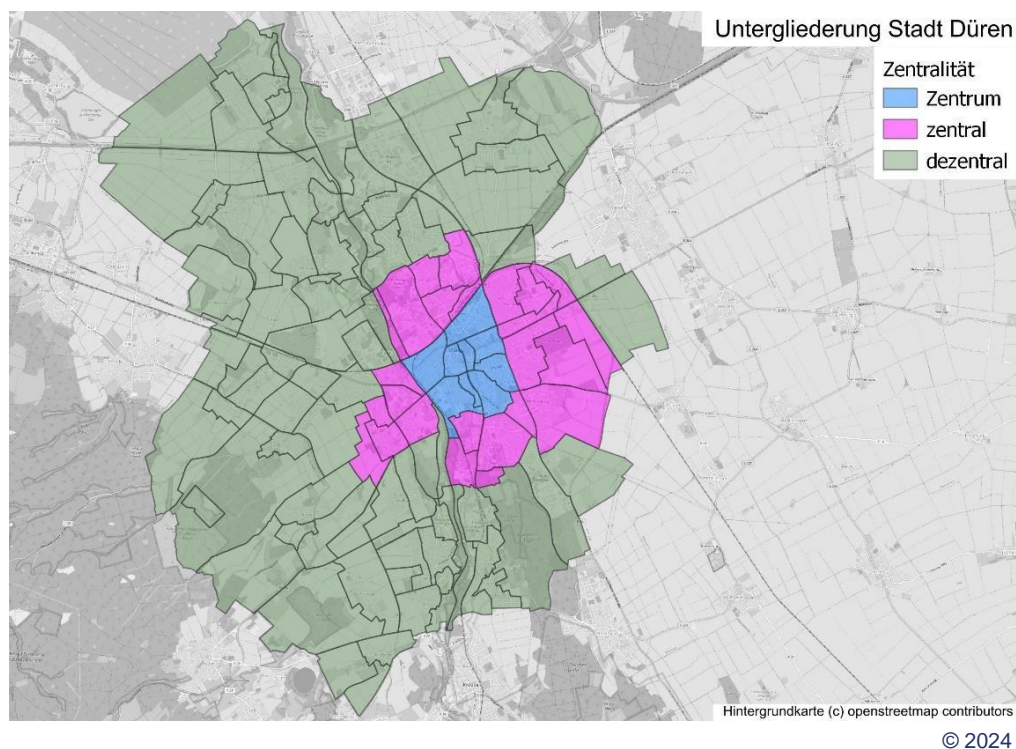
- Verkehrslärm
 - Straßenverkehr (kategorisiert, Maximalwert LDEN)
 - Bahnverkehr (kategorisiert, Maximalwert Tag/Nacht)
- Distanz Hauptverkehrsstraße
- Soziale Infrastruktur
 - Schulen
 - Kindertageseinrichtungen
 - Spielplätze
 - Religionseinrichtung
- Infrastrukturelle Anbindung an den ÖPNV - Bushaltestellen
- Medizinische Infrastruktur
 - Krankenhaus
 - Heimpflege
- Distanz zum Rathaus
- Einwohnerdichte
- Lebensmitteleinzelhandel
- Flächennutzung

³ Vgl. Niederberger/IWU, Mietspiegel als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, 1980, S. 57 Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 130.

- Bebauungsdichte
- Flächenversiegelung
- Wohndichte
- Grün-/Erholungsflächen
 - Anteil Grünfläche
 - Anteil Waldfläche
 - Distanz Parks
 - Distanz Naturschutzgebiete
 - Distanz Naturdenkmäler
- Gewerbestandorte
 - Distanz Betrieb Papierindustrie
 - Distanz Störfallbetrieb
- Image
- SGB II-Quote

In Düren wurde zudem eine räumlich differenzierte Betrachtung der Indikatoren vorgenommen. Die Verwaltung hat dazu eine Dreiteilung der Stadt in die Bereiche Zentrum, zentrales Gebiet und dezentrales Gebiet vorgenommen (vgl. Abbildung 1).

Abb. 1 Untergliederung des Stadtraums Düren



6.2.1 Beschreibung der Indikatoren

In die Analyse wurden nur Indikatoren aufgenommen, die eine ausreichende Datenverfügbarkeit für das gesamte Stadtgebiet aufwiesen. Dabei handelt es sich zum einen um Entfernungsindikatoren, sodass für jede Adresse eine Entfernung ermittelt wurde. Zum anderen wurden auch Flächenindikatoren verwendet, bei denen der einzelnen Adresse der jeweilige Flächenwert des Indikators zugewiesen wurde. Hierbei handelt es sich in der Regel um Baublöcke oder Stadtteile.

Nachfolgend sind die einzelnen Indikatoren und die jeweiligen Bezugsebenen und Datenquellen noch einmal aufgeführt.

Lärmbelastung durch Straßen- und Bahnverkehr

Bei der Betrachtung der Lärmbelastung in der Stadt Düren erfolgte eine Differenzierung nach den beiden Emissionsquellen

- Straßenverkehr
- Bahnverkehr

Die Lärmbelastung wird in sogenannten Isophonen oder Isophonenbändern differenziert nach Tag- und Nacht-Lärmbelastung ausgewiesen. Der Straßenlärm wird ganztägig (LDEN) ausgewiesen. Bei den in den Lärmkarten ausgewiesenen Lärmbelastungen handelt es sich um berechnete Lärmbelastungen und nicht um eine tatsächliche Lärmbelastung. Dabei wird anhand von Zählungen und Umgebungsparametern die flächenhafte Schallausbreitung des Lärms berechnet.

Die Informationen zur Lärmbelastung für den Straßenlärm wurde von den Seiten des Geoportals des Landes NRW bezogen.

Die Informationen zur Lärmbelastung durch die Bahn stammen aus der bundesweiten Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes.

Im Rahmen der Datenaufbereitung wurde die Lage der Adressen der Stadt Düren in den einzelnen Isophonenbändern ermittelt. Dieser Lärmwert wurde dann einer Lärmkategorie zugeordnet. Die Kategorien orientieren sich an bundesweit typischen Grenzwerten in Lärmaktionsplänen und wurden wie folgt unterteilt:

Taglärm / LDEN

- < 55db Lärmkategorie 0
- $\geq 55\text{db} - < 60\text{db}$ Lärmkategorie 1
- $\geq 60\text{db} - < 65\text{db}$ Lärmkategorie 2
- $\geq 65\text{db}$ Lärmkategorie 3

Nachtlärm

- < 45db Lärmkategorie 0
- $\geq 45\text{db} - < 50\text{db}$ Lärmkategorie 1

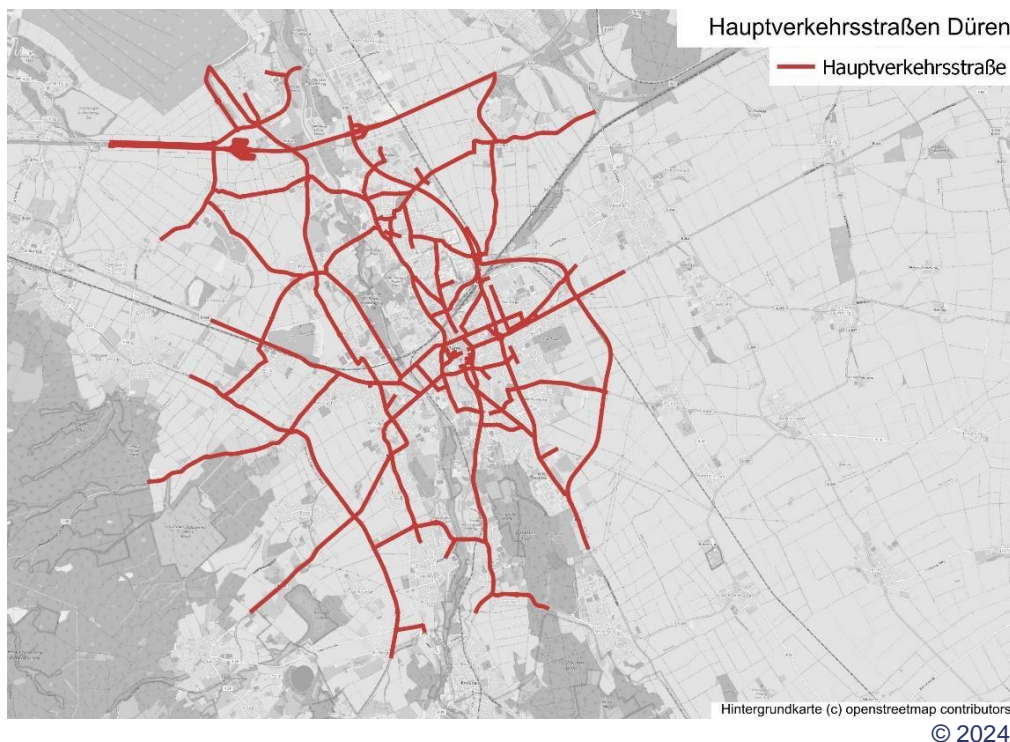
- $\geq 50\text{db} - < 55\text{db}$ Lärmkategorie 2
- $\geq 55\text{db}$ Lärmkategorie 3

Anschließend wurde der Mittelwert für eine Baublockseite gebildet. Für die Berechnung wurde dann jeweils für den Straßen- und Bahnlärm die höchste Lärmkategorie je Baublockseite gewählt, um zusammenfassende Lärmindikatoren zu erhalten.

Distanz Hauptverkehrsstraße

Da die Lärmkartierungen nur für ausgewählte Straßen zur Verfügung stehen, wurden durch die Verwaltung zusätzlich Hauptverkehrsstraßen definiert. Für die Analyse wurde die Entfernung jeder Adresse zur nahegelegensten Hauptverkehrsstraße gemessen und anschließend Mittelwerte auf Ebene der Baublöcke gebildet (vgl. Abbildung 2).

Abb. 2 Hauptverkehrsstraßen Düren



Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Schulen, Kindertageseinrichtungen, Spielplätze, Religionseinrichtungen

Teilweise ist für die Einwohnerinnen und Einwohner die Versorgung mit einer sozialen Infrastruktur ein entscheidender Faktor für die Wohnortwahl. Insbesondere für Familien mit Kindern können die Versorgung mit Schulen und Kindergärten, aber auch mit Spielplätzen die Standortwahl und -einschätzung beeinflussen. Eine gute Versorgung

kann sich positiv auf die Wohnlage auswirken, muss es aber nicht. Es gibt auch wissenschaftliche Untersuchungen, welche belegen, dass die direkte Nähe sich auch negativ auf die Wohnlage auswirken kann. Hier wird zumeist der hohe Geräuschpegel durch An- und Abfahrten bzw. spielenden Kinder als Geräuschbelastung empfunden.

Die notwendigen Adresskoordinaten für die unterschiedlichen Einrichtungen wurden von der Stadt Düren zur Verfügung gestellt.

Für die Analyse wurde für die Entfernung zu den unterschiedlichen Einrichtungen für jede Adresse ermittelt und anschließend die geringste Entfernung zu einer Schule, einer Kindertageseinrichtung, einem Spielplatz und einer Religionseinrichtung zugewiesen. Für eine Blockseite wurde für die berechneten Entfernungen der jeweiligen Adressen der Blockseite ein Mittelwert berechnet, der dann in den weiteren Analysen berücksichtigt wurde.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wurde der Bestand der Haltestellen im Stadtgebiet berücksichtigt. Die notwendigen Adresskoordinaten wurden von der Stadt Düren zur Verfügung gestellt.

Für jede Adresse wurde die Entfernung zu den einzelnen Haltestellen gemessen und die nächste Haltestelle mit der entsprechenden Entfernung der Adresse zugeordnet. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite.

Die Frequenz des öffentlichen Nahverkehrs wurde in der Analyse nicht berücksichtigt.

Medizinische Infrastruktur - Krankenhaus, Heimpflege

Auch für medizinische Einrichtungen diente als Grundlage der Datenbestand der Stadt Düren.

Für jede Adresse wurde die Entfernung zu den Einrichtungen gemessen und die nächstgelegene mit der entsprechenden Entfernung der Adresse zugeordnet. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite.

Distanz zum Rathaus

Als ergänzender Zentralitätsindikator wurde die Distanz zum Rathaus gemessen. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite.

Einwohnerdichte

Als Indikator für die Verdichtung im Stadtgebiet diente insbesondere die Einwohnerdichte.

Die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner pro km² wurde von der Stadt Düren zur Verfügung gestellt. Auf Ebene der Baublockseiten wurden anschließend Durchschnittswerte gebildet und diese in die Analyse berücksichtigt.

Lebensmitteleinzelhandel

Grundlage für den Lebensmitteleinzelhandel war der Datenbestand aus der Open Street Map für Düren.

Für jede Adresse wurde die Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen gemessen und die nächste Versorgungseinrichtung mit der entsprechenden Entfernung der Adresse zugeordnet. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite.

Flächennutzung – Bebauungsdichte, Flächenversiegelung, Wohndichte

Grundlage für die Auswertung der Flächennutzungen waren von der Stadt Düren als Shape zur Verfügung gestellte Anteile der Nutzungen je statistischem Baublock.

- Die Bebauungsdichte gibt an, wie hoch der Anteil an bebauten Flächen je Baublock ist.
- Die Flächenversiegelung gibt an, wie hoch der Anteil an versiegelter Fläche je Baublock ist.
- Die Wohndichte gibt an, wie hoch der Anteil an Wohnbauflächen je Baublock ist.

Die Analyse der Flächennutzung erfolgte auf Ebene der Baublöcke. D. h. für jeden Baublock wurde der Anteil der jeweiligen Nutzungsart an der gesamten Fläche des Baublocks ermittelt. Der ermittelte Anteilswert wurde dann den jeweils im Baublock befindlichen Baublockseiten zugewiesen.

Grün- und Erholungsflächen

Anteil Grünfläche, Anteil Waldfläche, Distanz Parks, Distanz Naturschutzgebiete, Distanz Naturdenkmäler

Die Anteile von Grün- und Waldflächen wurden nach dem gleichen Prinzip wie bei der Flächennutzung berücksichtigt.

Bei den weiteren Distanzindikatoren wurden Distanzmessungen zum jeweils nächstgelegenen Ort durchgeführt. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite.

Distanz Gewerbebetrieb

Distanz Betrieb Papierindustrie, Distanz Störfallbetrieb

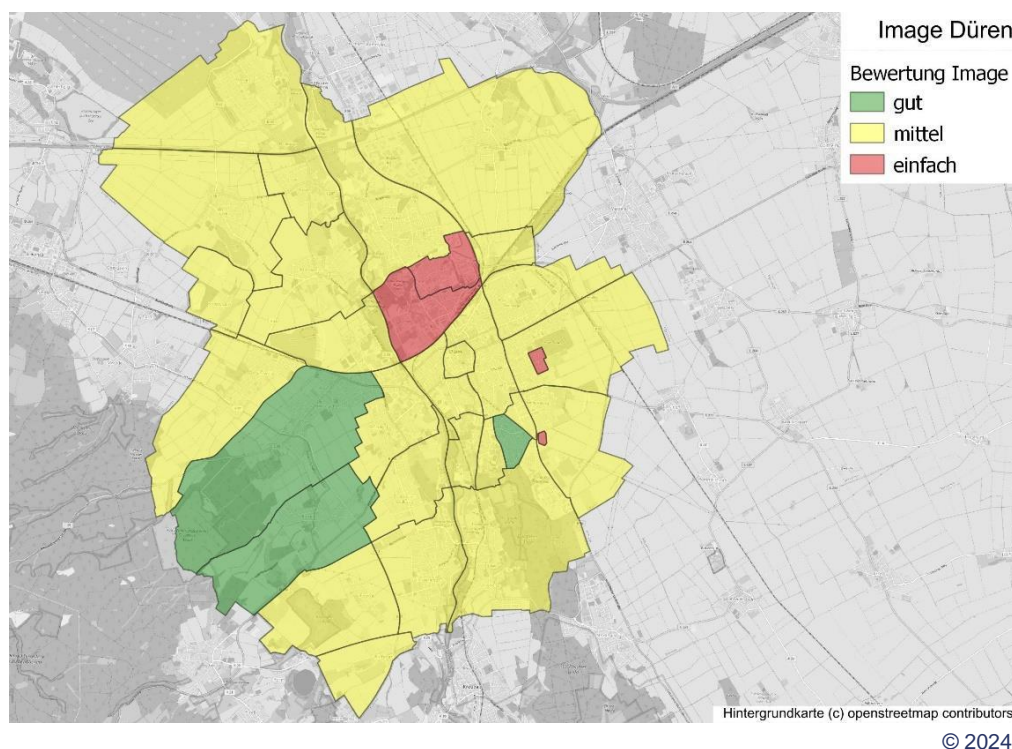
Die Stadt Düren hat die Standorte der Papierindustrie sowie von Störfallbetrieben als Layer zur Verfügung gestellt. Bei diesen Betrieben kann von einer stärkeren Emissionsbelastung ausgegangen werden. Je Adresse wurde die Distanz zum jeweils

nächstgelegenen Standort gemessen. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite.

Image

Zur Beurteilung des Images hat die Verwaltung der Stadt Düren eine dreiteilige Bewertung des Stadtgebietes durchgeführt (vgl. Abbildung 3). Die entsprechende Bewertung wurde auf die Baublockseiten übertragen.

Abb. 3 Image Düren



Sozialindikatoren

Zur Berücksichtigung der Sozialstruktur wurde durch die Stadt Düren die SGB-II-Quote auf Ebene der statistischen Baublöcke übermittelt.

Den Blockseiten wurden die Quoten des zugehörigen statistischen Bezirks zugewiesen.

6.2.2 Beurteilung der Indikatoren

Auf Basis der Eichgebiete erfolgte eine Analyse der ausgewählten Indikatoren auf ihre Wirkungsrichtung und die mögliche Trennwirkung für die Wohnlage. Die Einschätzung erfolgt auf der Basis der Mittelwerte jedes Indikators. Anschließend einigte sich der

Arbeitskreis auf Indikatoren, welche hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung und Trennwirkung besonders plausibel erscheinen. Auf diesen Indikatoren sollte bei der nachfolgenden Diskriminanzanalyse ein Schwerpunkt gelegt werden.

Im Stadtzentrum werden durch den Arbeitskreis sechs Indikatoren als besonders plausibel identifiziert. Die Distanz zur Hauptverkehrsstraße ersetzt die nicht vollständige Straßenlärmkartierung. Darüber hinaus werden die Einwohnerdichte und die Bebauungsdichte als plausibel identifiziert. Abschließend sollen auch drei Indikatoren der Naherholung, nämlich der Grünflächenanteil, Waldflächenanteil sowie die Distanz zu Parks berücksichtigt werden (vgl. Tabelle 6.1).

