



Dokumentation zum Mietspiegel Taufkirchen 2024

Taufkirchen, den 01.08.2024

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkung	4
2. Prozess der Mietspiegelerstellung	4
3. Fragebogenkonzeption	5
4. Stichprobenziehung	6
5. Befragung	8
6. Datenschutz	8
7. Datenaufbereitung	9
7.1 Mietspiegelrelevante Wohnungen	9
7.2 Plausibilitätsprüfung und fehlende Werte	9
7.3 Ausreißerbereinigung	9
7.4 Bereinigte Nettostichprobe	10
8. Auswertung	11
8.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ²	11
8.2 Regressionsmodell	11
8.2.1 Regressionsansatz	12
8.2.2 Auswahl der Einflussfaktoren	13
8.3 Ergebnisse	13
8.3.1 Einfluss der Wohnfläche	13
8.3.2 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale	14
8.4 Spanne	18
8.5 Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel	19
8.6 Güte des Regressionsmodells	20
9. Anwendung des Mietspiegels	22
10. Schlussbemerkung	22
Anhang A: Wohnlagen (Ortsteile)	23
Anhang B: Fragebogen	24

1. Vorbemerkung

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558 Abs. 2 und § 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Dieser Mietbegriff wird als ortsübliche Vergleichsmiete bezeichnet. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenänderungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er sorgt für Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt, bietet Orientierung für Mieter und Vermieter und schafft Rechtssicherheit. Er dient zudem der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt. Der Auftrag beinhaltete alle Schritte einer Mietspiegelerstellung und deren begleitende Beratung, d. h. die Vorbereitung und Konzeption der Befragung, die Durchführung der Befragung, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung.

Der Mietspiegel 2024 für die Gemeinde Taufkirchen ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, d. h. er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2024 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von den Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter sowie von der Gemeinde anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 01. August 2024 gültig.

Bei der Erstellung des Mietspiegels 2024 wurde die Mietspiegelverordnung (MsV), welche zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten ist, sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024) berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

2. Prozess der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 25. Oktober 2023 statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Interessenvertretungen an:

- /// Gemeinde Taufkirchen
- /// DMB Mieterverein München e. V.
- /// Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V.

Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mietern und Vermietern in einem Arbeitskreis erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die bei der Fragebogenkonzeption und der Interpretation der Ergebnisse hilfreich sind.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung am 25. Oktober 2023 stellte die GMA die Vorgehensweise und das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor, der auf der Sitzung final abgestimmt wurde.

Nach der Abstimmung des Fragebogens (Kap. 3) wurde die Grundgesamtheit ermittelt und die Stichprobe gezogen (Kap. 4). Schließlich erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung mit Stichtag 1. November 2023 (Kap. 5). Der Mietspiegel wurde als Regressionsmietspiegel erstellt (Kap. 7 und 8).

Am 16. Juli 2024 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis vorgestellt. Nach Abstimmung zum zugrunde zu legenden Signifikanzniveau für das finale Regressionsmodell stimmten die Interessenvertretungen von Mietern und Vermietern am 17. Juli 2024 dem Mietspiegel zu. Die Ergebnisse wurden dann in einer Gemeinderatssitzung am 25.07.2024 vorgestellt. In der Sitzung wurde der Mietspiegel auch durch den Gemeinderat anerkannt. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Stadt und/oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel ist ab dem 01. August 2024 gültig.

3. Fragebogenkonzeption

Das Befragungskonzept sah eine reine Mieterbefragung vor. Der Fragebogen ist im Anhang angefügt.

Der Fragebogen enthielt Fragen

- // zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- // zum Mietverhältnis
- // zur Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung / des Gebäudes
- // zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität
- // zur Lage der Wohnung / des Gebäudes.

Außergesetzliche Merkmale wurden in Abstimmung mit dem Arbeitskreis nicht abgefragt. Die Filterfragen zu Beginn des Fragebogens zielen darauf, folgende Fälle von der Auswertung auszuschließen. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind dies:

- // Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen
- // Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB)
- // Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 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 privater 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 den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Daneben wurden auf Beschluss des Arbeitskreises weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine ortsübliche Vergleichsmiete ohne Berücksichtigung von Spezialfällen zu erhalten. Nicht berücksichtigt wurden:

- Vermietete Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder Wohnungen in Zweifamilienhäusern
- Wohnungen, die mietfrei oder verbilligt überlassen werden (z. B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)
- Wohnraum, der überwiegend möbliert vermietet wurde (ausgenommen Einbauküche und/oder Einbaumöbel)
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)
- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (das sog. „Arbeitszimmer“ zählt nicht dazu)
- vollständig untervermieteter Wohnraum
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z. B. Pflegeheim, soziale Wohngruppe, „Betreutes Wohnen“).

Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber zurücksenden.

4. Stichprobenziehung

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mietern und/oder Vermietern erstellt werden (§ 8 MsV). Die Befragung einer Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 MsV). Die Auswertungsgrundgesamtheit ist unbekannt, da bspw. nicht für jede Wohnung bekannt ist, ob sie in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurde oder eine Anpassung der Nettokaltmiete stattgefunden hat. In Deutschland existiert zudem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Die Gemeinde Taufkirchen hat eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen wurden, die nicht Teil der Auswertungsgrundgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die

dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Gemeinde Taufkirchen wurden folgende Daten verwendet:

- // Einwohnermeldedaten der Gemeinde Taufkirchen
- // Grundsteuerdaten der Gemeinde Taufkirchen
- // Adressen von öffentlich geförderten Wohnungen und Heimen.

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst eine Haushaltsgenerierung durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der zu befragenden Person im Haushalt erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für frei finanzierten Wohnraum gelten soll, wurden aus den Einwohnermeldedaten die Adressen mit geförderten Wohnungen und Heime entfernt.

Die verbliebenen Datensätze wurden mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Daten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information sollen selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 7.265 Datensätzen. Laut dem Zensus 2022 gab es zum Stichtag 15. Mai 2022 ca. 5.215 Mietwohnungen (inkl. mietfreie Überlassungen, ohne gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen in bewohnten Unterkünften) in Taufkirchen. Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich zum einen aus dem Wachstum des Mietwohnungsbestandes seit 2022. Vor allem aber durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten (z. B. weil sie unterschiedliche Nachnamen tragen).

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 7), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 3.406 Fällen gezogen (Bruttostichprobe).

5. Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. November 2023 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte, sowie eine Projekthomepage mit Informationen zur Mietspiegelerstellung begleitet.

Die Einladung bzw. Aufforderung zur Mieterbefragung erfolgte postalisch. Die zufällig ausgewählten Haushalte der Bruttostichprobe erhielten Ende November bis Anfang Dezember ein Schreiben im Namen des Bürgermeisters der Gemeinde Taufkirchen. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sie sich per Papierfragebogen oder per Onlinefragebogen an der Befragung beteiligen können und dazu aufgefordert, bis zum 15. Dezember 2023 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigefügt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an die Gemeinde zurücksenden konnten. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auf dem Anschreiben und auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

Für Rückfragen während der Datenerhebungsphase standen die Projektleitung der GMA und die Gemeindeverwaltung allen Beteiligten telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

6. Datenschutz

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten: Jeder Wohnung in der Stichprobe wurde durch die GMA ein Zugangscodes zugeordnet. Auf den versendeten Fragebögen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangscodes. Bei Eingang der Fragebögen per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangscodes eingegeben werden. Eine separate Datei mit Adressen und Zugangscodes wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Zuordnung der Datensätze zu einer Wohnlage verwendet. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangscodes vernichtet. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mieter ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

Zwischen der Gemeinde Taufkirchen und der GMA wurde eine Geheimhaltungsvereinbarung getroffen. Die GMA verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten. Alle Mitarbeiter bei der GMA sind auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet und unterliegen zusätzlichen betrieblichen Compliance-Regelungen.

7. Datenaufbereitung

Die bei der Gemeinde eingegangenen Fragebögen der Befragung wurden ungeöffnet der GMA übergeben und dort elektronisch in die Datenbank der Onlinebefragung eingepflegt. Der somit vollständige zusammengeführte Datensatz wurde dann weiter aufbereitet.

Nach der Prüfung der Datensätze lag der GMA eine Nettostichprobe von 1.114 Datensätzen vor (Tab. 1). Basierend auf der Bruttostichprobe von 3.406 abzüglich 270 stichprobenneutralen Ausfällen (bereinigte Bruttostichprobe = 3.136 Fälle) ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 35,5 %.

7.1 Mietspiegelrelevante Wohnungen

Anhand der in Kap. 3 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Der Tabelle 1 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder selbstnutzende Eigentümer) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 709 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant ausgeschlossen.

7.2 Plausibilitätsprüfung und fehlende Werte

Die zusammengeführte und gefilterte Datengrundlage wurde auf unplausible und widersprüchliche Angaben kontrolliert. Insbesondere die Angaben zur Nettokaltmiete wurden mit den Angaben zur Gesamtmiete auf Plausibilität hin geprüft. Auch die Wohnfläche wurde mit der angegebenen Zimmerzahl auf fehlende Plausibilität untersucht. Wenn möglich, wurden unplausible Antworten korrigiert.

Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen, zu denen diese Angabe nicht vorliegen, aus der Untersuchung ausgeschlossen werden. Insgesamt wurden 4 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständige Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In weiteren 2 Fällen handelte es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser, die per Definition ausgeschlossen wurden.

Die Datensätze wurden zudem auf eine Minderausstattung hin geprüft, d. h. ob die Wohnung vermietetseitig mindestens mit einem WC und einem Bad ausgestattet ist. Es gab keine Fälle ohne diese Mindestausstattung.

7.3 Ausreißerbereinigung

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat die GMA geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels Prüfung anhand Residuen sowie Cook-Distanzen. Anhand dieser Verfahren konnten keine Ausreißer identifiziert werden. Es bleibt zudem immer eine Einzelfallentscheidung, ob eine Eliminierung aus Plausibilitätsgründen stattfindet.

7.4 Bereinigte Nettostichprobe

Aus der Nettostichprobe verblieben 35,8 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete somit 399 Datensätze. Laut Mietspiegelverordnung sollen i. d. R. mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse verwendet werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die ca. 5.215 Mietwohnungen in Taufkirchen zugrunde (inkl. mietfreie Überlassungen, ohne gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen in bewohnten Unterküften; Stand Zensus 2022), ergibt sich daraus eine Mindestzahl von ca. 52 Datensätzen. Der Wert von mindestens 500 Datensätzen wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 399 Datensätzen unterschritten. Ein Nachfassen ist laut den „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ zu vermeiden, da dies mit abweichenden Ziehungswahrscheinlichkeiten der zusätzlich gezogenen Einheiten einhergeht. Zudem handelt es sich bei Taufkirchen um einen vergleichsweise kleinen Mietwohnungsmarkt. Daher wurde die Auswertung in Abstimmung mit dem Arbeitskreis mit der bereinigten Nettostichprobe fortgeführt.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Mieterbefragung

Stichprobe	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	3.406	100,0%
Stichprobenneutrale Ausfälle	270	7,9%
Bereinigte Bruttostichprobe	3.136	92,1%
Stichprobensystematische Ausfälle	2.022	64,5%
Nettostichprobe	1.114	35,5%
Ausschluss durch Filterfragen	709	63,6%
– Selbstnutzender Eigentümer	372	33,4%
– 6-Jahres-Regel	192	17,2%
– Andere Gründe	145	13,0%
Unvollständige Angabe Nettokaltmiete	4	0,4%
Per Definition Wohnungstyp	2	0,2%
Unplausible Angaben	0	0,0%
Ausreißer	0	0,0%
Bereinigte Nettostichprobe	399	35,8%

8. Auswertung

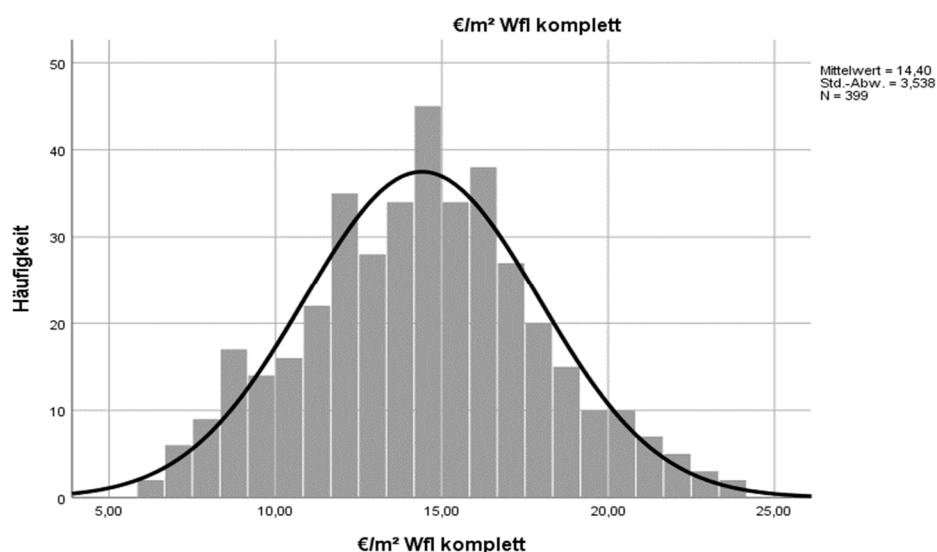
Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Grundsätzlich werden nach Abschluss der Aufbereitung des Datensatzes alle Wohnwertmerkmale dahingehend untersucht, ob genügend Häufigkeiten vorhanden sind. Die allgemeine Faustregel liegt hier bei mindestens 30 Häufigkeiten pro Merkmal.

Auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgte dann zunächst eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus (Kap. 8.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Die für den Mietspiegel der Gemeinde Taufkirchen erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet (Kap. 8.2). Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Kap. 8.3).

8.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Taufkirchen 2024 beträgt 14,40 € / m² zum Stichtag 1. November 2023.

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in € / m²



8.2 Regressionsmodell

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung der Einflüsse der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Gemeinde Taufkirchen erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet.

8.2.1 Regressionsansatz

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (hier: Nettokaltmiete pro m² in Euro) und einer oder mehreren unabhängigen Variablen ermittelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (abhängige Variable) ergibt sich in Abhängigkeit der genannten Merkmale (unabhängige Variablen) ein Regressionsmodell mit folgender Formel:

$$NKMqm = \alpha + \beta_1 Wfl^1 + \dots + \beta_p Wfl^p + \beta_{g,1} x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m} x_{g,m} + \dots + \epsilon$$

NKMqm: Nettokaltmiete pro m²

Wfl: Wohnfläche in m²

β_k : Regressionskoeffizient des k-ten Polynoms der Wohnfläche

p: Grad des berücksichtigten Polynoms

$x_{g,i}$: Wohnwertmerkmale i. S. d. §558 Abs. 2 BGB

$\beta_{g,i}$: Regressionskoeffizient des gesetzlichen Merkmals $x_{g,i}$

m: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete in den meisten Fällen nicht linear verläuft, werden Polynome der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Das zweite Polynom der Wohnfläche entspricht beispielsweise der Wohnfläche zum Quadrat.

Für den Mietspiegel Taufkirchen wurde ein zweistufiges Regressionsmodell verwendet. Es wird zuerst die Nettokaltmiete pro m² nur gegen die Wohnfläche regressiert. Die Wohnfläche liefert erfahrungsgemäß den größten Beitrag zur Erklärung der Nettokaltmiete und interagiert häufig mit weiteren Variablen, die die Miethöhe bestimmen. In Abhängigkeit zur Wohnfläche wird damit zunächst die Basismiete bestimmt. Auf der zweiten Stufe wird der Einfluss aller restlichen Merkmale auf die Miethöhe unabhängig von der Wohnfläche regressionsanalytisch ermittelt, die als Zu- und Abschläge auf die Basismiete wirken.

Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismietentabelle mit der Angabe einer Nettokaltmiete pro m² nach Größe der Wohnung dargestellt. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von absoluten Zu- und Abschlägen ausgewiesen.

Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut §558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Außergesetzlichen Merkmale, die einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben können (bspw. Vermietertyp, Mietdauer), dürfen grundsätzlich in die Auswertung einfließen, dürfen aber nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Außergesetzliche Faktoren werden im Rahmen dieses Mietspiegels in Abstimmung mit dem Arbeitskreis nicht berücksichtigt.

8.2.2 Auswahl der Einflussfaktoren

Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erweisen als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel sind, werden im Mietspiegel ausgewiesen. In Abstimmung mit dem Arbeitskreis wurde ein Signifikanzniveau von $\leq 0,1$ bevorzugt (p -Wert $\leq 0,1$). Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Rückwärtsselektion. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses (höchster p -Wert) so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von $\leq 0,1$ vorliegt. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