Tab. 6.1 Zentrum: Strukturanalyse, grün markiert sind plausible Indikatoren laut Arbeitskreis

	Eichgebiete Zentrum		
	einfach	mittel	gut
Kategorie Straßenlärm (0=gering bis 3=sehr hoch)	1,20	0,63	0,15
Kategorie Bahnlärm (0=gering bis 3=sehr hoch)	0,00	0,04	0,00
Distanz Hauptverkehrsstraße (m)	46,4	49,6	90,3
Distanz Schulen (m)	428,5	235,2	316,1
Distanz Kita (m)	389,2	206,4	300,9
Distanz Spielplatz (m)	243,0	286,0	288,2
Distanz Einrichtung Religion (m)	583,8	314,1	450,6
Distanz Haltestelle (m)	177,2	140,2	163,1
Distanz Krankenhaus (m)	1412,4	1276,6	1425,5
Distanz Heimpflege (m)	557,5	373,3	366,9
Distanz Rathaus (m)	825,2	655,5	690,8
Einwohnerdichte (EW/km ²)	21048,7	14206,9	9529,9
Distanz Lebensmitteleinzelhandel (m)	193,6	304,0	331,6
Bebauungsdichte (%)	38,8	37,9	31,0
Flächenversiegelung (%)	100,0	93,7	91,2
Wohndichte (%)	26,9	25,5	21,1
Grünfläche (%)	0,0	3,6	3,8
Waldfläche (%)	0,0	1,3	1,8
Distanz Parks (m)	268,0	366,6	247,0
Distanz Naturschutzgebiete (m)	972,9	1018,6	907,2
Distanz Naturdenkmäler (m)	418,3	413,2	392,1
Distanz Industriebetrieb (Papier) (m)	578,2	595,8	652,2
Distanz Störfallbetrieb (m)	3252,0	3008,1	3006,2
Image (1=gut, 2=mittel, 3=einfach)	2,0	2,0	2,0
SGBII Empfangende (%)	17,3	19,4	11,1

© 2024

Für die zentralen Bereiche werden fünf Indikatoren als besonders plausibel identifiziert. Neben dem Bahnlärm soll auch die Distanz zur Hauptverkehrsstraße mit einfließen. Dazu kommen die Einwohnerdichte, die Bebauungsdichte sowie der Sozialindikator der SGBII Empfangenden (vgl. Tabelle 6.2).

Tab. 6.2 Zentraler Bereich: Strukturanalyse, grün markiert sind plausible Indikatoren laut Arbeitskreis

	Eichgebiete zentral		
	einfach	mittel	gut
Kategorie Straßenlärm (0=gering bis 3=sehr hoch)	0,59	0,26	0,00
Kategorie Bahnlärm (0=gering bis 3=sehr hoch)	0,04	0,03	0,00
Distanz Hauptverkehrsstraße (m)	126,4	137,0	190,0
Distanz Schulen (m)	401,2	338,1	466,1
Distanz Kita (m)	314,7	295,4	370,7
Distanz Spielplatz (m)	184,1	187,1	204,1
Distanz Einrichtung Religion (m)	397,5	423,8	453,9
Distanz Haltestelle (m)	167,0	161,5	198,0
Distanz Krankenhaus (m)	942,8	1234,2	1594,4
Distanz Heimpflege (m)	634,3	581,9	661,0
Distanz Rathaus (m)	1424,9	1545,7	1861,5
Einwohnerdichte (EW/km ²)	15109,5	9594,7	5543,9
Distanz Lebensmitteleinzelhandel (m)	260,8	428,9	416,4
Bebauungsdichte (%)	28,5	26,3	23,0
Flächenversiegelung (%)	84,0	89,9	92,3
Wohndichte (%)	20,4	19,3	19,2
Grünfläche (%)	0,8	1,7	0,1
Waldfläche (%)	0,0	0,9	0,0
Distanz Parks (m)	656,8	702,7	957,3
Distanz Naturschutzgebiete (m)	1307,6	1170,3	1044,8
Distanz Naturdenkmäler (m)	1065,9	1116,2	1163,3
Distanz Industriebetrieb (Papier) (m)	578,6	588,6	508,3
Distanz Störfallbetrieb (m)	3169,5	3083,6	2741,4
Image (1=gut, 2=mittel, 3=einfach)	2,6	2,1	1,6
SGBII Empfangende (%)	28,5	12,7	5,2

© 2024

In den dezentralen Bereichen werden sechs Indikatoren als besonders plausibel eingestuft. Neben dem Bahnlärm und der Entfernung zur Hauptverkehrsstraße sind dies die Einwohnerdichte, die Bebauungsdichte, die Distanz zu einem Standort der Papierindustrie sowie der Sozialindikator der SGBII Empfangenden (vgl. Tabelle 6.3).

Tab. 6.3 Dezentraler Bereich: Strukturanalyse, grün markiert sind plausible Indikatoren laut Arbeitskreis

	Eichgebiete dezentral		
	einfach	mittel	gut
Kategorie Straßenlärm (0=gering bis 3=sehr hoch)	0,64	0,26	0,00
Kategorie Bahnlärm (0=gering bis 3=sehr hoch)	0,09	0,00	0,00
Distanz Hauptverkehrsstraße (m)	131,4	122,4	243,0
Distanz Schulen (m)	579,3	505,0	618,5
Distanz Kita (m)	608,7	364,3	469,2
Distanz Spielplatz (m)	339,5	168,6	172,6
Distanz Einrichtung Religion (m)	815,4	647,5	635,7
Distanz Haltestelle (m)	125,1	158,1	193,0
Distanz Krankenhaus (m)	1430,6	2239,7	2662,5
Distanz Heimpflege (m)	895,1	1058,1	1347,1
Distanz Rathaus (m)	2764,1	3690,8	3761,9
Einwohnerdichte (EW/km ²)	10970,4	5445,9	4592,5
Distanz Lebensmitteleinzelhandel (m)	581,4	724,9	1189,7
Bebauungsdichte (%)	28,1	23,7	22,0
Flächenversiegelung (%)	88,3	83,9	84,5
Wohndichte (%)	17,8	14,9	15,8
Grünfläche (%)	0,3	2,0	0,8
Waldfläche (%)	2,4	0,1	0,0
Distanz Parks (m)	1633,2	2553,3	2710,8
Distanz Naturschutzgebiete (m)	817,9	1408,4	1365,9
Distanz Naturdenkmäler (m)	1907,3	1410,8	1133,7
Distanz Industriebetrieb (Papier) (m)	591,2	759,8	1181,9
Distanz Störfallbetrieb (m)	2331,2	2084,5	2456,0
Image (1=gut, 2=mittel, 3=einfach)	1,8	1,8	1,6
SGBII Empfangende (%)	16,0	7,9	4,2

© 2024

6.3 Diskriminanzfunktion

6.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktion

Die für die Wohnlageermittlung gesuchten Diskriminanzfunktionen mit $p(x)$ Indikatoren und ihren im Modell noch zu ermittelnden Koeffizienten sehen im Allgemeinen wie folgt aus⁴:

$$WL_{\text{Gebiet}} = a + v_1 \cdot x_{m1} + v_2 \cdot x_{m2} + \dots + v_p \cdot x_{mp}$$

Dabei sind x_{mi} die Messwerte (Daten) der Indikatoren und v_i die Diskriminanzkoeffizienten (Gewichte) der Indikatoren sowie a die Konstante. Die Diskriminanzkoeffizienten zeigen durch Umrechnung die Bedeutung des zugehörigen Indikators zur Wohnlage-Gruppentrennung und damit zur Einstufung einer Adresse in eine der Wohnlagen an. Dabei ist die Anzahl der Diskriminanzfunktionen durch das Minimum der Anzahl der Gruppen - 1 (Wohnlagen) und der Anzahl der Merkmale, also Indikatoren, begrenzt.

Für die Schätzung der Diskriminanzfunktion im Raum ist es erforderlich, eine Gerade zu finden, bei der die multivariaten standardisierten Residuen (die Abstände der Gerade zu den eigentlichen Werten der Indikatoren der Stichprobe) minimiert werden. Um die Diskriminanzfunktion bzw. -faktoren zu finden, wird eine Funktion aus Linearkombinationen (lineare Diskriminanzfunktion) gesucht, die eine maximale Unterscheidbarkeit der verglichenen Wohnlage-Gruppen durch die Indikatorwerte auf den Adressen gewährleistet. Mithilfe der Diskriminanzanalyse werden schlussendliche Gewichte für die Indikatoren ermittelt, die angesichts der wechselseitigen Beziehungen zwischen den Indikatoren (Multikollinearität) zu einer maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führen und so eine möglichst eindeutige Zuordnung ermöglichen.

Um die Diskriminanzanalyse in dem vorstehend erörterten Sinne auf den Mietspiegel der Stadt Düren 2025 anwenden zu können, wurden auf Grundlage der verwendeten Eichgebiete die Diskriminanzfunktionen für das jeweilige Stadtgebiet (Zentrum, zentral, dezentral) mit den Wohnlageeinstufungen - einfach, normal, gut - ermittelt. Es wurden demnach zwei Diskriminanzfunktionen je Stadtgebietstyp ermittelt.

Für die Wohnlage der Stadt Düren wurden im Wege der schrittweisen Methode auf Basis der Mahalanobis-Distanz die für die Unterscheidung geeigneten Indikatoren

⁴ Hans-Friedrich Eckey/Reinhold Kosfeld/Martina Rengers: Multivariate Statistik. S.307, Gleichung (5.3-1) vgl. auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden. 13. Auflage, S.192, Formel (4.1) so auch Jürgen Bortz: Bortz Statistik. S.612, Gleichung (18.10)

ausgewählt. Der Mahalanobis-Abstand zwischen den zwei Populationen der Wohnlageklassen wird geschätzt durch⁵:

$$D_p^2 = (\bar{x}_2 - \bar{x}_1)' S^{-1} (\bar{x}_2 - \bar{x}_1)$$

\bar{x}_1 Mittelwert der Gruppe 1,

\bar{x}_2 Mittelwert der Gruppe 2,

S^{-1} Inverse der Kovarianzmatrix.

Über die Aufnahme eines Indikators wurde mithilfe der Veränderungen in der Mahalanobis-Distanz entschieden. Hierzu wurden Signifikanztests auf Grundlage der F-Verteilung durchgeführt, wobei alle als plausibel eingeschätzten Indikatoren in allen drei Stadtgebietstypen in dem Signifikanzlevel $\alpha = 0,10$, also 10 %, liegen.

Die Durchführung der schrittweisen Methode erfolgte auf Basis der ausgewählten Indikatoren. Dabei wird die Analyse in der Regel so lange fortgesetzt, bis sich keine sogenannten „Springer“ mehr ergaben. Bei „Springern“ handelt es sich um Eichgebiete, in denen die bisherige Wohnlageneinstufung um zwei Stufen von dem Ergebnis der Diskriminanzanalyse abweicht, also einfach auf gut oder gut auf einfach. Dies war bei jeweils einem Eichgebiet im Zentrum und im zentralen Gebiet der Fall.

Auf Grundlage der als signifikant zur Unterscheidung der Wohnlagegruppen beitragenden Indikatoren wurde die Diskriminanzfunktion bestimmt. Die Einstufung in die Wohnlageklassen auf Grundlage der Indikatoren durch die Diskriminanzfunktion ist dann besonders trennscharf, wenn zwei Umstände gleichzeitig vorliegen. Zum einen, wenn die Indikatorenwerte, die mit einer Gruppeneinteilung einhergehen, weitgehend homogen sind. Zum anderen, wenn gleichzeitig die Werte, die mit einer Gruppeneinteilung einhergehen, von den anderen Werten (die mit einer anderen Gruppeneinteilung einhergehen) weit auseinanderliegen.

Um die eigentliche lineare Diskriminanzfunktion und dort insbesondere die Diskriminanzkoeffizienten ermitteln zu können, wird mathematisch zunächst das sogenannte Diskriminanzkriterium benötigt.

Schließlich wurde das konstante Glied der Diskriminanzfunktion ermittelt. Das konstante Glied hat keinen Einfluss auf die Streuung der Diskriminanzwerte. Es bewirkt lediglich eine Skalenverschiebung der Diskriminanzwerte.

Zuletzt wurden die endgültigen Diskriminanzfunktionen zusammengesetzt, indem die berechneten Diskriminanzkoeffizienten und die Konstanten in die allgemeinen Gleichungen eingesetzt wurden.

⁵ Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden, 6. Auflage, S.216, Formel (B1) so auch Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.214, Gleichung (4.2-17) vgl. auch K. V. Mardia/J. T. Kent/J. M. Bibby: Multivariate Analysis. S.323

$$WL_D = a + v_1 \cdot x_{m1} + v_2 \cdot x_{m2} + \dots + v_p \cdot x_{mp}$$

Die Diskriminanzfunktionen beschreiben dann die Funktionen, die zur maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führt. Die Diskriminanzfunktionen haben auf Grundlage der Eichgebiete und der signifikanten Indikatoren, die in den Tabellen 6.4 bis 6.6 dargestellten Diskriminanzkoeffizienten und Konstanten ergeben.

Tab. 6.4 Zentrum: Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren

Signifikanter Indikator	Funktion 1	Funktion 2
Einwohnerdichte	0,000	0,000
Bebauungsdichte	- 0,012	0,036
Anteil Grünfläche	0,008	0,040
Anteil Waldfläche	0,038	- 0,013
Distanz Parks	0,001	0,006
Distanz Hauptverkehrsstraße	- 0,016	- 0,006

© 2024

Tab. 6.5 Zentraler Bereich: Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren

Signifikanter Indikator	Funktion 1	Funktion 2
Einwohnerdichte	0,000	0,000
Anteil SGBII	0,093	0,031
Bebauungsdichte	0,008	0,001
Bahnlärm	1,006	- 1,063
Distanz Hauptverkehrsstraße	- 0,002	0,007

© 2024

Tab. 6.6 Dezentraler Bereich: Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren

Signifikanter Indikator	Funktion 1	Funktion 2
Einwohnerdichte	0,000	0,000
Anteil SGBII	0,078	0,014
Bebauungsdichte	- 0,027	- 0,014
Bahnlärm	6,256	5,382
Distanz Papierindustrie	0,000	0,001
Distanz Hauptverkehrsstraße	- 0,003	0,004

© 2024

In den Tabellen sind spaltenweise die jeweiligen Diskriminanzfunktionen 1 und 2 für das Stadtgebiet aufgeführt.

Die Ergebnisse der Diskriminanzanalysen wurde abschließend auf alle Adressen im jeweiligen Bereich unter Berücksichtigung der Diskriminanzfunktion übertragen.

6.3.2 Güte der Diskriminanzfunktion

Die Güte der ermittelten Diskriminanzfunktion lässt sich u.a. anhand

- der Treffergenauigkeit der Eichgebiete,
- des sogenannten Eigenwertes und des Wilks-Lambda-Wertes der Diskriminanzfunktionen,
- der Bedeutung der Diskriminanzkoeffizienten beurteilen.

Treffergenauigkeit der Eichgebiete

Auf Grundlage der Eichgebiete wurde zunächst geprüft, wie die (unbereinigte) Klassifizierung bei der Einstufung der Adressen der Eichgebiete ausfällt. Auf diese Weise wurde ermittelt, wie viele Voreinstufungen aus den Eichgebieten auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen und der Indikatorenwerte der Adressen korrekt zugeordnet werden konnten. Die nachfolgenden Tabellen 6.7 bis 6.9 zeigen an, wie viele Eichgebiete in der datengestützten Ermittlung ihre jeweilige Voreinstufung behielten bzw. einer anderen Wohnlage zugeordnet wurden. Die Trefferquoten sind ähnlich zu anderen Wohnlagenuntersuchungen in vergleichbaren Städten.

Tab. 6.7 Zentrum: Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete

	Wohnlage		vorhergesagte Wohnlage (datengestützt)			Gesamt
			gut	normal	einfach	
Eichgebiete	gut	Anzahl	16	3	0	19
	normal		6	15	6	27
	einfach		0	1	4	5
	gut	Anteile in %	84,2	15,8	0,0	100,0
	normal		22,2	55,6	22,2	100,0
	einfach		0,0	20,0	80,0	100,0

© 2024

Tab. 6.8 Zentraler Bereich: Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete

	Wohnlage		vorhergesagte Wohnlage (datengestützt)			Gesamt
			gut	normal	einfach	
Eichgebiete	gut	Anzahl	11	2	0	13
	normal		9	20	6	35
	einfach		0	4	23	27
	gut	Anteile in %	84,6	15,4	0,0	100,0
	normal		25,7	57,1	17,1	100,0
	einfach		0,0	14,8	85,2	100,0

© 2024

Tab. 6.9 Dezentraler Bereich: Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete

			vorhergesagte Wohnlage (datengestützt)			Gesamt
			Wohnlage	gut	normal	
Eichgebiete	gut	Anzahl	23	8	0	31
	normal		16	48	2	66
	einfach		0	4	6	10
	gut	Anteile in %	74,2	25,8	0,0	100,0
	normal		24,2	72,7	3,0	100,0
	einfach		0,0	40,0	60,0	100,0

© 2024

Ermittelte Eigenwerte und Wilks-Lambda

Die Güte der Diskriminanzfunktionen kann zudem an dem Eigenwert abgelesen werden. Die Funktion zu dem größten Eigenwert hat die größte Trennkraft. Mit dieser Prüfgröße kann eine Entscheidung getroffen werden, ob die erste Diskriminanzfunktion die Gruppen ausreichend trennt oder ob eine weitere Diskriminanzfunktion signifikant zur Trennung beiträgt.

Zentrum: Der Eigenwert der ersten Diskriminanzfunktion beträgt 0,614 und hat einen Prozentanteil der erklärten Varianz von 74,5 %. Die zweite Diskriminanzfunktion hat einen Eigenwert von 0,210 und damit einen Prozentanteil an der Erklärung der Varianz von 25,5 %. Somit erklärt die erste Funktion einen wesentlich größeren Teil der Streuung als die zweite Diskriminanzfunktion.

Zentraler Bereich: Der Eigenwert der ersten Diskriminanzfunktion beträgt 1,191 und hat einen Prozentanteil der erklärten Varianz von 98,6 %. Die zweite Diskriminanzfunktion hat einen Eigenwert von 0,017 und damit einen Prozentanteil an der Erklärung der Varianz von 1,4 %. Somit erklärt die erste Funktion einen wesentlich größeren Teil der Streuung als die zweite Diskriminanzfunktion.

Dezentraler Bereich: Der Eigenwert der ersten Diskriminanzfunktion beträgt 0,882 und hat einen Prozentanteil der erklärten Varianz von 85,5 %. Die zweite Diskriminanzfunktion hat einen Eigenwert von 0,149 und damit einen Prozentanteil an der Erklärung der Varianz von 14,5 %. Somit erklärt die erste Funktion einen wesentlich größeren Teil der Streuung als die zweite Diskriminanzfunktion.

Auf Grundlage der Eigenwerte wurde zudem das Gütemaß Wilks-Lambda ermittelt. Wilks-Lambda kann unter anderem als Gütemaß für die Trennkraft einer oder mehrerer Diskriminanzfunktionen verwandt werden. Auf Grundlage der statistischen Auswertung kann festgestellt werden, dass die ermittelten Gruppenmittelwerte der Diskriminanzwerte auf Grundlage der Diskriminanzfunktion sich signifikant unterscheiden. Die ermittelten Diskriminanzfunktionen wiesen also bezüglich der Trennung der Gruppen jeweils Werte für die Fehlerwahrscheinlichkeit erster Art auf, die unter dem Signifikanzniveau von zehn Prozent liegen und damit signifikant sind.

Bedeutung der Diskriminanzfunktionskoeffizienten

Der Einfluss der metrisch skalierten Indikatoren auf den Diskriminanzwert wird durch das Vorzeichen und den Wert der Diskriminanzkoeffizienten bestimmt.

Um den Beitrag zur Erklärung der Wohnlage durch die Funktionen ermitteln zu können, mussten die Diskriminanzkoeffizienten mithilfe der Eigenwerte umgerechnet werden. Für die Diskriminanzkoeffizienten der Diskriminanzfunktionen ist der Erklärungsbeitrag für die Bestimmung der Wohnlage in Prozent den Tabellen 6.10 bis 6.12 zu entnehmen.

Tab. 6.10 Zentrum: Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage

Signifikanter Indikator	Gewicht/Erklärungsbeitrag
Anteil Grünfläche	40,9 %
Bebauungsdichte	23,4 %
Distanz Hauptverkehrsstraße	16,0 %
Anteil Waldfläche	14,0 %
Distanz Parks	5,6 %
Einwohnerdichte	0,0 %

© 2024

Tab. 6.11 Zentraler Bereich: Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage

Signifikanter Indikator	Gewicht/Erklärungsbeitrag
SGBII Empfangende	58,6 %
Bahnlärm	34,3 %
Bebauungsdichte	4,2 %
Distanz Hauptverkehrsstraße	2,9 %
Einwohnerdichte	0,0 %

© 2024

Tab. 6.12 Dezentraler Bereich: Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage

Signifikanter Indikator	Gewicht/Erklärungsbeitrag
Bahnlärm	98,9 %
SGBII Empfangende	0,7 %
Bebauungsdichte	0,3 %
Distanz Hauptverkehrsstraße	0,0 %
Distanz Papierindustrie	0,0 %
Einwohnerdichte	0,0 %

© 2024

Diese Beiträge der genannten Indikatoren entsprechen weitestgehend sowohl den Ergebnissen vergleichbarer Erhebungen qualifizierter Mietspiegel als auch der Praxis

der Erstellung von Wohnlagen in Deutschland sowie fachwissenschaftlichen Ergebnissen zur Ermittlung von Wohnlagen.

6.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit

Die Einstufung der Adressen erfolgte nach dem Klassifikationswahrscheinlichkeitenkonzept, welches auf dem Mahalanobis-Distanzkonzept und den Eingangswahrscheinlichkeiten der Gruppen der Stichprobe basiert. Die Zuordnungs- oder Klassifizierungswahrscheinlichkeit gibt die Wahrscheinlichkeit an, mit der eine Adresse eine Wohnlageeinstufung aufweist. Die verschiedenen Wahrscheinlichkeiten, mit der eine Adresse entweder der Wohnlage einfach, mittel oder gut zugeordnet wird, addieren sich stets zu 1, da jede Adresse mit Sicherheit genau einer Gruppe entstammt.

Grundgedanke der Zuordnung ist der, dass eine Adresse mit ihren Indikatorenwerten der Gruppe von Adressen, also der Wohnlageklasse, zugeordnet wird, bei der die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dieser Gruppe, also Wohnlageklasse, angehört.

Diese Wahrscheinlichkeit ist statistisch dann am größten, wenn die Adresse der Wohnlageklasse zugeordnet wird, bei der der Abstand der Indikatorwerte der Adresse zum Erwartungswert μ der Indikatoren der Adresse in der Wohnlageklasse am kleinsten ist.

Die Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeiten erfolgte auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen. Bei der konkreten Berechnung der bedingten Wahrscheinlichkeit der Zuordnung einer Adresse zu den Wohnlagen einfach, mittel oder gut wurde das Klassifizierungswahrscheinlichkeitenkonzept auf Grundlage der Mahalanobis-Distanzen genutzt.⁶ Zur Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeit ist es erforderlich, mit den Indikatorenwerten der jeweiligen Adresse den sog. Mahalanobis-Abstand und anschließend die Zuordnungswahrscheinlichkeit zu berechnen.

Mahalanobis-Abstand

Zur Ermittlung des Mahalanobis-Distanzmaß wurden die Abstände der zwei Diskriminanzwerte jeder Adresse von den jeweiligen Gruppenmittelwerten, den sog. Gruppenzentroiden, für die jeweiligen Wohnlageeinstufungen gemessen. Aufgrund der Normierung der Diskriminanzkoeffizienten können die Abweichungen der Diskriminanzwerte von den Gruppenzentroiden als Distanzmaß verwandt werden.

Die Gruppenmittelwerte geben Auskunft über die durchschnittlichen Diskriminanzwerte, die bei den jeweiligen Wohnlageeinstufungen in den Eichgebieten in den

⁶ Vgl. für die Umformung beispielsweise Backhaus, S. 190 f. und 217 f. Kosfeld etc.

Wohnlageklassen beobachtet wurden. Zur Berechnung der Diskriminanzwerte wurden die Indikatorenwerte der jeweiligen Blockseite (z. B. für die Distanz zur Hauptverkehrsstraße) in die beiden Funktionen 1 und 2 eingesetzt. Als Ergebnis lagen jeweils zwei Diskriminanzwerte für die Blockseiten vor.

Tab. 6.13 Gruppenmittelwerte Zentrum

	Funktion 1	Funktion 2
gute Lage	- 0,930	- 0,192
mittlere Lage	0,415	0,342
einfache Lage	1,296	- 1,116

© 2024

Tab. 6.14 Gruppenmittelwerte zentraler Bereich

	Funktion 1	Funktion 2
gute Lage	- 1,593	0,205
mittlere Lage	- 0,421	- 0,128
einfache Lage	1,313	0,067

© 2024

Tab. 6.15 Gruppenmittelwerte dezentraler Bereich

	Funktion 1	Funktion 2
gute Lage	- 0,859	0,480
mittlere Lage	0,006	- 0,300
einfache Lage	2,623	0,492

© 2024

Der Mahalanobis-Abstand wird gemessen, indem die (positiven und negativen) Abweichungen der Diskriminanzwerte der Adresse mit den Gruppenmittelwerten für die Wohnlageeinstufungen gut, mittel und einfach für jede Blockseite ermittelt und dann quadriert werden. Anschließend werden die Abweichungen für die zwei Diskriminanzfunktionen addiert. Die entsprechende Formel hierzu lautet:⁷

$$MD_{WL}(i, g) = \sum ED_{WLz}(i, g), ED_{WL}(i, g) = (d_i - \bar{d}_g)^2$$

Dabei ist *i* das Objekt und *g* die Gruppe, zwischen denen die Mahalanobis-Distanz berechnet wurde. Das *d* beschreibt die Diskriminanzwerte. Der summierte quadrierte Abstand der Diskriminanzwerte der Adresse vom Gruppenmittelwert der jeweiligen Wohnlageeinstufung gibt an, inwiefern die Diskriminanzwerte von den Gruppenmittelwerten absolut abweichen. Ein im Vergleich zu den anderen Wohnlageeinstufungswerten geringer Mahalanobis-Abstand indiziert, dass für die Adresse diese Wohnla-

⁷ Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.333, Gleichung (5.3-64b). Vgl. auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden, 13.Auflage, S.217, Formel (4.26).

geEinstufung die Wahrscheinlichste ist. Ein im Vergleich zu den anderen Wohnlageeinstufungswerten hoher Mahalanobis-Abstand indiziert, dass die Einstufung dieser Adresse in dieser Wohnlage eher unwahrscheinlich ist.

Ermittlung der Klassifizierungswahrscheinlichkeiten

Die Berechnung der bedingten Wahrscheinlichkeiten der Wohnlagezuordnung erfolgt unter den Annahmen, dass die metrischen Ausgangswerte der Indikatoren in jeder Gruppe normalverteilt sind und gleiche gruppenspezifische Varianz-Kovarianz-Matrizen vorliegen.

Die Wahrscheinlichkeit, mit der eine Adresse i mit dem quadrierten Mahalanobis-Abstand D der Gruppe g angehört, wurde mit der Formel

$$P(g|WL_i) = \frac{\exp(-D_{ig}^2/2)P_i(g)}{\sum_{g=1}^G \exp(-\frac{D_{ig}^2}{2})P_i(g)}$$

und unter der Annahme von gleichen Eingangswahrscheinlichkeiten

$$P(g|WL_i) = \frac{\exp(-MDWLi/2)}{\sum_{g=1}^G \exp(-\frac{D_{ig}^2}{2})}$$

ermittelt.⁸

Demgemäß wurden die Wahrscheinlichkeiten für jede Blockseite jeweils für jede der drei Wohnlageklassen berechnet und in Prozent dargestellt.

Anwendung Zuordnungskriterium

Bei der Maximum-Likelihood-Methode wird eine Adresse der Wohnlageklasse zugeordnet, wo die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dazugehört bzw. ähnliche Indikatorenwerte aufweist.⁹ Es genügt dabei ein einfaches Überwiegen. Bei Zuordnungswahrscheinlichkeiten von z.B. 29 % für einfache, 35 % für mittlere und 36 % für gute Wohnlage erfolgt die Einordnung in die gute Wohnlage.

In Abweichung davon entschied der Arbeitskreis, ein qualifiziertes Entscheidungskriterium anzuwenden, um eine sachgerechte Wohnlagezuordnung zu gewährleisten. Die Zuordnungsregel wurde dahingehend modifiziert, dass eine Einstufung in die einfache oder gute Wohnlage nur dann erfolgt, wenn 2/3 der Wahrscheinlichkeit für eine einfache oder gute Wohnlage sprechen. Auf diese Weise wurde vermieden, dass Adressen bei nur knappem einfachem Überwiegen einer Zuordnungswahrscheinlichkeit

⁸ Vgl. Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.337, Gleichung (5.3-70) und (5.3-71) so auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden, 13.Auflage, S.221, Formel (4.29).

⁹ Vgl. bspw. Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.338.

in die einfache oder gute Wohnlage eingestuft wurden und erreicht, dass die meisten Adressen in Düren in der mittleren Wohnlage liegen.

Ergebnisse der Einstufungen nach datengestützter Ermittlung

Nach der Übertragung der Diskriminanzfunktion auf die Adressen der Baublockseiten und die Anwendung des abgestimmten Zuordnungskriteriums ergibt sich die nachfolgende Zuordnungsverteilung der Adressen zur Wohnlage 2024 im Verhältnis zur zuvor berechneten Wohnlage nach Maximum-Likelihood-Methode.

Tab. 6.16 Vergleich der Ergebnisse Maximum-Likelihood-Methode sowie nach Anwendung des Zuordnungskriteriums

	Wohnlage		Wohnlagen nach Maximum-Likelihood-Methode			Gesamt
			gut	mittel	einfach	
Wohnlagen nach Anwendung des Zuordnungskriteriums (2/3-Schwellenwert)	gut	Anzahl	4.690			4.690
	mittel		4.397	11.976	1.045	17.418
	einfach				2.067	2.067
	gut	Anteile in %	100,0			100,0
	mittel		25,2	68,8	6,0	100,0
	einfach				100,0	100,0

© 2024

Insgesamt wurden damit in 22,5 % der Adressen in der Stadt Düren von der einfachen bzw. guten in die mittlere Wohnlage eingestuft.

6.5 Homogenisierung und Sichtprüfung

Das räumlich-sozialwissenschaftliche Phänomen Wohnlage wird in der Fachwissenschaft generell als flächiges Phänomen verstanden. Gemeinhin erfasst die Wohnlage nicht nur das unmittelbare Wohnungsumfeld, sondern das sog. nähere oder weitere Wohnumfeld bzw. die Mikro- und Makrolage.¹⁰

Die beschriebene datengestützte Ermittlung der Wohnlage 2024 ergab eine kleinteilige Zuordnung mit unterschiedlichen Wohnlagen im unmittelbaren und näheren Wohnumfeld. Um den Anforderungen an eine Flächigkeit der Wohnlage zu genügen und eine Wohnlagenzuordnung zu gewährleisten, bei der die nähere und weitere Umgebung wohnlageprägend ist, wurde die datengestützte Ermittlung in einer zweiten Stufe einer Homogenisierung unterzogen.

Nach der statistischen Analyse ist es zwingend erforderlich, die Ergebnisse noch einmal einer Sichtprüfung zu unterziehen, da aufgrund der unterschiedlichen Indikatoren es zu nicht eindeutigen Ergebnissen kommen kann. Verantwortlich sind hierbei

¹⁰ Vgl. Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 418 f. und 432, Promann, etc.

- die kleinteilige Betrachtung bzw. Berechnung auf Ebene der Adresse,
- die Bezugsebene der Indikatoren (statistischer Baublock, statistischer Bezirk, Bodenrichtwertzone),
- der Datenstand der Indikatoren.

Die Homogenisierung der Wohnlage der Adresse erfolgte durch die Bewertung der umliegenden Wohnlagen. Insbesondere wurden die in der Umgebung liegenden Wohnlageeinstufungen der Adresse betrachtet. Wenn die Wohnlageeinstufung einer Adresse deutlich von der Wohnlageeinstufung der Adressen in der näheren und weiteren Umgebung abwich, wurde die vereinzelt Adresse der in der Umgebung vorherrschenden Wohnlageeinstufung angepasst.

Für die Homogenisierung wurden unterschiedliche Bedingungen formuliert. Insbesondere wurde hier auf eine höhere Betrachtungsebene als die Adresse abgestellt, da insbesondere durch die verwendeten Entfernungskriterien hier schnell nicht nachvollziehbare kleinräumige Änderungen der Wohnlage entstehen konnten. Daher wurde bei der Homogenisierung in der Regel auf die Blockseite abgestellt.

Grundlage für diese Homogenisierung für die so ermittelte Wohnlage war eine karten-gestützte Sichtprüfung. Die Plausibilitäts- bzw. Validitätsprüfung durch Vergleich des Modellergebnisses mit dem (bewerteten) Gegenstand durch Experten ist in den Wissenschaften in verschiedenen Disziplinen anerkannt (sog. Turing-Kriterium oder Turing-Test). Aufgrund der teilweise heterogenen Struktur in Düren war die Überprüfung des empirischen Ergebnisses sachgerecht. Benachbarte Adressen können richtigerweise auch unterschiedlichen Wohnlagen zuzuordnen sein. Daher wurden die Veränderungen der Wohnlagen und die Wohnlageübergänge auf Auffälligkeiten untersucht.

Bei dieser Homogenisierung durch die umfassende Sichtprüfung wurden durch den Arbeitskreis folgende Kriterien festgelegt:

- Bereinigung einer Insellage, wenn maximal drei Baublockseiten eine andere Wohnlageeinstufung aufwiesen als in der Umgebung vorherrschend,
- Homogenisierung von Einzeladressen.

Adressen in Gewerbe- und Industriegebieten (Art der baulichen Nutzung: GE, GE/GI, GI laut Bodenrichtwertkarte) wird auf Beschluss des Arbeitskreises keine Wohnlage zugewiesen („kW“ im Straßenverzeichnis). Darüber hinaus werden weitere Adressen ohne explizite Wohnnutzung als „kW“ ausgewiesen.

Auf Basis dieser Vorgaben erfolgte für das Stadtgebiet eine umfassende Sichtprüfung der Wohnlageeinstufungen nach dem datengestützten Modell. Nach Abschluss der Homogenisierung wurden durch den Arbeitskreis weitere Adressen umgestuft, bei denen das Modell laut den Expertinnen und Experten zu unplausiblen Ergebnissen ge-

führt hat. indem erfolgte durch die Mitglieder des Arbeitskreises die endgültige Festlegung der Wohnlage (vgl. Anlage). Die nachfolgende Tabelle beziffert die Umstufungen im Rahmen aller Arbeitsschritte der Homogenisierung.

Tab. 6.17 Vergleich der Wohnlage nach Anwendung des Zuordnungskriteriums sowie nach Durchführung aller Arbeitsschritte der Homogenisierungen sowie Umstufungen

		Wohnlage nach Anwendung des Zuordnungskriteriums (2/3-Schwellenwert)				Gesamt	
Wohnlage		gut	mittel	einfach	keine WL		
Wohnlagen nach allen Arbeitsschritten	gut	Anzahl	2.601	580	3	0	3.184
	mittel		1.918	15.725	848	0	18.491
	einfach		43	497	1.031	0	1.571
	keine WL		128	616	185	0	929
	gut	Anteile in %	81,7	18,2	0,1	0,0	100,0
	mittel		10,4	85,0	4,6	0,0	100,0
	einfach		2,7	31,6	65,6	0,0	100,0
	keine WL		13,8	66,3	19,9	0,0	100,0

© 2024

Durch die Arbeitsschritte der Homogenisierung sowie der Umstufungen wurden rund 19,9 % der Adressen in eine andere Wohnlage umgestuft, insbesondere durch Vereinheitlichungen in die mittlere Wohnlage und die Einstufungen von Adressen in Gewerbe- und Industriegebieten in keine Wohnlage.