8.3 Ergebnisse

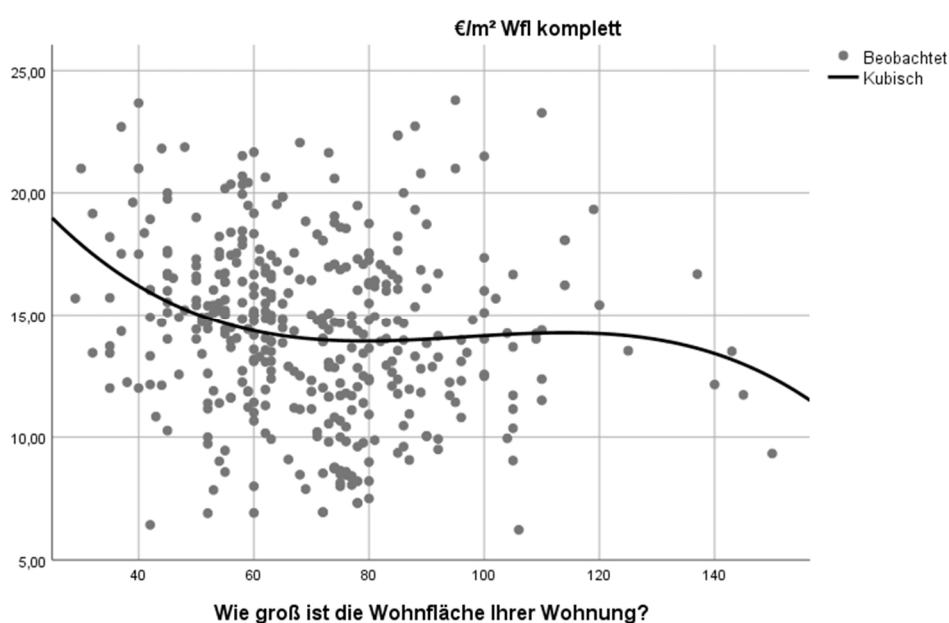
8.3.1 Einfluss der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete pro m^2 . Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete pro m^2 zunächst isoliert betrachtet. Es wurde die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z. B. eine quadratische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$NKM_{qm} = 27,242 - 0,437 * Wfl + 0,005 * Wfl^2 - 0,000016105509380851 * Wfl^3$$

Anhand der Funktion wird die Basismiete bestimmt, welche nur den Einfluss der Wohnfläche berücksichtigt (alle anderen Variablen nehmen den Wert 0 an). Die Basismiete ist demnach nicht die generelle Durchschnittsmiete, sondern die mittlere Miete für Wohnungen, bei denen alle Variablen außer der Wohnfläche 0 sind. Der Verlauf dieser Funktion ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 2: Geschätzte Basismiete pro m^2 in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Die in Abbildung 2 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettable herangezogen (Tab. 2).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden bzw. erhobenen Daten. Die Basis-Miettable weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 29 m² und 150 m² aus.

Tabelle 2: Monatliche Basismiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²
29	18,10	56	14,58	90	13,99	124	14,15
30	17,90	57	14,52	91	14,01	125	14,13
31	17,70	58	14,46	92	14,02	126	14,11
32	17,51	59	14,40	93	14,03	127	14,08
33	17,32	60	14,35	94	14,05	128	14,05
34	17,14	61	14,30	95	14,06	129	14,01
35	16,97	62	14,25	96	14,08	130	13,97
36	16,81	63	14,21	97	14,09	131	13,93
37	16,64	64	14,17	98	14,10	132	13,89
38	16,49	65	14,14	99	14,12	133	13,84
39	16,34	66	14,11	100	14,13	134	13,79
40	16,20	67	14,08	101	14,15	135	13,74
41	16,06	68	14,05	102	14,16	136	13,68
42	15,93	69	14,03	103	14,17	137	13,62
43	15,80	70	14,00	104	14,19	138	13,55
44	15,68	71	13,99	105	14,20	139	13,48
45	15,56	72	13,97	106	14,21	140	13,41
46	15,45	73	13,96	107	14,22	141	13,33
47	15,34	74-75	13,94	108-109	14,23	142	13,25
48	15,24	76	13,93	110	14,24	143	13,16
49	15,14	77-82	13,92	111-117	14,25	144	13,07
50	15,05	83-84	13,93	118	14,24	145	12,97
51	14,96	85	13,94	119	14,23	146	12,87
52	14,87	86	13,95	120	14,22	147	12,77
53	14,79	87	13,96	121	14,21	148	12,66
54	14,72	88	13,97	122	14,19	149	12,54
55	14,65	89	13,98	123	14,17	150	12,42

8.3.2 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale

Um eine Auswahl von geeigneten Wohnwertmerkmalen zu treffen, wurde zusammen mit dem Arbeitskreis ein Fragebogen erstellt, der bereits eine auf Sachlogik und Erfahrung beruhende Auswahl von Wohnwertmerkmalen enthält. Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale werden schließlich auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m² hin geprüft. Es wird außerdem geprüft, inwieweit Merkmale

zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Im Rahmen eines umfangreichen iterativen Auswertungsprozesses wurde eine auf inhaltlichen und statistischen Aspekten beruhende Merkmalauswahl getroffen. Im Rahmen des Auswahlprozesses werden Korrelationen berechnet und diese anhand Vorzeichen der Parameter, Signifikanz, aber auch sachlogisch überprüft.

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße sind im Rahmen des Regressionsmodells die weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr und der Wohnlage ebenfalls konkrete Ausstattungsmerkmale der Wohnung. Die einzelnen Merkmale stellen eine Konkretisierung der in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB genannten Wohnwertmerkmale Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung dar. In die Gleichung werden die Merkmale durch den Term $\beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m}$ integriert (Kap. 8.2).