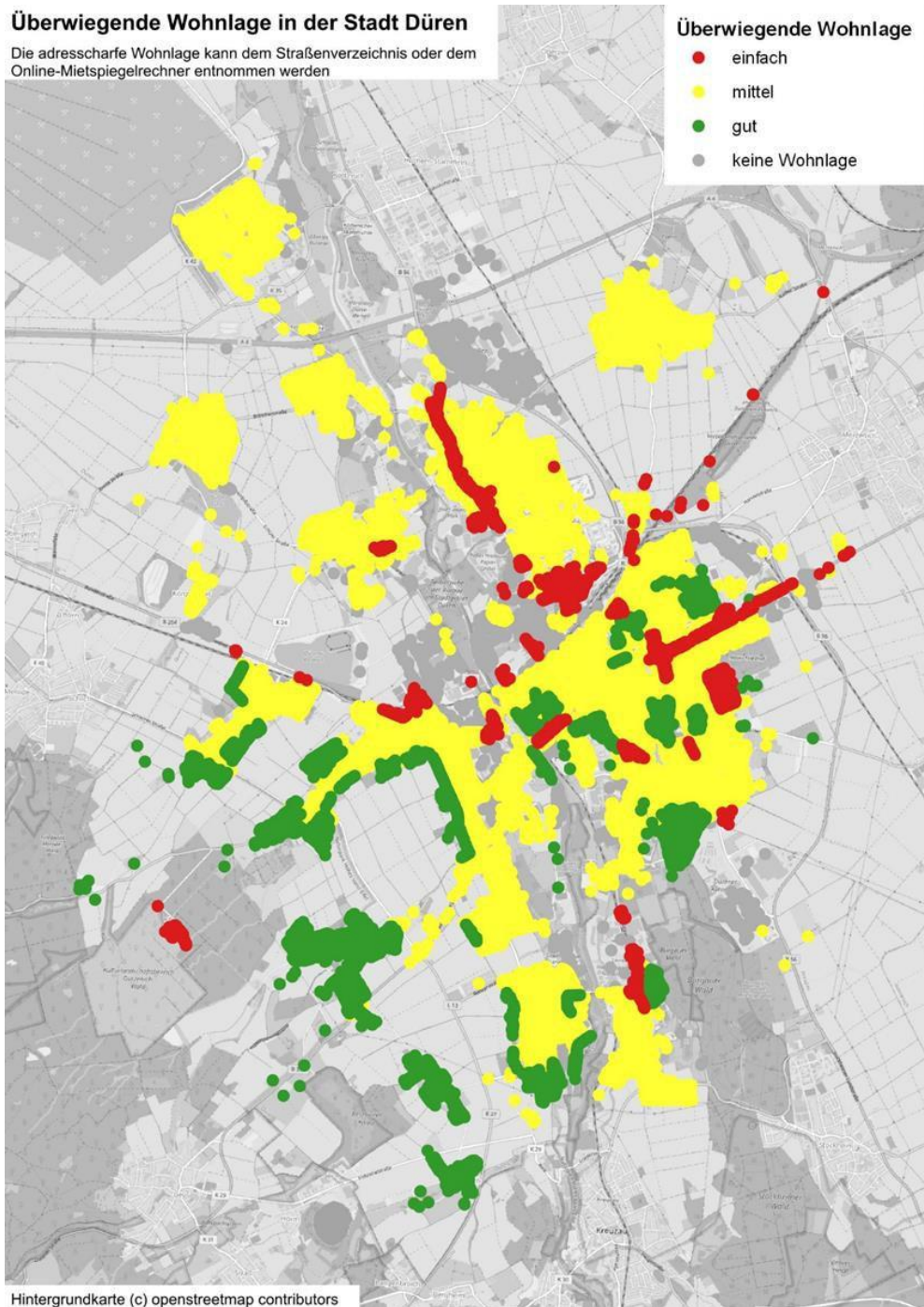
6.6 Ergebnis der Wohnlagenerstellung

Insgesamt ergibt sich eine Verteilung auf die Wohnlagenklassen nach der datengestützten Berechnung, Homogenisierung und Plausibilisierung von:

- gut 13,2 % (3.184 Adressen)
- mittel 76,5 % (18.491 Adressen)
- einfach 6,5 % (1.571 Adressen)
- keine Wohnlage 3,8 % (929 Adressen)

Vereinzelte Wohnnutzungen an Adressen mit der Einstufung "keine Wohnlage" können der einfachen Wohnlage zugeordnet werden.

Abb. 4 Übersicht Wohnlagenkarte Düren



© 2024

7 REGRESSIONSANALYSE

7.1 Methodische Vorgehensweise

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Düren 2025 basiert auf einer multiplen Regressionsanalyse auf Basis der durch den Fragebogen erfassten Merkmale zu Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattung der Wohnung und der Lageneinstufung. Damit werden die vom Gesetzgeber geforderten Wohnwertmerkmale Größe, Art, Beschaffenheit und Lage der Wohnung sowie energetische Gebäudemerkmale im Mietspiegel berücksichtigt.

Bei dem gewählten statistischen Analyseverfahren handelt es sich um eine Regression auf Basis der metrischen Variablen Grundmiete bzw. Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche sowie den kategorialen Ausstattungsmerkmalen und der Wohnlage. Für die Datenauswertung wurden die mehrkategorialen Merkmale Baualterklassen und Wohnlagen in sogenannte Dummy-Variablen umgewandelt. D. h. für die Baualterklasse werden aus einer Variablen sechs Variablen mit der Merkmalsausprägung „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“ gebildet. Damit sind diese zwei zentralen Merkmale direkt vergleichbar mit den restlichen im Modell verwendeten Ausstattungsmerkmalen zur Wohnung und dem Gebäude, welche bereits eine entsprechende Merkmalsausprägung aufweisen.

Nach Durchführung aller statistischen Überprüfungen der erfassten Merkmale, der Bereinigung um Ausreißer, dem Nachweis eines signifikanten Einflusses der Merkmale auf die Miethöhe (Grund- oder Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) sowie einer plausiblen Wirkungsrichtung der ermittelten Merkmale, erfolgte die multiple Regressionsanalyse zur Berechnung der Regressionskoeffizienten für die verbleibenden Merkmale.

Das Regressionsmodell wurde schrittweise erweitert und dabei die Signifikanz der einzelnen neu aufgenommenen Merkmale betrachtet. Durch die schrittweise Aufnahme weiterer Merkmale konnten damit Interaktionen zwischen bereits im Modell enthaltenen Merkmalen und den neuen Merkmalen identifiziert werden. Bei Veränderungen in der Signifikanz oder der Wirkungsrichtung der bereits vorhandenen Merkmale erfolgte eine detaillierte Analyse des vorhandenen Datenmaterials.

In das Regressionsmodell wurden nur die Merkmale aufgenommen, die einen nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe haben und eine der subjektiven Wahrnehmung entsprechende Wirkungsrichtung aufweisen.

7.1.1 Definition der Standardwohnung

Im Rahmen der Modellkonstellation ist es notwendig, einige Merkmale als Konstante zu definieren. Aufgrund der Verwendung von rein kategorialen Merkmalen, mit Ausnahme der abhängigen Variable Grundmiete (Nettokaltmiete), ist es notwendig, bei einigen Merkmalen einzelne Ausprägungen nicht im Modell zu verwenden. Dabei handelt es sich meistens um den Standard im jeweiligen Sachgebiet.

Folgende Merkmale wurden bei der Modellkonstellation als Konstante oder Referenzgröße verwendet:

- Zentral- oder Etagenheizung
- WC in der Wohnung
- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche
- Mehrfachverglasung
- Mittlerer Bodenbelag (Teppich-, Laminatfußboden)
- Lage im Obergeschoss
- Keller- oder Abstellraum vorhanden
- mittlere Wohnlage

7.1.2 Statistische Überprüfung der Daten

Vor der Berechnung des Regressionsmodells sind die vorliegenden Merkmale zunächst einer eingehenden statistischen Überprüfung zu unterziehen. Dafür gibt es statistische Prüfverfahren, welche nachfolgend erläutert werden.

Anzahl Fälle

Bei einem Regressionsmodell ist nach der Meinung von FUB IGES darauf zu achten, dass die in der Analyse berücksichtigten Merkmale auch mit einer Mindestzahl im Datensatz vorhanden sind. Dabei orientiert sich FUB IGES an der in Tabellenmietspiegeln in den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln festgelegten Mindestzahl von zehn Datensätzen. Merkmale mit einem so geringen Anteil am Wohnungsmarkt sind Spezialfälle und sollten daher nicht in einem Mietspiegel ausgewiesen werden, da dieser die üblichen Mieten abbilden soll.

Bei der Datenerhebung wurde lediglich für das Merkmal „Lage im Untergeschoss“ die erforderliche Anzahl an Datensätzen verfehlt.

Erklärungsgehalt

Bei einem Regressionsmodell ist darauf zu achten, dass Variablen/Merkmale, die einen hohen Erklärungsgehalt (hoher Varianzanteil) haben, vernachlässigt werden (sogenanntes „underfitting“). Daneben sollte aber auch darauf geachtet werden, dass

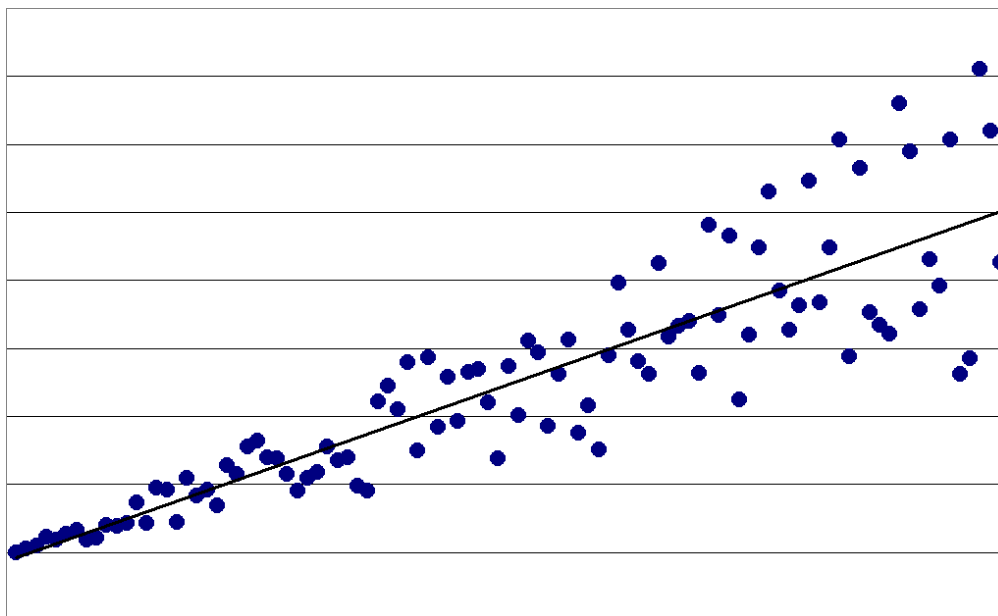
nicht zu viele Merkmale in das Regressionsmodell einbezogen werden. Durch das sogenannte „overfitting“ kann die Signifikanz von Variablen mit einem zu erwartenden hohen Einfluss beeinträchtigt werden und somit kann kein klares Ergebnis mehr erzielt werden.

Bei den in das Modell einbezogenen Merkmalen handelt es sich um kategoriale Variable (vorhanden oder nicht vorhanden), weshalb nicht das übliche Verfahren der Varianzanalyse herangezogen werden kann. Im Rahmen der Überprüfung der Merkmale erfolgte die Varianzanalyse über den nicht parametrischen Test der Rangvarianzanalyse. Diese ermöglicht es auch für kategoriale Variablen eine entsprechende Aussage zu ermitteln.

Heteroskedastizität

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. Die Abweichungen der Datenpunkte von der Geraden werden Störterme oder Residuen genannt und sind wahrscheinlichkeitstheoretisch jeweils Zufallsvariablen. Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Streuung der Punkte um die Gerade nach rechts hin stärker wächst.

Abb. 5 Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität



Durch das Vorliegen einer Heteroskedastizität wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau.

Die Überprüfung auf ein Vorliegen der Heteroskedastizität erfolgte visuell auf Basis grafischer Auswertungen (Streudiagramme). Dabei wurde die geschätzte standardisierte Grundmiete pro Quadratmeter gegen die standardisierten Residuen abgebildet.

Für die analysierten Merkmale haben sich keine Verdachtsmomente für ein Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Multikollinearität

Das Regressionsmodell der linearen multiplen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren (Variablen) nicht exakt linear abhängig voneinander sind. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion eines oder mehrerer anderer Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel immer ein gewisses Maß an Multikollinearität vor. Diese muss sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Die Multikollinearität wird im Allgemeinen durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, in dem eine Regression jeder unabhängigen Variablen auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. In diesem Fall ist die Aufnahme dieser Variablen überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Eine ernsthafte Multikollinearität liegt in der Regel vor, wenn die Toleranz $< 0,1$ bzw. ab einem Wert von $VIF > 10$. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass für ein oder mehrere der beobachteten Regressoren eine Multikollinearität vorliegt.

Alle in das Regressionsmodell übernommenen Variablen weisen eine Toleranz, die deutlich höher bzw. einen VIF der deutlich niedriger ist als die festgelegten Grenzwerte.

Zusätzlich erfolgte eine Überprüfung von möglicherweise vorhandenen Multikollinearitäten auf Basis der Kollinearitätsdiagnostik, einer Teststatistik, wodurch eingehendere Überprüfungen ermöglicht werden. Dabei wird über den Konditionsindex überprüft, ob für die einzelnen Dimensionen ein Wert von über 15 auftritt. Dieses ist der in der Regel verwendete Grenzwert für eine vorhandene Multikollinearität. Bei Hinweisen auf Basis des Konditionsindex werden die Varianzanteile der einzelnen Merkmale des Modells überprüft. Dabei gilt als Grenzwert ein Varianzanteil von mehr als 0,9 als Indiz für eine Multikollinearität. Wird nur bei einem Merkmal dieser Wert überschritten ist dieses nicht relevant. Ergeben sich jedoch bei mehreren Merkmalen in einer Dimension entsprechend hohe Varianzanteile, so ist dieses ein Indiz für eine Multikollinearität zwischen diesen Merkmalen.

Die Überprüfung auf Basis der Kollinearitätsdiagnostik hat keine Hinweise für eine vorhandene Multikollinearität ergeben.

7.1.3 Überprüfung außergesetzlicher Merkmale

Nach der statistischen Vorprüfung erfolgt ein Zwischenschritt in der Regressionsrechnung. Hierbei werden die außergesetzlichen Merkmale zur Mietdauer aufgenommen, um relevante, aber eventuell fehlende Variablen zu inkludieren.

Außergesetzliche Merkmale sind nicht in § 558 Abs. 2 BGB als mietpreisbildende Merkmale aufgeführt und dürfen deshalb nicht mit Zu- oder Abschlagswerten ausgewiesen werden. Dennoch soll ihr ggf. relevanter Einfluss auf die Miethöhe in die Berechnung einfließen.

Als außergesetzliches Merkmal wurde die Dauer des Mietverhältnisses in Monatschritten gewählt. Die Dauer des Mietverhältnisses hat einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Die Prüfung ergab, dass Mietverhältnisse mit den kürzesten Mietdauern die höchsten Zuschläge verzeichnen. Längere Mietverhältnisse weisen höhere Abschläge auf.

Die Ausprägungen des außergesetzlichen Merkmales „Mietdauer“ dürfen jedoch nicht als mietpreisbildende Faktoren in den Mietspiegel aufgenommen werden, weshalb ihr Effekt aus dem Modell entfernt wurde. Durch den Zwischenschritt nimmt jedoch der Anteil der Modellresiduen zu.

7.1.4 Bildung von Komplexmerkmalen

Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels kann die Bildung von Komplexmerkmalen, also die Zusammenfassung von zwei oder mehr Merkmalen einer Merkmalgruppe sinnvoll sein, da sie als Einzelmerkmale keinen signifikanten Einfluss aufweisen.

Im Rahmen der Modellerstellung zum Mietspiegel Düren 2025 war es notwendig, ein Komplexmerkmal zu bilden:

Die Merkmale „ohne Bodenbelag“ und „einfacher Bodenbelag (PVC, Linoleum etc.)“ wurden zum Abschlagsmerkmal „ohne Bodenbelag oder einfacher Bodenbelag (PVC, Linoleum etc.)“ zusammengefasst.

7.1.5 Überprüfung des signifikanten Einflusses

Zur Ermittlung eines signifikanten Einflusses wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h. alle ins Mietspiegelmodell berücksichtigten Merkmale haben mit einer mindestens 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.

Es erfolgt keine unterschiedliche Behandlung für Zu- und Abschläge. Eine differenzierte Behandlung innerhalb eines Modells lässt sich wissenschaftlich nur in Ausnahmefällen begründen.

Tab. 7.1 Nicht signifikante Merkmale

Merkmale
Lage im Erdgeschoss
Lage im Dachgeschoss
Maisonettewohnung
Separate Küche
Offene Küche
Wohnung barrierearm
Auch alle Zusatzräume barrierefrei erreichbar
Austausch der Heizung
Erneuerung der Versorgungsleitung
Mehrfamilienhaus mit 3 bis 8 Wohnungen

7.1.6 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung

Bei empirischen Datenerhebungen in Verbindung mit statistischen Auswertungen können Ergebnisse auftreten, welche nicht der allgemeinen Wahrnehmung entsprechen. Dieses ergibt sich im Regressionsmodell, wenn durch die Datenerhebung nicht alle relevanten Merkmale erhoben werden können oder zum Teil aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen. Auch besondere Situationen auf dem Wohnungsmarkt oder der Vermietungspraxis können Gründe für solche Ergebnisse sein.

Daneben handelt es sich bei der Anmietung einer Wohnung häufig um eine subjektive Entscheidung, bei der einige Merkmale nicht entscheidend sind für die Wahl der Wohnung. Im Regressionsmodell wird versucht, einen mathematischen Zusammenhang herzustellen, der aufgrund der unterschiedlichen subjektiven Entscheidungen nicht eindeutig herausgearbeitet werden kann.

D. h. sich ergebende, unplausible Wirkungsrichtungen entstehen durch eine Beeinflussung des im Modell verwendeten Merkmals durch andere im Modell befindliche oder nicht befindliche Merkmale. Bei der Modellkonstellation wurde versucht, für die identifizierten Merkmale Erklärungen aus dem vorliegenden Datenmaterial zu erlangen. Trotz eingehender Datenanalyse wurden einige Merkmale mit einer falschen Wirkungsrichtung festgestellt, welche nach Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel nicht mehr im endgültigen Regressionsmodell verwendet wurden.

Tab. 7.2 Unplausible Merkmale mit falscher Wirkungsrichtung

Merkmale	Ergebnis
Einzelöfen	unplausibel (Zuschlag)
Einfachverglasung	unplausibel (Zuschlag)
Bad mit Badewanne oder Dusche	unplausibel (Abschlag)
Bad mit Badewanne und Dusche	unplausibel (Abschlag)
Austausch Wärmeerzeuger	unplausibel (Abschlag)
Dämmung Dach	unplausibel (Abschlag)
Erneuerung Fenster	unplausibel (Abschlag)
Erneuerung Wasserleitung	unplausibel (Abschlag)
Gebäudetyp EFH	unplausibel (Abschlag)
Gebäudetyp RH, DHH, ZFH	unplausibel (Abschlag)
MFH mit mehr als 8 Wohnungen	unplausibel (Zuschlag)
Balkon	unplausibel (Abschlag)
Garten	unplausibel (Abschlag)
Rollläden	unplausibel (Abschlag)
Gefangene/r Raum/Räume	unplausibel (Zuschlag)

7.1.7 Ausreißerbereinigung

Vor der Ermittlung der Mietkennwerte bzw. der Koeffizienten im Regressionsmodell sollte eine Bereinigung um sogenannte Ausreißerwerte erfolgen. Bei Ausreißerwerten handelt es sich um Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind bzw. signifikant von den anderen Mietwerten eines Tabellenfeldes abweichen und deshalb nicht in die weitere Berechnung einbezogen werden sollen. Dabei handelt es sich um tatsächlich auftretende Mietwerte, jedoch können diese die Güte des Regressionsmodells und die Koeffizienten negativ beeinflussen.

Bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Düren 2025 wurde zur Ermittlung von Ausreißerwerten auf die im Rahmen der Modellrechnung identifizierten Mietwerte abgestellt (fallweise Diagnose), bei denen sich eine deutliche Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Modellmiete auf Basis des jeweiligen Regressionsmodells ergeben hatte. Dabei wird auf Basis der statistischen Kennzahlen für Ausreißerwerte von drei oder mehr Standardabweichungen der standardisierten Residuen ausgegangen. Dieses Verfahren der Bereinigung um die Ausreißerwerte wird so lange durchgeführt, bis das endgültige Modell keine derartigen Mietwerte mehr aufweist.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietkennwerte basieren auf dem Regressionsmodell, weshalb es sinnvoll ist, bereits in diesem Arbeitsschritt eine Bereinigung um Ausreißerwerte vorzunehmen. Durch dieses Verfahren der Ermittlung und Löschung von

Ausreißerwerten ist das abschließende Regressionsmodell stabiler und hat einen deutlich höheren Erklärungswert als mit der Einbeziehung der Ausreißerwerte.

Insgesamt ergaben sich durch dieses Verfahren 67 Ausreißerwerte, welche bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nicht berücksichtigt wurden.

7.2 Regressionsmodell

In einer ersten Regression wird für den Mietspiegel Düren das Wohnwertmerkmal „Wohnungsgröße“ gemäß § 558 BGB berücksichtigt. Die Größe einer Wohnung hat den deutlich größten Einfluss auf deren Nettokaltmiete. Der Hauptgrund liegt darin, dass jede Wohnung in der Regel über ein Bad und eine Küche verfügt. Durch diese beiden Räume in einer Wohnung sind bereits Flächenanteile festgelegt, auch wenn durch eine steigende Wohnfläche der Anteil dieser Flächen abnimmt.

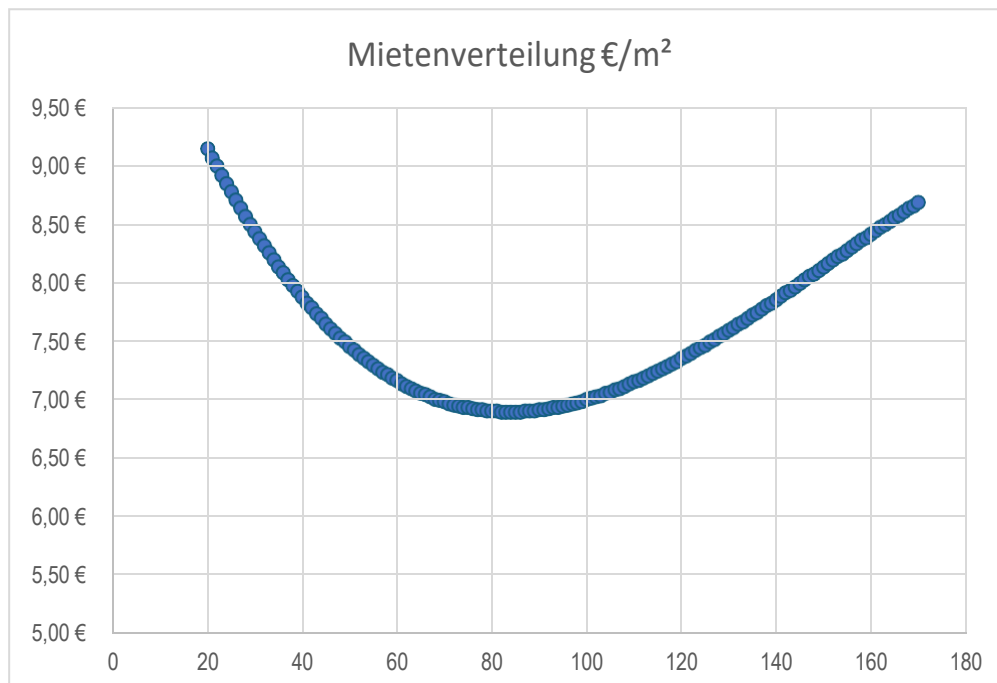
Daneben ergeben sich aufgrund des Bedarfes im Mietwohnungsbau Strukturen der Wohnfläche. In der Vergangenheit wurden nur wenige Wohnungen für Einpersonenhaushalte errichtet, welche jedoch derzeit aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung vermehrt benötigt werden. Durch die erhöhte Nachfrage ergeben sich auch Tendenzen für die Miethöhe.

Die Modellmiete für den Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete wird durch eine Regressionsanalyse auf Basis der abhängigen Variablen der absoluten Nettokaltmiete und der unabhängigen Variablen der Wohnfläche ermittelt. Ziel des ersten Berechnungsschritts ist es, eine Funktion zu finden, die möglichst gut durch die Punktwolke zwischen der absoluten Nettokaltmiete und der Wohnfläche verläuft.

Der Geltungsbereich des Mietspiegels ist auf die Wohnungsgrößen zwischen 20 m² und 170 m² begrenzt.

Wie auch in anderen Städten kann in Düren beobachtet werden, dass der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Nettokaltmiete keinen linearen Verlauf aufweist, sondern eine U-Verteilung. D. h. die Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche sinkt mit steigender Wohnfläche bis zu einem Wendepunkt, um dann wieder mit steigender Wohnfläche anzusteigen.

Abb. 6 Mietenverteilung im Auswertungsdatensatz



Für die Berechnung der Funktion der Modellmiete der ersten Stufe wurde eine nicht-lineare Regressionsfunktion gewählt. Durch die Punktwolke wurde nun über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt:

$$MM_1 = 11,080145495 + (-0,114559495 * \text{Fläche}) + 0,000948149 * \text{Fläche}^2 + (-0,0000021 * \text{Fläche}^3)$$

MM₁ = Modellmiete erste Stufe

Bei Verwendung einer kubischen Funktion wird die Möglichkeit offengelassen, ob die Nettokaltmiete pro m² mit zunehmender Wohnungsgröße wieder steigt.

7.2.1 Basistabelle Mietspiegel Düren 2025

Auf Grundlage der Ergebnisse der ersten Regressionsrechnung wurde die Basistabelle für den Mietspiegel Düren 2025 erstellt. Dafür dividiert man die durch die Gleichung ermittelte absolute Nettokaltmiete durch die Wohnfläche, und erhält somit die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete pro m². Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m² deutlich höher als für größere Wohnungen. Grund hierfür sind u.a. Baukosten, die unabhängig von der Größe der Wohnung anfallen, welche durch eine vergleichsweise geringe Wohnfläche dividiert werden.

Tab. 7.3 Basismieten in Düren 2025

Wohnfläche in m	Basismiete pro m	Wohnfläche in m ²	Basismiete pro m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete pro m ²
20	9,15 €	71	6,97 €	121	7,38 €
21	9,07 €	72	6,96 €	122	7,40 €
22	9,00 €	73	6,95 €	123	7,43 €
23	8,92 €	74	6,94 €	124	7,45 €
24	8,85 €	75	6,94 €	125	7,47 €
25	8,78 €	76	6,93 €	126	7,50 €
26	8,71 €	77	6,92 €	127	7,52 €
27	8,64 €	78	6,92 €	128	7,55 €
28	8,57 €	79	6,91 €	129	7,57 €
29	8,50 €	80	6,91 €	130	7,60 €
30	8,44 €	81	6,91 €	131	7,62 €
31	8,38 €	82	6,90 €	132	7,65 €
32	8,32 €	83	6,90 €	133	7,67 €
33	8,26 €	84	6,90 €	134	7,70 €
34	8,20 €	85	6,90 €	135	7,73 €
35	8,14 €	86	6,90 €	136	7,75 €
36	8,09 €	87	6,91 €	137	7,78 €
37	8,03 €	88	6,91 €	138	7,81 €
38	7,98 €	89	6,91 €	139	7,83 €
39	7,93 €	90	6,92 €	140	7,86 €
40	7,88 €	91	6,92 €	141	7,89 €
41	7,83 €	92	6,93 €	142	7,92 €
42	7,79 €	93	6,94 €	143	7,94 €
43	7,74 €	94	6,94 €	144	7,97 €
44	7,70 €	95	6,95 €	145	8,00 €
45	7,65 €	96	6,96 €	146	8,03 €
46	7,61 €	97	6,97 €	147	8,06 €
47	7,57 €	98	6,98 €	148	8,08 €
48	7,53 €	99	6,99 €	149	8,11 €
49	7,50 €	100	7,01 €	150	8,14 €
50	7,46 €	101	7,02 €	151	8,17 €
51	7,43 €	102	7,03 €	152	8,20 €
52	7,39 €	103	7,04 €	153	8,23 €

Wohnfläche in m	Basismiete pro m	Wohnfläche in m2	Basismiete pro m2	Wohnfläche in m2	Basismiete pro m2
53	7,36 €	104	7,06 €	154	8,25 €
54	7,33 €	105	7,07 €	155	8,28 €
55	7,30 €	106	7,09 €	156	8,31 €
56	7,27 €	107	7,10 €	157	8,34 €
57	7,24 €	108	7,12 €	158	8,37 €
58	7,22 €	109	7,14 €	159	8,39 €
59	7,19 €	110	7,16 €	160	8,42 €
60	7,17 €	111	7,17 €	161	8,45 €
61	7,14 €	112	7,19 €	162	8,48 €
62	7,12 €	113	7,21 €	163	8,50 €
63	7,10 €	114	7,23 €	164	8,53 €
64	7,08 €	115	7,25 €	165	8,56 €
65	7,06 €	116	7,27 €	166	8,58 €
66	7,05 €	117	7,29 €	167	8,61 €
67	7,03 €	118	7,31 €	168	8,64 €
68	7,01 €	119	7,33 €	169	8,66 €
69	7,00 €	120	7,36 €	170	8,69 €
70	6,99 €				

7.2.2 Regressionsmodell – zweite Stufe

Nach der Berücksichtigung des wichtigsten Preisfaktors für die Mietpreisfindung erfolgte eine Analyse aller verbleibenden Indikatoren, wobei die Baualtersklassen und die Wohnlage als Dummy-Variablen (vorhanden oder nicht vorhanden) berücksichtigt wurden.

Bildung des Nettomietfaktors

Die Grundlage für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge, also die Abweichung von der im ersten Schritt ermittelten Basismiete, ist der sogenannte Nettomietfaktor. Der Nettomietfaktor (NMF) zeigt die Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Basismiete für jeden einzelnen Fall auf.

Der Nettomietfaktor berechnet sich aus der tatsächlichen Nettokaltmiete (NM) und der regressionsanalytisch geschätzten Modellmiete der ersten Stufe (MM_1). Im Mietspiegel Düren werden die Zu- und Abschläge als relative Abweichung ausgewiesen, weshalb die beiden Mietwerte für jeden Fall dividiert werden:

$$\text{Nettomietfaktor} = \text{tatsächliche Nettokaltmiete} / MM_1$$

Der aus dieser Berechnung ermittelte Nettomietfaktor streut um den Wert 0. Ein Nettomietfaktor von 0,05 bedeutet, dass die tatsächliche Nettokaltmiete um 5 % über der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe liegt. Bei einem Nettomietfaktor von - 0,05 liegt die tatsächliche Nettokaltmiete 5 % unter der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe. Diese prozentualen Abweichungen zeigen, dass es weitere Merkmale gibt, welche die Miethöhe beeinflussen.

Tab. 7.4 Regressionsmodell – 2. Stufe
 Ermittlung der Zu- und Abschläge je Baualter

Baualterklasse	Zu-/Abschlag
bis 1949	- 12%
1950 bis 1960	- 12%
1961 bis 1977	- 10%
1978 bis 1995	- 10%
1996 bis 2002	- 7%
2003 bis 2012	+ 4%
2013 bis 2021	+ 8%
2022 bis 5/2024	+ 34%

7.2.3 Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale

Die ermittelten Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen durchschnittlichen, prozentualen Abweichungen von der Basistabelle unter Berücksichtigung der Ab- und Zuschläge für die einzelnen Merkmale (vgl. Tabelle 7.2).

Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung einzelner Merkmale auf die Miete und nicht um die tatsächliche Wirkung. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Mittelwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger als auch höher ausfallen kann.

Bei den aufgeführten Merkmalen, für die Zu- und Abschläge gelten, handelt es sich um die durch das Regressionsmodell ermittelten Abweichungen (vgl. Tabelle 7.2) von den in der Basistabelle ausgewiesenen Mietwerten. Die Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von den Vermietenden eingebracht bzw. zur Verfügung gestellt wurden. Die Zu- und Abschläge sind mit jedem der übrigen Zu- und Abschläge bei Vorliegen der jeweiligen Merkmale kombinierbar.

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – zu den Mietwerten der Basismiete nach Wohnungsgröße (vgl. Tabelle 7.1) hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige

Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspanne berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 7.3).

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet usw.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können eine Abweichung vom errechneten Mittelwert innerhalb der Mietspanne rechtfertigen.

Tab. 7.5 Regressionsmodell – 2. Stufe
Ermittlung weiterer durchschnittlicher Zu- und Abschläge

Merkmal	Zu- oder Abschlag
Wohnlage	
Wohnlage einfach	-2%
Wohnlage gut	5%
Heizung	
Wohnung nur teilweise beheizt	-4%
Bad und Küche	
Zweites Bad vorhanden	2%
Modernisierung des Badezimmers in den letzten 15 Jahren	5%
Komplette Einbauküche vorhanden	4%
Bodenbelag	
ohne Bodenbelag oder einfacher Bodenbelag (PVC, Linoleum etc.)	-1%
höherwertiger Bodenbelag (Fliesen, Parkettboden, Vinyl-Design)	3%
Sonstige Ausstattungsmerkmale	
Terrasse oder Dachterrasse	2%
Aufzug vorhanden	4%
Wohnung barrierefrei erreichbar	9%
Energetische Modernisierung	
Dämmung der Außenwände vor 2002	4%
Dämmung der Außenwände seit 2002	4%
Dämmung Kellerdecke seit 2002	7%
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 2002	4%

7.3 Mietpreisspanne

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete auf der Grundlage des ersten Regressionsmodells und der Zu- und Abschläge auf der Grundlage des zweiten Regressionsmodells wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt.

Daneben gibt es aber auch Merkmale, die bisher aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Wohnwünsche unterschiedlicher Bevölkerungsschichten). Diese restliche Streuung wird gemäß den Vorgaben in der Spanne im Mietspiegel zum Ausdruck gebracht.

Die Vielfalt und die qualitative Spannweite, der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren können selbst durch den herangezogenen umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist der Mietspiegel Mietpreisspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- wenn von dem jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.
- wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind.
- wenn ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung unter Berücksichtigung des Baualters vorliegt.

Zur Ermittlung der Spanne wird aus der Basismiete und den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen der zweiten und dritten Stufe eine Modellmiete für jeden Datensatz ermittelt und mit der tatsächlichen Miete abgeglichen. Die sich daraus ergebende Reststreuung ist die Grundlage für die Ermittlung des Spannenraums im Mietspiegel Düren. Dazu erfolgte die Berechnung der 2/3-Spanne der Reststreuung.

Die unteren und oberen Lagewerte betragen dabei 14,5 %, also eine Abweichung von gerundet 15 %. **Der Spannenraum**, der sich zusätzlich zu den Zu- und Abschlägen aus den Tabellen 7.3 und 7.4 ergibt, **liegt für Düren bei – 15,3% und + 15,6% der Nettomiete.**

Mietpreise innerhalb dieser Spanne gelten noch als ortsüblich. Dennoch ist bei einer Abweichung, von der durch die Tabellen 7.3 und 7.4 der Mietspiegelbroschüre und der gegebenenfalls vorliegenen energetischen Gebäudequalität berechneten ortsüblichen Vergleichsmiete eine Begründung notwendig.

Beispiele für besondere Wohnwertmerkmale, die im Rahmen der Spanne einen Einfluss auf den Mietpreis haben können:

Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale (Liste nicht abschließend)

- Badewanne und separate Duschwanne
- Roll- oder Fensterläden
- barrierearm erstellte oder modernisierte Wohnungen
- zusätzliches oder zweites WC vorhanden

Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale (Liste nicht abschließend)

- Beheizung mit Einzelöfen
- Einfachverglasung
- gefangene/r Raum oder Räume
- Gemeinschaftsräume sind nicht barrierefrei erreichbar (Waschkeller, Dachboden, etc.)

ANLAGE I: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben der Stadt Düren zur Vermieterbefragung
- Vermieterfragebogen
- Erinnerungsschreiben

Sozialamt – Abt. Wohnungsangelegenheiten
City-Karree - Wilhelmstr. 34 52349 Düren

Amt für Stadtentwicklung
Rathaus- Kaiserplatz 2-4 52349 Düren

Kontakt:
Telefon: 02421 25-2705
Telefax: 02421 25-1802707
E-Mail: wohnungswesen@dueren.de

Düren, 15.08.2024

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2025 der Stadt Düren

Befragung der Vermieterinnen und Vermieter

Objektadresse	Fragebogenkennung
Hier werden die Stichprobenobjekte eingefügt	

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Düren erarbeitet derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel, welcher ab dem Jahr 2025 gelten wird. Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten – so auch in Düren – hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der neue qualifizierte Mietspiegel Düren wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt für alle Marktakteure erhöhen.

Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, für Sie verpflichtend. Nur durch eine hohe Beteiligung und Ihre Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Dürener Mietgefüges erst möglich. Bei der Mietspiegelerstellung wird die Stadt Düren vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg unterstützt. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Wir haben aus den Datenbeständen des Melderegisters und der Grundsteuerdatei der Stadt Düren eine Zufallsstichprobe gezogen. Dabei sind auch Sie zufällig ausgewählt worden.

Der Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und dem Mietpreis Ihrer Wohnung(en) an der genannten Adresse. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z. B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie die Betriebskostenabrechnung und Wohnflächenberechnungen zu der/den Wohnung(en) hinzuziehen.

Die Stadt Düren stellt den Fragebogen erstmals nur digital zur Verfügung und bittet um Beantwortung über das Internet. Sie können an der Befragung bequem mit dem Smartphone, Tablet oder Computer teilnehmen. Wir bitten Sie darum, den Fragebogen online auszufüllen. Der Online-Fragebogen ist nachhaltiger, schneller und außerdem weniger fehleranfällig als die Papier-Version.

Falls Sie keine Möglichkeit haben, den Fragebogen über das Internet zu beantworten, wenden Sie sich bitte an die Hotline des Instituts. Ihnen werden die Befragungsunterlagen rechtzeitig zugesendet.

Sollten Sie kein Eigentum an der/den oben genannten Objektadresse(n) haben, bitten wir ebenfalls um Rückmeldung an mietspiegel.dueren@fub.iges.com oder 040-280810-42 unter Angabe der Fragebogenkennung.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie den Service, Ihre Daten online zu übermitteln.
Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogenkennung im Betreff des Anschreibens ermöglicht Ihnen das Login.
Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen: dueren.mietspiegelbefragung.de
2. Haben Sie mehrere Fragebogen zu verschiedenen Gebäuden erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebogen für jede Fragebogenkennung auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen Excel-Fragebogen zugesendet (Kontakt siehe unten), alternativ können Sie diesen selbstständig herunterladen (siehe 5.). Bitte nutzen Sie pro Wohnung eine Zeile.
3. Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn/diese im beigefügten Freiumschlag zurück.
4. Sie können die Seiten des/der Fragebogen(s) auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die unten genannte E-Mail-Adresse senden.
5. Im Online-Fragebogen ist die Eingabe für bis zu 10 Wohnungen vorgesehen. Verfügt das Gebäude über mehr als 10 Wohneinheiten in Ihrem Besitz, kontaktieren Sie FUB IGES. Sie können sich auch einen leeren Excel-Fragebogen von folgender Internetseite herunterladen: <https://fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-dueren.html>



Bitte übermitteln Sie Ihre Angaben bis zum 9. September 2024 an FUB IGES. Auch Fragebogen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Als Ansprechpersonen beim Institut stehen Ihnen zur Verfügung:

Telefon-Hotline | Tel. 040/280810-42 | Mo. – Fr. 9 - 16 Uhr

Dorothee Tervoert | Tel. 040/280810-14 | Mo. – Fr. 9 - 15 Uhr

E-Mail: mietspiegel.dueren@fub.iges.com | Bitte geben Sie Ihre Fragebogenkennung(en) an.