Die in Tabelle 3 dargestellten geschätzten Koeffizienten können direkt als absolute Einflussgrößen in Euro auf die Nettokaltmiete pro m² interpretiert werden. Sie gehen auf volle Cent-Beträge gerundet als Zu- oder Abschlag auf die Basismiete in den Mietspiegel ein. Im Folgenden wird genauer auf diese Merkmale eingegangen.

Tabelle 3: Regressionsergebnisse Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmal	Koeffizient	p-Wert
Baujahr 1949-1977	-1,940	0,005
Baujahr 1978-1994	-1,970	0,000
Baujahr 1995-2001	-1,245	0,031
Baujahr ab 2016	2,331	0,008
Ortsteil Am Wald	1,114	0,098
Ortsteil Winning	1,361	0,029
Einbauküche vom Vermieter gestellt (min. Kochfeld, Spülbecken und Einbauschränke)	0,933	0,025
Toilettenspülkasten sichtbar oder Druckspülung (laut)	-1,142	0,002
Der Boden im Wohnbereich besteht überwiegend aus Dielen und Parkett	0,966	0,023
Die Sanitärausstattung wurde durch den Vermieter in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert	1,149	0,060
Die Fußbodenbeläge im Wohnbereich wurden durch den Vermieter in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert	1,196	0,041
Fußboden im Wohnbereich wurde durch den Mieter selbst verlegt/eingebaut	-1,987	0,002

Baujahre

Als ein maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Die Baujahre wurden zu Baujahresklassen gruppiert und hinsichtlich des Einflusses geprüft. Im Fragebogen wurden zehn unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt. Baujahresklassen mit einem ähnlich hohen Einfluss auf die Miethöhe wurden zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zuschläge für vier Baujahresklassen ausgewiesen. Bei der Auswertung hat sich gezeigt, dass die Baujahresklassen stellvertretend für gewisse Ausstattungsstandards stehen, was die höheren Koeffizienten erklärt. So traten bspw. Einzelmerkmale wie Videogegensprechanlage oder zu Ess-/Wohnraum offen gestaltete Küche besonders häufig bei neuen Baujahren auf, die einzeln jedoch keinen signifikanten Einfluss hatten. Die Häufigkeiten der Baujahresklassen sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 4: Zu-/ Abschlag und Häufigkeit der Baujahresklassen

Wohnwertmerkmal	Zu-/ Abschlag	Fallzahl	Anteil
Baujahr 1949-1977	-1,94	84	20,8%
Baujahr 1978-1994	-1,97	94	23,3%
Baujahr 1995-2001	-1,25	82	20,3%
Baujahr ab 2016	2,33	48	11,9%

Modernisierung und Energetische Sanierung

Im Rahmen der Befragung wurden auch die Energiekennwerte laut Energieausweis und Maßnahmen zur energetischen Sanierung abgefragt. Dadurch wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass der Einfluss dieser Merkmale noch gering ist. Für die Energiekennwerte konnte auch in Taufkirchen kein Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden.

Wohnlage

Für die Auswertung der Wohnlage wurden einerseits die Fragen aus dem Fragebogen zur Art des Gebiets, zum Grad der Bebauungsdichte und Begrünung, zu Erreichbarkeiten von Einrichtungen sowie zur Ausrichtung der Zimmer zu Verkehrslärmquellen herangezogen. Es zeigte sich bei diesen Mikrolagekriterien und daraus abgeleiteter Kombinationsmerkmale kein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe.

Zusätzlich wurde schließlich die Makrolage nach Ortsteilen ausgewertet. Hier zeigte sich für zwei Ortsteile ein signifikanter Einfluss in Form eines Zuschlags. Die Lage im Ortsteil Am Wald ist erst auf einem Signifikanzniveau von $\leq 0,1$ signifikant. Aus Plausibilitätsgründen wurde das Merkmal als Einflussgröße in Abstimmung mit dem Arbeitskreis in das Modell mitaufgenommen.

Tabelle 5: Zu- / Abschlag und Häufigkeit der Wohnlagen

Wohnwertmerkmal	Zu-/ Abschlag	Fallzahl	Anteil
Ortsteil Am Wald	1,11	63	15,6%
Ortsteil Winning	1,36	81	20,1%

Sonstige Merkmale

Folgende Ausstattungs- und Modernisierungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Tabelle 6 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

- /// Einbauküche vom Vermieter gestellt (min. Kochfeld, Spülbecken und Einbauschränke)

Die Einbauküche muss vom Vermieter gestellt sein und eine Mindestausstattung aufweisen. Dies wurde entsprechend im Fragebogen konkretisiert.