Als Ansprechpartner bei der Stadt Düren steht Ihnen zur Verfügung:

Bernd Korall | Tel. 02421/25-2705 | Mo. – Do. 09:00 - 11:00 Uhr

E-Mail: wohnungswesen@dueren.de | Bitte geben Sie Ihre Fragebogenkennung(en) an.

Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bernd Korall

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Hinweise zur Auskunftspflicht:

Die Befragung dient der Mietspiegelerstellung für die Stadt Düren. Sie sind verpflichtet, den Fragebogen richtig und vollständig auszufüllen. Sie müssen den Fragebogen bis zum 9. September 2024 ausgefüllt haben. Es gibt den Fragebogen in unterschiedlichen Sprachen. Bitte nutzen Sie den Link dueren.mietspiegelbefragung.de und wählen Sie eine Sprache aus.

English/englisch:

The survey serves to create the rent index for the city of Düren. You are obliged to complete the questionnaire correctly and completely. You must complete the questionnaire by September 9, 2024. The questionnaire is available in different languages. Please use the link dueren.mietspiegelbefragung.de and select your language.

Türkçe/türkisch:

Anket, Düren şehrinin kira endeksi içindir. Anketi doğru ve eksiksiz doldurmakla yükümlüsünüz. Anketi 9 Eylül 2024 tarihine kadar doldurmalısınız. Anket farklı dillerde mevcuttur. Lütfen dueren.mietspiegelbefragung.de bağlantısını kullanın ve dilinizi seçin.

Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Verantwortliche Stelle

Stadt Düren

Sozialamt Düren

Wilhelmstraße 34

52349 Düren

Der Datenschutzbeauftragte der Stadt Düren

Tel.: 02421/252212

datenschutz@dueren.de

Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung sind § 558c und § 558d BGB in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1-4 EGBGB sowie Artikel 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Ihre Daten hat die Stadt Düren bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Artikel 238 § 1 Abs. 1 EGBGB) und der Meldestelle (nach Artikel 238 § 1 Abs. 2 EGBGB) erhoben.

Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet, Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Artikel 238 § 2 EGBGB. Die Stadt Düren ist zur Erstellung des Mietspiegels verpflichtet (nach Artikel 229 § 62 EGBGB) und benötigt Ihre Daten für die Erstellung. Wenn Sie der Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen, kann die Stadt Düren ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist (nach Artikel 238 § 4 EGBGB).

Die Stadt Düren hat die Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg, mit der Erhebung und Verarbeitung der Daten beauftragt und einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit ihr geschlossen. Die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten datenschutzkonform gelöscht und die Fragebögen vernichtet.

Ihre Datenschutzrechte

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Recht auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) und Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (Art. 21 DSGVO). Diese Rechte können Sie gegenüber der Stadt Düren geltend machen.

Daneben steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.

Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen

Tel.: 0211/38424-0

poststelle@ldi.nrw.de

Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Verantwortliche Stelle
Stadt Düren
Sozialamt Düren
Wilhelmstraße 34
52349 Düren

Der Datenschutzbeauftragte der Stadt Düren

Tel.: 02421/252212
datenschutz@dueren.de

Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung sind § 558c und § 558d BGB in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1-4 EGBGB sowie Artikel 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Ihre Daten hat die Stadt Düren bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Artikel 238 § 1 Abs. 1 EGBGB) und der Meldestelle (nach Artikel 238 § 1 Abs. 2 EGBGB) erhoben.

Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet, Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Artikel 238 § 2 EGBGB. Die Stadt Düren ist zur Erstellung des Mietspiegels verpflichtet (nach Artikel 229 § 62 EGBGB) und benötigt Ihre Daten für die Erstellung. Wenn Sie der Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen, kann die Stadt Düren ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist (nach Artikel 238 § 4 EGBGB).

Die Stadt Düren hat die Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg, mit der Erhebung und Verarbeitung der Daten beauftragt und einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit ihr geschlossen. Die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten datenschutzkonform gelöscht und die Fragebögen vernichtet.

Ihre Datenschutzrechte

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Recht auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) und Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (Art. 21 DSGVO). Diese Rechte können Sie gegenüber der Stadt Düren geltend machen.

Daneben steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.
Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen
Tel.: 0211/38424-0
poststelle@ldi.nrw.de

Sozialamt – Abt. Wohnungsangelegenheiten
City-Karree - Wilhelmstr. 34 52349 Düren

Amt für Stadtentwicklung
Rathaus- Kaiserplatz 2-4 52349 Düren

Kontakt:
Telefon: 02421 25-2705
Telefax: 02421 25-1802707
E-Mail: wohnungswesen@dueren.de

Düren, 17.12.2024

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2025 der Stadt Düren

Erinnerung an Ihre Teilnahme bei der Mietspiegel-Befragung

Objektadresse	Fragebogenkennung
Hier werden die Stichprobenobjekte eingefügt	

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 15. August 2024 wurden Sie gebeten, sich an der Befragung zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Düren zu beteiligen.

Viele Vermieterinnen und Vermieter sind dieser Bitte bereits nachgekommen und unterstützen uns dabei, die aktuellen Mietpreise zu ermitteln. Von Ihnen haben wir bislang keine Rückmeldung erhalten.

Sollte sich Ihr ausgefüllter Fragebogen gerade auf dem Postweg befinden oder Ihre digitale Antwort mit dem Versand dieses Erinnerungsschreibens überschritten haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos. Aus technischen Gründen wurde dieses Schreiben bereits am 4. September 2024 in Produktion gegeben.

Falls das nicht der Fall sein sollte, möchte ich Sie hiermit nochmals bitten, den Fragebogen bis spätestens zum 27. September 2024 auszufüllen. Ihre Teilnahme an der Befragung ist für die Mietspiegelerhebung und damit gerade für Sie als Eigentümer von vermietbarem Wohnraum wichtig.

Aufgrund der Bedeutung dieser Erhebung hat der Gesetzgeber eine Pflicht zur Teilnahme festgeschrieben und bei Nichtteilnahme die Möglichkeit eröffnet, ein Bußgeld verhängen zu können. Bitte kommen Sie dieser Verpflichtung nach, auch wenn es für Sie mit einem gewissen Aufwand verbunden ist.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie den Service, Ihre Daten online zu übermitteln.
Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogenkennung im Betreff des Anschreibens ermöglicht Ihnen das Login.
Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen: dueren.mietspiegelbefragung.de
2. Haben Sie mehrere Fragebogen zu verschiedenen Gebäuden erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebogen für jede Fragebogenkennung auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen Excel-Fragebogen zugesendet (Kontakt siehe unten), alternativ können Sie diesen selbstständig herunterladen (siehe 5.). Bitte nutzen Sie pro Wohnung eine Zeile.
3. Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn/diese im beigefügten Freiumschlag zurück.
4. Sie können die Seiten des/der Fragebogen(s) auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die unten genannte E-Mail-Adresse senden.
5. Im Online-Fragebogen ist die Eingabe für bis zu 10 Wohnungen vorgesehen. Verfügt das Gebäude über mehr als 10 Wohneinheiten in Ihrem Besitz, kontaktieren Sie FUB IGES. Sie können sich auch einen leeren Excel-Fragebogen von folgender Internetseite herunterladen: <https://fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-dueren.html>



Bitte übermitteln Sie Ihre Angaben bis zum 27. September 2024 an FUB IGES. Auch Fragebogen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Als Ansprechpersonen beim Institut stehen Ihnen zur Verfügung:

Telefon-Hotline | Tel. 040/280810-42 | Mo. – Fr. 9 - 16 Uhr

Dorothee Tervoert | Tel. 040/280810-14 | Mo. – Fr. 9 - 15 Uhr

E-Mail: mietspiegel.dueren@fub.iges.com | Bitte geben Sie Ihre Fragebogenkennung(en) an.

Als Ansprechpartner bei der Stadt Düren steht Ihnen zur Verfügung:

Bernd Korall | Tel. 02421/25-2705 | Mo. – Do. 09:00 - 11:00 Uhr

E-Mail: wohnungswesen@dueren.de | Bitte geben Sie Ihre Fragebogenkennung(en) an.

Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bernd Korall

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Hinweise zur Auskunftspflicht:

Die Befragung dient der Mietspiegelerstellung für die Stadt Düren. Sie sind verpflichtet, den Fragebogen richtig und vollständig auszufüllen. Sie müssen den Fragebogen bis zum 27. September 2024 ausgefüllt haben. Es gibt den Fragebogen in unterschiedlichen Sprachen. Bitte nutzen Sie den Link dueren.mietspiegelbefragung.de und wählen Sie eine Sprache aus.

English/englisch:

The survey serves to create the rent index for the city of Düren. You are obliged to complete the questionnaire correctly and completely. You must complete the questionnaire by September 27, 2024. The questionnaire is available in different languages. Please use the link dueren.mietspiegelbefragung.de and select your language.

Türkçe/türkisch:

Anket, Düren şehrinin kira endeksi içindir. Anketi doğru ve eksiksiz doldurmakla yükümlüsünüz. Anketi 27 Eylül 2024 tarihine kadar doldurmalısınız. Anket farklı dillerde mevcuttur. Lütfen dueren.mietspiegelbefragung.de bağlantısını kullanın ve dilinizi seçin.

Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Verantwortliche Stelle

Stadt Düren

Sozialamt Düren

Wilhelmstraße 34

52349 Düren

Der Datenschutzbeauftragte der Stadt Düren

Tel.: 02421/252212

datenschutz@dueren.de

Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung sind § 558c und § 558d BGB in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1-4 EGBGB sowie Artikel 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Ihre Daten hat die Stadt Düren bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Artikel 238 § 1 Abs. 1 EGBGB) und der Meldestelle (nach Artikel 238 § 1 Abs. 2 EGBGB) erhoben.

Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet, Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Artikel 238 § 2 EGBGB. Die Stadt Düren ist zur Erstellung des Mietspiegels verpflichtet (nach Artikel 229 § 62 EGBGB) und benötigt Ihre Daten für die Erstellung. Wenn Sie der Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen, kann die Stadt Düren ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist (nach Artikel 238 § 4 EGBGB).

Die Stadt Düren hat die Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg, mit der Erhebung und Verarbeitung der Daten beauftragt und einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit ihr geschlossen. Die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten datenschutzkonform gelöscht und die Fragebögen vernichtet.

Ihre Datenschutzrechte

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Recht auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) und Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (Art. 21 DSGVO). Diese Rechte können Sie gegenüber der Stadt Düren geltend machen.

Daneben steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.

Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen

Tel.: 0211/38424-0

poststelle@ldi.nrw.de

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Düren 2025

Fragebogenkennung: _____ **Bitte aus dem Anschreiben übertragen.**

Die Teilnahme an der Befragung zum Mietspiegel der Stadt Düren ist **seit dem 01.07.2022** auf Basis der Mietspiegelverordnung **verpflichtend**. Die Angaben müssen vollständig und korrekt gemacht werden.

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen und vermieteten Einfamilienhäuser

Zutreffendes bitte nur für Ihre Wohnung(en) ankreuzen!	1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.	
	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein
1.1 Die Wohnung wird ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Es handelt sich um ein Mietverhältnis mit Sonderkonditionen wegen Vorleistungen vom Mieter oder um ein Mietverhältnis auf Basis eines Dienstverhältnisses. <i>Hierzu zählen Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc., oder eine werksgebundene Wohnung! Dienstwohnung.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Die Wohnung wird möbliert vermietet, d. h. mit mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung. <i>Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4 Die Wohnung wird ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt. <i>Dazu zählen nicht häusliche Arbeitszimmer, aber Arztpraxen, Versicherungsbüros usw.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5 Die Wohnung ist nicht abgeschlossen, d. h. sie hat keine eigene Wohnungstür. <i>Es fehlt die eigene Wohnungstür, der Zugang ist nur durch eine andere Wohnung möglich.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.6 Die Wohnung gehört zu einem Heim oder Wohnheim. <i>Studierenden-, Seniorenwohnheim, Betreutes Wohnen etc.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.7 Die Wohnung ist nur kurzfristig bzw. zum vorübergehenden Gebrauch – max. 6 Monate – vermietet, z. B. Ferienwohnung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.8 Die Wohnung war am Stichtag 01.08.2024 nicht vermietet. <i>Die Wohnung stand am Stichtag leer.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.9 Es handelt sich um eine Wohnung, bei der die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. <i>Die Wohnung ist eine Sozialwohnung oder eine Wohnung, die im Rahmen einer vertraglich vereinbarten Förderung oder der einkommensorientierten Förderung errichtet wurde und es ist heute noch eine Mietpreisbindung vorhanden oder es erfolgte nach Ende der Mietpreisbindung keine Mieterhöhung.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise:

Falls es mehrere Wohnungseigentümer in diesem Gebäude gibt, beantworten Sie die Fragen bitte **nur für Ihre eigenen Wohnungen**.

Sollten Sie bei einer Wohnung eine der obigen Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, brauchen Sie für diese Wohnung keine weiteren Angaben mehr zu machen. Wenn Sie bei allen Wohnungen eine der obigen Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, ist die Befragung für Sie beendet.

Bitte geben Sie uns dennoch Rückmeldung, damit wir wissen, dass Sie teilgenommen haben.

Ihre Möglichkeiten zur Rückmeldung finden Sie im Anschreiben.

Bitte fahren Sie bei den Wohnungen, für die Sie bei **allen Fragen mit „Nein“** geantwortet haben, mit **Frage 2** fort. Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen wohnungsbezogenen Fragen die **gewählte Reihenfolge der Wohnungen entsprechend der Fragen 1.1 bis 1.9 beibehalten**. Die Wohnung, die Sie mit 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein usw.

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Düren 2025

2. Angaben zum Gebäude										
2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt (Erstbezug) ? <i>Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus</i>								Baujahr	_ _ _ _	
Falls Sie das Baujahr nicht genau wissen, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (evtl. schätzen)										
bis 1949	<input type="checkbox"/>	1961 bis 1977	<input type="checkbox"/>	1996 bis 2002	<input type="checkbox"/>	2013 bis 2021	<input type="checkbox"/>			
1950 bis 1960	<input type="checkbox"/>	1978 bis 1995	<input type="checkbox"/>	2003 bis 2012	<input type="checkbox"/>	2022 bis 2024	<input type="checkbox"/>			
							unbekannt	<input type="checkbox"/>		
2.2 Wurden durch Umbau oder Ausbau im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen? Tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr/Erstbezug ein.										
1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.		
_ _ _ _		_ _ _ _		_ _ _ _		_ _ _ _		_ _ _ _		
2.3 Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?										
- ein im Ganzen vermietetes freistehendes Einfamilienhaus								<input type="checkbox"/>		
- ein Reihenhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Zweifamilienhaus								<input type="checkbox"/>		
- ein Mehrfamilienhaus mit 3 bis 8 Wohnungen								<input type="checkbox"/>		
- ein Mehrfamilienhaus mehr als 8 Wohnungen								<input type="checkbox"/>		
- ein Wohn- und Geschäftshaus mit Läden oder Büros und einer oder mehreren Wohnungen (darüber)								<input type="checkbox"/>		
2.4 In welchem Geschoss befindet sich die Wohnung? <i>Bitte kreuzen Sie an.</i>					1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	
Untergeschoss/Souterrain					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erdgeschoss					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Obergeschoss (bitte Geschosszahl angeben)					_ _	_ _	_ _	_ _	_ _	
Dachgeschoss					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Maisonettewohnung (<i>Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung</i>)					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Angaben zur Wohnfläche										
3.1 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat die jeweilige Wohnung?										
1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.		
_ _ _ m		_ _ _ m		_ _ _ m		_ _ _ m		_ _ _ m		
4. Mietvertragsdaten und monatliche Miete am 1. August 2024 <i>(Bitte aus den Mietvertragsunterlagen oder Mietänderungserklärungen übernehmen.)</i>										
4.1 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Miethaushalt geschlossen? Monat und Jahr des Vertragsabschlusses (z. B. 10/2019)										
1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.		
_ / _ _ _		_ / _ _ _		_ / _ _ _		_ / _ _ _		_ / _ _ _		
4.2 Wann wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt , neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten? <i>(Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung.)</i> Monat und Jahr der Neufestlegung										
_ / _ _ _		_ / _ _ _		_ / _ _ _		_ / _ _ _		_ / _ _ _		
4.3 Wie hoch ist der monatliche Gesamtbetrag, den Sie vom Miethaushalt erhalten (Überweisungsbetrag)?										
_ _ _ _ €/Monat		_ _ _ _ €/Monat		_ _ _ _ €/Monat		_ _ _ _ €/Monat		_ _ _ _ €/Monat		
4.3 Wie hoch ist die monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten (Betriebskosten) oder Garagen-/Stellplatzmiete, aber ggf. inkl. Modernisierungsumlage?										
_ _ _ _ €/Monat		_ _ _ _ €/Monat		_ _ _ _ €/Monat		_ _ _ _ €/Monat		_ _ _ _ €/Monat		

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Düren 2025

4.4 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für kalte Betriebs-/Nebenkosten?				
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat

4.5 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für Heizung und/oder Warmwasser? <i>Falls der Mieter direkt an den Lieferanten zahlt, bitte freilassen.</i>				
_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat

4.6 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für kalte Betriebskosten und Heizung und/oder Warmwasser, falls sie nicht getrennt ausgewiesen werden?				
_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat

5. Beheizung der Wohnung (vom Vermieter gestellt) - Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.

Wie wird die Wohnung überwiegend geheizt? - alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume					
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
5.1 Heizung mit erneuerbarer Energiequelle (<i>Photovoltaik, Erdwärme, Wärmepumpe</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2 Zentral-, Etagen-, Fußbodenheizung, Elektro-/Nachtspeicherofen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3 Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand (<i>Öl, Holz, Kohle</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4 Die Wohnung ist nur teilweise beheizt oder Heizung nicht von Ihnen gestellt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Qualität der Fenster der Wohnung - Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.

Mit welcher Verglasung sind die Fenster und Außentüren der Wohnung überwiegend versehen, z.B. Türen zu Balkonen?					
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
6.1 Einfachverglasung (<i>eine Scheibe ohne Zwischenschichten</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Mehrfachverglasung (<i>Zweifachverglasung, Isolierglasfenster, Wärmeschutz- oder Lärmschutzverglasung, Verbundfenster</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Angaben zum Badezimmer - Kreuzen Sie alles Zutreffende an.

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
7.1 Die Wohnung hat ein Badezimmer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2 Die Wohnung hat ein WC (<i>im Badezimmer oder als separater Raum</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3 Das Badezimmer hat eine Duschwanne <u>oder</u> eine Badewanne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4 Das Badezimmer verfügt über eine Duschwanne <u>und</u> eine Badewanne. <i>(Dazu zählt nicht ein Duschkopf über der Badewanne.)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5 Das Badezimmer wurde in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6 Es ist ein zweites WC/Gäste-WC vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. Angaben zur Küche - Kreuzen Sie alles Zutreffende an.

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
8.1 Die Wohnung hat eine separate Küche als eigenen Raum.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2 Die Wohnung hat eine integrierte, also zum Wohnraum hin offene Küche.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3 Die Wohnung hat eine komplette Einbauküche mit Herd, Einbaukühlschrank, Spülbecken, Kücheneinbauschränken.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4 Es ist keine Küchenausstattung vorhanden, sondern nur die Anschlüsse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. Angaben zu Bodenbelägen - Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
9.1 ohne Bodenbelag vermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2 einfacher Bodenbelag wie PVC-Boden, Linoleum, Holzdielen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2 mittlerer Bodenbelag wie Laminat, Teppichboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2 höherwertiger Bodenbelag wie Fliesen, Parkettboden, Vinyl-Design	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Düren 2025

10. Weitere Merkmale der Wohnung - Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.					
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
10.1 Ein oder mehrere "gefangene" Zimmer <i>(Zimmer nur über einen vorgelagerten Raum erreichbar)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2 Für die Wohnung ist ein Abstellraum oder Kellerraum vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3 Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.4 Es ist eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.5 Es ist ein Aufzug vorhanden <i>(bei weniger als fünf Geschossen)</i> .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.6 Die Wohnung hat einen Balkon oder eine Loggia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.7 Die Wohnung hat eine Terrasse oder Dachterrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.8 Dem Miethaushalt steht <u>vertraglich</u> eine Gartenfläche zur <u>alleinigen</u> Nutzung zur Verfügung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Merkmale der Barrierearmut - Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.					
11.1 Die Wohnung ist mit einem Rollstuhl barrierefrei erreichbar.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.2 Die Wohnung wurde barrierearm erstellt, modernisiert oder angepasst.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Eine Wohnung gilt als barrierearm, wenn sie den Mindestanforderungen für Menschen mit Gehbehinderung entspricht. Es wurden einzelne Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren durchgeführt: Z. B. ist die Wohnung barrierefrei erreichbar. Sie hat schwellenlose Türübergänge, auch zum Balkon. Die Dusche ist bodengleich. Es gibt rutschhemmende Bodenbeläge, unterbrechungsfreie Handläufe oder eine leichtgängige (automatische) Tür.</i>					
11.3 Alle zur Wohnung gehörenden Zusatz-, Gemeinschaftsräume sind barrierefrei erreichbar (Waschkeller, Dachboden, Tiefgarage).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Wurden nachträglich energetische Maßnahmen am Gebäude vor 2002 durchgeführt?					
12.1 Dämmung <u>aller</u> Außenwände <u>vor</u> 2002	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	_ _ _ _	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>

13. Wurden nachträglich energetische Maßnahmen am Gebäude seit 2002 durchgeführt?					
13.1 Dämmung <u>aller</u> Außenwände <u>seit</u> 2002	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	_ _ _ _	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>
13.2 Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	_ _ _ _	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>
13.3 Dämmung der Kellerdecke	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	_ _ _ _	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>
13.4 Austausch des Wärmerzeugers <i>(z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)</i>	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	_ _ _ _	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>
13.5 Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage <i>(Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper)</i>	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	_ _ _ _	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>
13.6 Erneuerung/Modernisierung <u>aller</u> Wohnungsfenster	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	_ _ _ _	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>
13.7 Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen <i>(Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)</i>	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	_ _ _ _	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>
13.8 Erneuerung/Modernisierung der Versorgungsleitungen	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	_ _ _ _	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>
13.9 Erneuerung/Modernisierung der Wasserleitungen	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	_ _ _ _	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!
 Bitte reichen Sie die Daten **bis zum 27. September 2024** ein.
 Nutzen Sie dazu den beiliegenden portofreien Rückumschlag oder fotografieren/scannen Sie den Fragebogen und schicken diesen per E-Mail an mietspiegel.dueren@fub.iges.com
Denken Sie bitte an den Übertrag der Fragebogenkennung vom Anschreiben auf den Fragebogen!

ANLAGE II: PROTOKOLL DER WOHLNLAGEN-UMSTU- FUNGEN DURCH DEN ARBEITSKREIS

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
1	Im Eichenbruch	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43	gut nach einfach: Sondernutzung
2	Am Hansgraben	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 101	gut nach mittel: Vereinheitlichung
3	Amselweg	1, 2, 3, 3a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 14a, 16	gut nach mittel: Vereinheitlichung
4	Andreasstraße	19a, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 39a, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 45a, 45b, 47, 48, 49, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 76a, 77, 78, 78a, 79, 80, 81, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96	gut nach mittel: Vereinheitlichung
5	Brigidastraße	11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 51, 53, 55, 57, 59, 63, 65, 67	gut nach mittel: Vereinheitlichung
6	Campingstraße	1, 2, 2a, 2b, 4, 6, 48, 50, 54, 89	gut nach mittel: Vereinheitlichung
7	Drosselweg	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12	gut nach mittel: Vereinheitlichung
8	Erkengasse	2, 4, 6, 8, 8a, 10, 12	gut nach mittel: Vereinheitlichung
9	Falkenweg	3, 5, 6, 8, 10, 12, 14	gut nach mittel: Vereinheitlichung
10	Frohnhofstraße	9, 11, 15, 15a, 15b, 15c, 15d, 15e, 17, 19	gut nach mittel: Vereinheitlichung
11	Georgstraße	21	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
12	Grube-Alfred-Straße	9, 11, 19, 21, 21a, 23, 25, 30, 31, 33, 39, 41, 43, 45, 47, 51, 53, 57, 59, 63	gut nach mittel: Vereinheitlichung
13	Hebbelstraße	1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43	gut nach mittel: Vereinheitlichung
14	Hölderlinweg	2, 9	gut nach mittel: Vereinheitlichung
15	Im Frohnhofsfeld	3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
16	Kleiststraße	10, 12, 14, 16, 17, 18, 20	gut nach mittel: Vereinheitlichung
17	Konzendorfer Straße	1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9, 11, 13, 17, 19, 21, 23, 25, 25c, 25d, 27, 29, 31, 31a, 33, 35	gut nach mittel: Vereinheitlichung
18	Ludwigstraße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 22a, 24, 24a, 26, 26a, 28, 30, 30a, 32, 32a	gut nach mittel: Vereinheitlichung
19	Meroder Straße	2, 4, 6, 8, 9, 10, 10a, 11, 12, 14, 16	gut nach mittel: Vereinheitlichung

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
20	Pankratusstraße	2, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19	gut nach mittel: Vereinheitlichung
21	Paulstraße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	gut nach mittel: Vereinheitlichung
22	Rather Straße	101, 121, 121a, 121b, 121c, 121d	gut nach mittel: Vereinheitlichung
23	Schlichbachstraße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 9a, 10, 11, 13	gut nach mittel: Vereinheitlichung
24	Schwalbenweg	1, 1a, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13	gut nach mittel: Vereinheitlichung
25	Seestraße	2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 20, 20a, 20b, 20c, 20d, 20e, 20f, 22, 24, 26, 100	gut nach mittel: Vereinheitlichung
26	Vilvenicher Weg	4, 6	gut nach mittel: Vereinheitlichung
27	Wachtelweg	1, 3, 4, 5	gut nach mittel: Vereinheitlichung
28	Wüstweilerstraße	2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 13a, 13b, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 33a, 34, 35, 38, 38a, 40, 41, 43, 45	gut nach mittel: Vereinheitlichung
29	Zur Lohe	13, 15, 17, 19a, 19b, 21, 23, 25, 27, 27a, 29, 31, 33, 35, 39, 41, 43	gut nach mittel: Vereinheitlichung
30	Bergheimer Straße	3, 5, 9, 11, 11a, 13, 15, 17	mittel nach gut: Vereinheitlichung
31	Bergheimer Straße	28, 30	einfach nach gut: Vereinheitlichung
32	Bleiberg	1, 2, 2a, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 15a, 19, 19a, 19b	mittel nach gut: Vereinheitlichung
33	Mühlhovener Straße	22	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
34	Kömpchen	32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 56a, 58, 60, 62, 64, 66	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
35	Tuchbleiche	33, 35, 43, 45, 47, 49, 51, 55, 57, 59, 61, 63	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
36	Behringstraße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
37	Effertzgasse	2, 4	mittel nach einfach: höhere Verkehrsbelastung
38	Kömpchen	3	mittel nach einfach: höhere Verkehrsbelastung
39	Nordstraße	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 9a, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 32-34, 35, 36, 37, 40, 42, 44, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 102c, 102d, 104, 108, 110, 112, 114, 116, 120,	mittel nach einfach: höhere Verkehrsbelastung

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
		122, 124, 124a, 124b, 124c, 124d, 124e, 124f, 124g, 124h, 126	
40	Weidenpesch	1, 1a, 2, 4	mittel nach einfach: höhere Verkehrsbelastung
41	Zollhausstraße	2, 2a, 4, 10, 12, 14, 16, 18, 24, 28, 30, 32, 34, 40, 42, 42a, 44, 49, 51, 55, 57, 57a, 57b, 59, 62, 64, 64a, 66, 68, 70, 70a, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 107, 109, 111, 111a, 113, 115, 117, 119, 121, 123	mittel nach einfach: höhere Verkehrsbelastung
42	Dorfstraße	6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 22a, 24, 24a, 24b, 26, 28, 28a, 30, 32, 34, 36, 38, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 22a, 24, 24a, 24b, 26, 28, 28a, 30, 32, 34, 36, 38, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 22a, 24, 24a, 24b, 26, 28, 28a, 30, 32, 34, 36, 38	einfach nach mittel: Baublockschneldung
43	Effertzgasse	3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	einfach nach mittel: Baublockschneldung
44	Sauerbruchstraße	3, 4, 5, 6, 8	einfach nach mittel: Baublockschneldung
45	Zollhausstraße	7a	einfach nach mittel: Baublockschneldung
46	Johanniterstraße	2, 4, 12, 14, 16, 18, 20, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44	mittel nach einfach: Nähe zu Gewerbe
47	Neue Jülicher Straße	35, 37, 39, 41, 43, 43a	mittel nach einfach: Vereinheitlichung, höhere Verkehrsbelastung
48	Dr.-Antonie-Krebs-Straße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	gut nach mittel: Vereinheitlichung
49	Kolpingstraße	15, 17	gut nach mittel: Vereinheitlichung
50	Rurstraße	190, 192, 194, 194a, 196, 198, 198a, 200, 202, 204, 206, 208, 210	gut nach mittel: Vereinheitlichung
51	Paradiesstraße	8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 28a, 34, 36, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64	mittel nach einfach: Nähe zu Gewerbe
52	Rurstraße	109a, 109b, 109g10, 109g11, 109g12, 109g13, 109g14, 109g15, 109g16, 109g17, 109g18, 109g19, 109g2, 109g20, 109g21, 109g22, 109g23, 109g24, 109g25, 109g26, 109g27, 109g28, 109g29, 109g3, 109g30, 109g31, 109g32, 109g33, 109g34, 109g35,	einfach in keine Wohnlage: Kleingartenverein

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
		109g36, 109g37, 109g38, 109g39, 109g4, 109g40, 109g41, 109g42, 109g43, 109g44, 109g45, 109g46, 109g48, 109g49, 109g5, 109g50, 109g51, 109g52, 109g53, 109g54, 109g55, 109g56, 109g57, 109g58, 109g59, 109g6, 109g60, 109g61, 109g62, 109g63, 109g64, 109g65, 109g66, 109g67, 109g68, 109g69, 109g7, 109g70, 109g71, 109g72, 109g73, 109g74, 109g75, 109g76, 109g77, 109g78, 109g79, 109g8, 109g80, 109g81, 109g82, 109g83, 109g84, 109g85, 109g86, 109g87, 109g88, 109g89, 109g9, 109g90, 109g91, 109g92, 109g93, 109g94, 109g95, 109g96, 109g97	
53	Ahrweilerplatz	7, 8, 9, 10, 11	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
54	Annaplatz	8, 9	gut nach mittel: Vereinheitlichung
55	Bismarckstraße	1, 1a, 1b, 1c, 1d	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
56	Bongard	3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	gut nach mittel: Vereinheitlichung
57	Hans-Böckler-Straße	2	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
58	Hans-Brückmann-Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
59	Jesuitengasse	1, 3	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
60	Josef-Schregel-Straße	2, 4, 6, 8, 8a, 10, 12, 12a, 12b, 14, 16, 18	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
61	Kaiserplatz	13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
62	Markt	22, 23, 25, 26, 27	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
63	Pletzergasse	2, 4	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
64	Steinweg	1, 3, 5, 5a	gut nach mittel: Vereinheitlichung
65	Steinweg	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
66	Weierstraße	14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27-29, 28, 30, 31, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
67	Wilhelmstraße	1, 3, 3a, 5, 7, 9, 9a, 11, 13, 15, 17	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
68	Wirtelstraße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20a, 21, 22, 22a, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29a, 29b, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36a, 36d, 37, 38, 39, 41, 43	gut nach mittel: Vereinheitlichung

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
69	Wirteltorplatz	9, 10, 11, 12, 14	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
70	Bismarckstraße	2, 6, 8, 10, 16	gut nach mittel: Vereinheitlichung
71	Marienstraße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	gut nach mittel: Vereinheitlichung
72	Moltkestraße	2, 4, 6, 8, 16, 18, 20, 22, 24, 26	gut nach mittel: Vereinheitlichung
73	Schützenstraße	20, 22	gut nach mittel: Vereinheitlichung
74	Heinrich-Gossen-Straße	1, 2, 3, 4, 5, 7, 9a	gut nach mittel: einfache Bebauung
75	Kreuzstraße	2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23, 23a, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 39, 41, 43, 43a	gut nach mittel: einfache Bebauung
76	Moltkestraße	38, 40, 42, 44, 44a, 44b, 46, 48, 50	gut nach mittel: einfache Bebauung
77	Bismarckstraße	48, 50, 52, 54, 56, 58, 64	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
78	Kreuzstraße	47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
79	Friedrich-Ebert-Platz	22-24	mittel nach einfach: höheres Verkehrsaufkommen
80	Schoellerstraße	6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	mittel nach einfach: höheres Verkehrsaufkommen
81	An St. Bonifatius	2, 4, 6	einfach nach mittel: keine größere Belastung/ Vereinheitlichung
82	Girbelsrather Straße	11-13, 15, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 70, 71, 72, 74, 76	einfach nach mittel: keine größere Belastung/ Vereinheitlichung
83	Gneisenaustraße	1, 3, 5, 7, 9, 11	einfach nach mittel: keine größere Belastung/ Vereinheitlichung
84	Stephanstraße	2, 4, 6, 8, 10	einfach nach mittel: keine größere Belastung/ Vereinheitlichung
85	Yorckstraße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	einfach nach mittel: keine größere Belastung/ Vereinheitlichung
86	Blücherstraße	57, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 66a, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120	gut nach mittel: Vereinheitlichung westl. angrenzende mittlere Wohnlage
87	An der Schießruthe	1, 2, 3, 3a, 3b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 17a, 19, 25, 27	mittel nach gut: Attraktive Randlage
88	An der Tränke	2	mittel nach einfach: höheres Verkehrsaufkommen

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
89	Humboldtstraße	1, 1a, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17	mittel nach gut: Attraktive Randlage
90	Im Rossfeld	2	mittel nach einfach: höheres Verkehrsaufkommen
91	Kerpener Straße	1, 24	mittel nach einfach: höheres Verkehrsaufkommen
92	Kölner Landstraße	172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 196a, 198, 200, 202, 204, 206, 240, 242, 246, 248, 250, 252, 254, 256, 258, 260, 261, 262, 264, 266, 268, 289, 291, 293, 293a, 294, 295, 295a, 296, 298, 300, 302, 303, 304, 305, 307, 313, 315, 317, 322, 325, 330, 337, 339, 341, 343, 345, 347, 349, 351, 353, 355, 361, 363, 365, 367, 369, 371, 373, 375, 387, 389, 408, 410, 412, 415, 416, 417, 418, 420, 420a, 421, 422, 426, 460, 501	mittel nach einfach: höheres Verkehrsaufkommen
93	Merzenicher Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36, 38, 40, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140	einfach nach mittel: Keine größere Belastung
94	Robert-Koch-Straße	5, 7, 8, 9, 10, 12	einfach nach mittel: Keine größere Belastung
95	Roonstraße	49, 51, 55, 57, 59, 61, 63	mittel nach gut: Attraktive Randlage
96	Scharnhorststraße	3	einfach nach mittel: Keine größere Belastung
97	Yorckstraße	25	einfach nach mittel: Keine größere Belastung
98	Yorckstraße	33a, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 57, 59	mittel nach gut: Attraktive Randlage
99	Edith-Stein-Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	gut nach mittel: Vereinheitlichung
100	Ernst-Bloch-Weg	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14	gut nach mittel: Vereinheitlichung
101	Friedenstraße	101, 105, 107	gut nach mittel: Vereinheitlichung
102	Girbelsrather Straße	164, 166, 166a, 168, 168a, 170, 174, 176, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194	gut nach mittel: Vereinheitlichung
103	Schopenhauerweg	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	gut nach mittel: Vereinheitlichung
104	Sophie-Scholl-Straße	1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 13a, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22	gut nach mittel: Vereinheitlichung

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
105	Berliner Straße	27, 33, 33a, 35, 37	mittel nach einfach: Vereinheitlichung, dichte Bebauung
106	Dresdener Straße	1, 2, 3, 3a, 3b, 4, 5, 6, 7, 8, 9	mittel nach einfach: Vereinheitlichung, dichte Bebauung
107	Gneisenaustraße	69, 71, 73, 75	mittel nach einfach: Vereinheitlichung, dichte Bebauung
108	Nörvenicher Straße	50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80	mittel nach einfach: Vereinheitlichung, dichte Bebauung
109	Stettiner Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	mittel nach einfach: Vereinheitlichung, dichte Bebauung
110	Breslauer Straße	34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 56a, 56c, 58, 60	gut nach mittel: Vereinheitlichung
111	Antwerpener Straße	12, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 32a, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46	gut nach mittel: Vereinheitlichung
112	Brüsseler Straße	1	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
113	Brüsseler Straße	2	gut nach mittel: Vereinheitlichung
114	Echternacher Straße	1, 2, 5, 6, 8, 10, 10a, 12, 14, 16, 18, 22	gut nach mittel: Vereinheitlichung
115	Fuggerstraße	1, 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67	gut nach mittel: Vereinheitlichung
116	Genter Straße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48	gut nach mittel: Vereinheitlichung
117	Löwener Straße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13a, 13b, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
118	Luxemburger Straße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 17, 17a, 18, 19, 21, 23, 23a, 23b, 23c, 23d, 23e, 23f, 25, 25a, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51	gut nach mittel: Vereinheitlichung
119	Nikolaus-Ehlen-Straße	30, 32, 34, 36, 38, 40	gut nach mittel: Vereinheitlichung
120	Pastor-Lüpschen-Straße	39, 41, 43, 100	gut nach mittel: Vereinheitlichung
121	Steuermehlweg	1, 2, 3, 4, 5, 6	gut nach mittel: Vereinheitlichung