- /// Toilettenspülkasten sichtbar oder Druckspülung (laut)

Dieses Ausstattungsmerkmal steht für ältere, nicht modernisierte Bäder bzw. WCs.

- /// Der Boden im Wohnbereich besteht überwiegend aus Dielen und Parkett

Dieses Ausstattungsmerkmal wurde gegen das Merkmal „Fußbodenbeläge im Wohnbereich wurden durch den Vermieter in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert“ geprüft. Demnach ist ein Dielen- oder Parkettboden nicht mit diesem Merkmal kombinierbar.

- /// Die Sanitärausstattung wurde durch den Vermieter in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert

Das Modernisierungsmerkmal ist dann ansetzbar, wenn durch die Modernisierung der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind davon abzugrenzen. Das Merkmal ist erst auf einem Signifikanzniveau von $\leq 0,1$ signifikant. Aus Plausibilitätsgründen wurde das Merkmal als Einflussgröße in Abstimmung mit dem Arbeitskreis in das Modell mitaufgenommen.

- /// Die Fußbodenbeläge im Wohnbereich wurden durch den Vermieter in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert

Das Modernisierungsmerkmal ist dann ansetzbar, wenn durch die Modernisierung der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind davon abzugrenzen.

- /// Fußboden im Wohnbereich wurde durch den Mieter selbst verlegt/eingebaut

Dieses Merkmal ist dann ansetzbar, wenn die Kosten durch den Vermieter nicht übernommen oder erstattet wurden. Das Merkmal steht stellvertretend für ältere, nicht modernisierte Wohnbereiche.

Tabelle 6: Zu- / Abschlag und Häufigkeit der sonstigen Merkmale

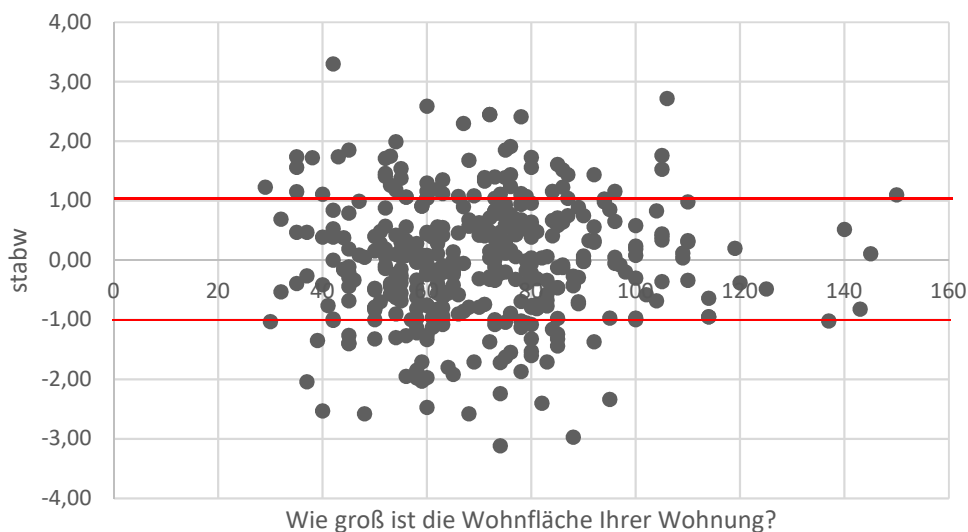
Wohnwertmerkmal	Zu-/ Abschlag	Fallzahl	Anteil
Einbauküche vom Vermieter gestellt (min. Kochfeld, Spülbecken und Einbauschränke)	0,93	124	30,8%
Toilettenspülkasten sichtbar oder Druckspülung (laut)	-1,14	87	21,6%
Der Boden im Wohnbereich besteht überwiegend aus Dielen und Parkett	0,97	57	14,1%
Die Sanitärausstattung wurde durch den Vermieter in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert	1,15	57	14,1%
Die Fußbodenbeläge im Wohnbereich wurden durch den Vermieter in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert	1,20	80	19,9%
Fußboden im Wohnbereich wurde durch den Mieter selbst verlegt/eingebaut	-1,99	38	9,4%

8.4 Spanne

Nach § 16 Abs. 3 MsV kann die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel durch Spannen berücksichtigt werden. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- // Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 1978 von einer niedrigeren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1994 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- und Abschlägen.
- // Neben den getesteten Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, Mietdauer und Vermietertyp, kann es noch weitere Wohnwertmerkmale geben, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- // Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Mietspiegel Taufkirchen 2024 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. Die GMA hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten Abweichungen jene oberhalb und unterhalb einer Standardabweichung vom Mittelwert entfernt werden, sodass ca. zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden (2/3-Spanne). Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Es ergibt sich eine auf zwei Nachkommastellen gerundete Spanne in Höhe von - 3,02 € und + 2,79 €. Abbildung 3 zeigt die Residuen und die Spanne, in der 2/3 dieser Abweichungen liegen.