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
122	Wewordenstraße	10, 35, 37, 39, 41	gut nach mittel: Vereinheitlichung
123	Wörthstraße	42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 64b, 64c, 64d, 64e, 64f, 64g, 66, 66a, 66b, 66c, 66d, 66e, 66f, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 86a, 86b, 88	gut nach mittel: Vereinheitlichung
124	August-Lüdenbach-Straße	2, 4, 6	gut nach mittel: Vereinheitlichung
125	Damaskestraße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	gut nach mittel: Vereinheitlichung
126	Dechant-Fröls-Straße	1, 3, 5, 7, 9, 10, 11	gut nach mittel: Vereinheitlichung
127	Tannenbergstraße	2, 4, 6, 8, 10, 12	gut nach mittel: Vereinheitlichung
128	Zülpicher Straße	231	gut nach mittel: Vereinheitlichung
129	August-Bebel-Straße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
130	Eberhard-Hoesch-Straße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
131	Euskirchener Straße	142	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
132	Lütticher Straße	1, 1a, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 24, 26, 28, 30, 32, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63	gut nach mittel: Vereinheitlichung
133	Römerstraße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	gut nach mittel: Vereinheitlichung
134	Am Fuchsberg	10, 10a, 12	mittel nach gut: Vereinheitlichung Grüner Weg
135	Dechant-Bohnekamp-Straße	102, 104, 106, 108	mittel nach gut: Vereinheitlichung Grüner Weg
136	Grüner Weg	1, 1a, 3, 3a, 3b, 5, 5a, 5b, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 43a, 45, 45a	mittel nach gut: Vereinheitlichung Grüner Weg
137	Mühlenweg	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15a, 15b, 15c, 16, 16a, 17, 18, 18a, 19, 19a, 19b, 20, 21, 21a, 21b, 23, 23a, 23b, 25, 26, 27, 28, 28a, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 45, 46, 46a, 47, 48, 48a, 50, 52, 53, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 70, 72	mittel nach gut: Vereinheitlichung Grüner Weg
138	Schweringstraße	17	mittel nach gut: Vereinheitlichung Grüner Weg
139	Stresemannstraße	1, 2, 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10	mittel nach gut: Vereinheitlichung Grüner Weg

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
140	Karl-Arnold-Straße	26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 60a, 60b, 60c, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78	gut nach mittel: Vereinheitlichung, höhere Verkehrsbelastung
141	Am Adenauerpark	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 15a, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	einfach nach mittel: Nähe zum Park
142	Merianstraße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18	einfach nach mittel: Nähe zum Park
143	Am Krausberg	1	mittel nach einfach: höhere Verkehrsbelastung
144	Euskirchener Straße	1, 3, 7-9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27-29, 31, 33, 35, 37, 39, 41	mittel nach einfach: höhere Verkehrsbelastung
145	Friedrich-Ebert-Platz	12, 13, 14, 15	mittel nach einfach: höhere Verkehrsbelastung
146	Am Adenauerpark	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 38, 42, 44, 46, 48	gut nach mittel: Vereinheitlichung
147	Dechant-Vaßen-Straße	6, 6a, 6b, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36	gut nach mittel: Vereinheitlichung
148	Dr.-Kotthaus-Straße	6, 14, 16, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34	gut nach mittel: Vereinheitlichung
149	Gartenstraße	3, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63	gut nach mittel: Vereinheitlichung
150	Ursulinenstraße	2, 2a, 2b, 4, 6, 8, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 31, 32, 33	gut nach mittel: Vereinheitlichung
151	Wernersstraße	3, 4-6, 7, 8, 10, 12, 14, 15, 16-18, 17, 19, 20, 23, 27, 29	gut nach mittel: Vereinheitlichung
152	Eschstraße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18, 22, 24, 26, 30, 32, 34, 36, 38, 38a, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56	gut nach mittel: Vereinheitlichung
153	Frankenstraße	56, 58, 60, 62, 64, 66, 68	gut nach mittel: Vereinheitlichung
154	Südstraße	6, 8, 10, 12, 13, 15, 19, 19a, 21, 23a, 23b, 23c, 23d, 25, 25a, 27a, 27b, 27c, 27d, 27e, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45	gut nach mittel: Vereinheitlichung
155	Rütger-von-Scheven-Straße	15, 15a, 15b, 15c, 17a, 19, 19a, 21, 21a, 23, 25a, 25b, 25c	mittel nach gut: Ähnlich Leopoldstraße, Vereinheitlichung
156	Am Alten Wasserturm	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 21	gut nach mittel: Vereinheitlichung
157	Am Rurufer	2, 4, 8, 12, 14, 16	mittel nach gut: Vereinheitlichung

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
158	Büngelerstraße	2, 8, 10, 20, 22, 24	mittel nach gut: Vereinheitlichung
159	Büngelerstraße	3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	gut nach mittel: Nähe zu Gewerbe
160	Goethestraße	15, 17, 21, 22, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 38, 39, 40, 42, 44	mittel nach gut: Vereinheitlichung, ruhigere Wohnlage
161	Heinrich-Heine-Straße	9, 9a, 11, 13, 15, 25, 27, 29	mittel nach gut: Vereinheitlichung, ruhigere Wohnlage
162	Am Maibusch	2, 2a, 2b, 2c, 4, 6	gut nach mittel: Vereinheitlichung abseits der Feldrandlage
163	Feldstraße	28, 30	gut nach mittel: Vereinheitlichung abseits der Feldrandlage
164	Im Lintes	1, 3, 5, 17, 21, 23, 25, 27, 43, 45	gut nach mittel: Vereinheitlichung abseits der Feldrandlage
165	Agathastraße	60z	einfach in keine Wohnlage, keine Wohnnutzung
166	Schlicher Straße	1, 3a, 3b, 3c, 3d, 5, 7, 9, 11	gut nach mittel: höhere Verkehrsbelastung
167	Birgeler Straße	1, 3, 5, 7, 9	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
168	Graf-Schellart-Weg	2, 2a, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 24, 26, 28	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
169	Schillingsstraße	195, 197, 199, 201, 203, 205, 209, 211, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233, 235, 237	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
170	Am Wingert	121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 147a, 149	mittel nach gut: Ausblick, gute Lage
171	Graf-Schellart-Weg	15, 17, 19, 21, 23, 25	mittel nach gut: Ausblick, gute Lage
172	Steinmaar	20, 22, 24, 26, 28, 30, 30a,	Gut nach mittel: Vereinheitlichung alter Ortskern
173	Steinmaar	29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 51, 53	mittel nach gut: Ausblick
174	Rhönstraße	2, 3, 4, 7, 11, 13	mittel nach gut: Ausblick
175	Am Kirchendriesch	12, 16, 18, 20, 22, 24, 26	mittel nach gut: Vereinheitlichung
176	Friedlandstraße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	mittel nach gut: Vereinheitlichung
177	Am Kirchendriesch	2, 4, 6, 8	mittel nach gut: Vereinheitlichung
178	Schroederstraße	3, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17	mittel nach gut: Vereinheitlichung
179	Mirweilerweg	1, 3, 5, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	mittel nach einfach: Vereinheitlichung, Gewerbenähe
180	Rosenweg	1, 1a, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 17a, 19, 21, 21a, 23, 25	mittel nach gut: Vereinheitlichung, ruhige Lage
181	Schillingsstraße	268a	mittel nach gut: Vereinheitlichung, ruhige Lage

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
182	Burgacker	4, 6, 8, 10, 12, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44	mittel nach gut: Vereinheitlichung
183	Trierbachweg	11	mittel nach gut: Vereinheitlichung
184	Bahnstraße	23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57	einfach nach mittel: gute Versorgungslage, Vereinheitlichung
185	Bertramsweg	2	einfach nach mittel: gute Versorgungslage, Vereinheitlichung
186	Gürzenicher Straße	2, 2a, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18, 20, 22-24, 26, 28, 30, 32, 34, 36	einfach nach mittel: gute Versorgungslage, Vereinheitlichung
187	Monschauer Straße	88, 90, 92, 92a, 92b, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114	einfach nach mittel: gute Versorgungslage, Vereinheitlichung
188	Cornetzhof	2-4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
189	In der Mühlenau	18	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
190	Monschauer Straße	67, 69	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
191	Monschauer Straße	2, 4, 10, 24, 24a, 24b, 24c, 26	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
192	Valenciener Straße	1, 3, 9	einfach nach mittel: Vereinheitlichung
193	Dr.-Overhues-Allee	1a, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 25a, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 34a, 34b, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44	mittel nach gut: Attraktive Lage zur Rur
194	Ernst-Ohst-Straße	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24	gut nach mittel: Vereinheitlichung
195	In der Mühlenau	3, 5, 7, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 55, 57, 59, 61, 63, 65	gut nach mittel: Vereinheitlichung
196	Kapellenstraße	83, 85, 87, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167	gut nach mittel: Vereinheitlichung
197	Dr.-Overhues-Allee	101, 101g1, 101g19, 101g2, 101g21, 101g2a, 101g3, 101g32, 101g32b, 101g35, 101g36, 101g39, 101g4, 101g40, 101g41, 101g44, 101g59, 101g97	gut in keine Wohnlage, Kleingartenverein
198	Am Jugendstadion	1, 2, 3, 4	gut nach mittel: Vereinheitlichung, keine besondere Lage

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
199	Dr.-Overhues-Allee	170, 178g99, 220	gut nach mittel: Vereinheitlichung, keine besondere Lage
200	Im Dunklen Berg	2a, 4, 4a, 4b, 6, 6a, 6b, 8, 8a, 8b, 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a, 22, 22a, 24, 24a, 26	gut nach mittel: Vereinheitlichung, keine besondere Lage
201	Josef-Geuenich-Straße	9, 21, 23	gut nach mittel: Vereinheitlichung, keine besondere Lage
202	Sonnenweg	39	mittel nach gut: Feldrandlage, Vereinheitlichung
203	An der Kette	2, 8, 10, 12, 14, 18, 18a, 20	gut nach mittel: Vereinheitlichung
204	Flurstraße	94	gut nach mittel: Vereinheitlichung
205	Montessoriweg	5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 22	gut nach mittel: Vereinheitlichung
206	Sonnenweg	4, 16, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 52c, 54	gut nach mittel: Vereinheitlichung
207	Darßer Weg	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	gut nach mittel: Vereinheitlichung
208	Gerichtsweg	92, 94	gut nach mittel: Vereinheitlichung
209	Elstergasse	1	gut nach mittel: höhere Verkehrsbelastung
210	Hauptstraße	118, 120, 122, 124, 124a, 126, 128, 137, 139, 143, 147, 149, 155	gut nach mittel: höhere Verkehrsbelastung
211	Saint-Hubert-Straße	1, 2, 2a, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 18a, 19, 21, 21a, 22, 23, 23a, 23b, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 35, 41, 43a, 43b, 45	gut nach mittel: höhere Verkehrsbelastung
212	Schneidhausener Weg	1	gut nach mittel: höhere Verkehrsbelastung
213	Am Alten Kirchweg	3, 9, 11, 13, 15, 17, 19	gut nach mittel: Vereinheitlichung
214	Ardennenstraße	46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 64, 66, 66a, 68, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 115, 117	gut nach mittel: Vereinheitlichung
215	Jakob-Boltersdorf-Straße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 7, 8, 9	gut nach mittel: Vereinheitlichung
216	Kirchfeld	1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 22, 23, 26, 28, 32, 34, 36, 47, 49, 49a	gut nach mittel: Vereinheitlichung
217	Kirchplatz	1	gut nach mittel: Vereinheitlichung
218	Saint-Hubert-Straße	22a, 22b, 22c	gut nach mittel: Vereinheitlichung
219	Schlömers Gasse	2, 4, 6, 10, 12, 14, 14a, 16, 16a, 18	gut nach mittel: Vereinheitlichung
220	Wolffsgasse	1, 3, 5, 5a, 7, 9, 20, 22, 24, 26	gut nach mittel: Vereinheitlichung

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
221	Zum Blümling	2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 17a, 19, 19a, 21, 21a, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 41a, 43, 45	gut nach mittel: Vereinheitlichung
222	Am Wehr	1, 3, 5, 7, 9, 11, 11a, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 25a, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 59a	mittel nach gut: Lage an der Rur
223	Otto-Suhr-Straße	7, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	mittel nach gut: Lage zum Park
224	Pützgesbenden	1, 1a, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11	mittel nach gut: Lage zum Park
225	Auf der Kall	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 21	mittel nach gut: Lage zum Naherholungsgebiet
226	Breitenbend	5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 19a, 21, 23, 27	mittel nach gut: Lage zum Naherholungsgebiet
227	Im Pützbroich	6a, 6b, 6c, 8, 10, 15, 17, 19, 21, 21a, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 41, 43, 47, 49, 51, 53	mittel nach gut: Lage zum Naherholungsgebiet
228	Kreuzauer Straße	24, 26, 28, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 40a, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105a, 105b, 109, 111, 113	mittel nach einfach: Nähe zur Industrie
229	Renkerstraße	4, 6, 10	mittel nach einfach: Nähe zur Industrie
230	Breitenbend	46, 50, 52, 52a, 54, 56, 58, 60, 64	einfach nach mittel: Vereinheitlichung, keine höhere Belastung
231	Kreuzauer Straße	125	einfach nach mittel: Vereinheitlichung, keine höhere Belastung
232	Auf der Roer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 41, 43, 45	gut nach mittel: Vereinheitlichung
233	Tuchmühle	21b, 23, 25, 26, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41	gut nach mittel: Vereinheitlichung
234	Von-Aue-Straße	1	gut in keine Wohnlage
235	Am Tierheim	2, 4	gut in keine Wohnlage
236	An der Kuhbrücke	1, 1b, 1c, 1d, 2, 2a, 3, 4, 5, 5b, 5c, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27	gut nach mittel: Vereinheitlichung
237	Gut Weyern	2, 4, 6, 7	gut nach mittel: Vereinheitlichung
238	Karl-Arnold-Straße	132, 134	einfach nach mittel: Vereinheitlichung

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
239	Nideggener Straße	275	gut nach mittel: Vereinheitlichung
240	Gaußstraße	1, 3, 7, 9, 11, 13, 21, 23	einfach nach mittel: Vereinheitlichung, weniger Lärm als an Hauptverkehrsstraße
241	Kopernikusstraße	1a	einfach nach mittel: Vereinheitlichung, weniger Lärm als an Hauptverkehrsstraße
242	Ringstraße	2a	einfach nach mittel: Vereinheitlichung, weniger Lärm als an Hauptverkehrsstraße
243	Draemannsmühle	14, 14a, 16, 17, 19, 21	einfach nach mittel: Vereinheitlichung, weniger Lärm als an Hauptverkehrsstraße
244	Isolastraße	1	einfach nach mittel: Vereinheitlichung, weniger Lärm als an Hauptverkehrsstraße
245	Am Vorbahnhof	57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87	gut nach mittel: Vereinheitlichung, dezentrale Lage
246	Arnoldsweilerweg	70, 72, 72a, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 92, 94, 96, 96a, 98, 100, 102, 104, 106, 108	mittel nach einfach: Belastung Straße und Schiene
247	Heinrich-Dauer-Straße	30	gut nach mittel: Vereinheitlichung der sonst mittleren Wohnlage, Nähe zu Gewerbe
248	Merzenicher Straße	199, 201, 201a, 201b, 203, 207, 211, 213, 215, 219	gut nach mittel: Vereinheitlichung der sonst mittleren Wohnlage, Nähe zu Gewerbe
249	Pollesmaar	1	gut nach mittel: Vereinheitlichung an der K27, höhere Verkehrsbelastung
250	Schelle	1, 2, 3, 4	gut nach mittel: Vereinheitlichung an der K27, höhere Verkehrsbelastung
251	An der Apfelwiese	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	Mittel nach gut: Vereinheitlichung, gute WL am Ostrand von Derichsweiler
252	Tannenweg	8	gut nach mittel: Vereinheitlichung an der K27, höhere Verkehrsbelastung
253	Aachener Straße	9, 11, 13, 19, 19a, 19b, 21, 23, 23a, 25, 25-29, 28, 29, 30, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 70, 72, 78, 80, 82	mittel nach einfach: Verkehrsbelastung
254	Rütger-von-Scheven-Straße	2	mittel nach einfach: Verkehrsbelastung
255	An der Gerstenmühle	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	gut nach mittel: Vereinheitlichung an Oberstraße

Lfd. Nr.	Straße	Hausnummern	Beschluss/Umstufung von ... nach
256	Oberstraße	50, 52, 54, 68, 70, 80a, 80b, 80c, 82, 84, 86	gut nach mittel: Vereinheitlichung an Oberstraße
257	Nidegger Straße	43, 43a, 68, 70	gut nach mittel: Vereinheitlichung
258	Nippesstraße	4	gut nach mittel: Vereinheitlichung
259	Südstraße	53, 55, 57, 59, 61	gut nach mittel: Vereinheitlichung
260	Euskirchener Straße	122	gut nach mittel: Vereinheitlichung
261	Friedrich-Ebert-Platz	32, 33, 34	mittel nach einfach: Verkehrsbelastung
262	Bachstraße	1, 2, 2a	gut nach mittel: Vereinheitlichung aufgrund Verkehrsbelastung
263	Mozenborner Straße	24	gut nach mittel: Vereinheitlichung aufgrund Verkehrsbelastung
264	Bergstraße	94, 97	gut nach mittel: Vereinheitlichung aufgrund Verkehrsbelastung
265	Monschauer Landstraße	260, 262, 276	gut nach mittel: Vereinheitlichung aufgrund Verkehrsbelastung
266	Schieferbenden	78e	gut nach mittel: Vereinheitlichung aufgrund Verkehrsbelastung
267	Carl-Weingartz-Straße	24, 33, 35, 37	mittel nach gut: Vereinheitlichung Feldrandlage Gerichtsweg
268	Gerichtsweg	18, 50, 52, 54, 61, 83, 83a	mittel nach gut: Vereinheitlichung Feldrandlage Gerichtsweg
269	Zu den Blanken	26, 35	mittel nach gut: Vereinheitlichung Feldrandlage Gerichtsweg
270	Zum Roten Kreuz	41, 42	mittel nach einfach: Verkehrsbelastung
271	Kreuzauer Straße	1, 2-6, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 21a, 23	mittel nach einfach: Verkehrsbelastung