Abbildung 3: Residuen und Spanne des Mietspiegels

Um von dem bestimmten Mittelwert abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- /// Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- /// ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard ab.

8.5 Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel

Im Zuge der Datenerhebung zum Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, welche keinen korrelativen bzw. signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese sind keine ansetzbaren Merkmale und nachfolgend aufgelistet:

- /// Wohnungstyp: Maisonettewohnung, Gartengeschoss
- /// Gebäude: Anzahl Stockwerke, Anzahl Wohnungen
- /// Gebäude: Energieeffizienzklasse
- /// Aufzug im Gebäude (<5 Stockwerke) ist vorhanden
- /// Besonderer Abstellraum für Fahrräder/Kinderwagen ist vorhanden
- /// Abstellraum außerhalb Wohnung ist vorhanden
- /// Küche: zum Ess-/Wohnraum offene Küche, Fliesen/Steinboden in Küche, Fußboden in Küche selbst verlegt
- /// Bad/WC: separates oder zusätzliches WC ist vorhanden, Badausstattung (Dusche und/oder Badewanne, Anzahl Waschbecken, Wände hinter Sanitärgegenständen gefliest, feste Abtrennung zu Dusche/Badewanne, Handtuchwärmer), Fußbodenheizung, Tageslicht
- /// Warmwasseraufbereitung zentral/dezentral
- /// Waschmaschinenanschluss in Wohnung ist vorhanden, Wäschetrockenraum ist vorhanden

- /// Heizungstyp, Energieträger
- /// Fenstertyp
- /// (Video)gegensprechanlage mit Türöffner ist vorhanden
- /// Elektrische Rollläden sind überwiegend vorhanden
- /// Bodentiefe Fenster sind überwiegend vorhanden
- /// Freisitz vorhanden (Balkon/ Loggia/ (Dach)Terrasse/ Garten)
- /// Nutzbarkeit Freisitz hinsichtlich Lärm, Einsehbarkeit, Überdachung
- /// Wohnlage: Zuordnung zu Wohngebiet/Mischgebiet, Bebauungsdichte/Begrünung, Erreichbarkeit von Infrastruktur/ÖPNV

Diese Merkmale sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite nicht zu berücksichtigen. Für alle anderen im Fragebogen abgefragten Merkmale, welche hier nicht erscheinen oder nicht als Zu- oder Abschlag Anwendung finden, war keine statistische Aussage möglich.

8.6 Güte des Regressionsmodells

Für die Beurteilung der Ergebnisse der Regressionsanalyse sind Anforderungen zu beachten und zu prüfen. Hierbei handelt es sich um:

- /// Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts (R^2) des Modells
- /// Normalverteilung der Residuen
- /// Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen
- /// Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Regressoren
- /// Gewährleistung einer ausreichend hohen Signifikanz der ermittelten Einflüsse.

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten korrigierten R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Streuung der Nettokaltmiete pro m^2 durch die im Modell verwendeten Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 49,6 %, d. h., 49,6 % der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells erklärt. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass die Nettokaltmiete pro m^2 als abhängige Variable betrachtet wird. In anderen Mietspiegeln wird die absolute Nettokaltmiete als abhängige Variable herangezogen, die zu einem großen Teil durch die Wohnfläche erklärt werden kann. Dieses Vorgehen hat daher auch höhere R^2 -Werte zur Folge.

Wenn die Normalverteilungsannahme verletzt ist, sind die Hypothesentests nicht mehr zuverlässig, insbesondere die Tests der verschiedenen Regressionsgewichte, ob diese sich signifikant von Null unterscheiden. Leichte Abweichungen von der Normalverteilung der Residuen in der Stichprobe sind dabei nicht zwingend ein Beweis für eine Verletzung der Annahme in der Grundgesamtheit. Die Normalverteilung der

Residuen wurde anhand von PP-Plots visuell geprüft. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für eine Verletzung der Normalverteilungsannahme ergeben.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete pro m² verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Residuen wurden visuell in einem Streudiagramm geprüft, in dem die Nettokaltmiete pro m² gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurde. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren wurden mithilfe der Kollinearitätsstatistik (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten, d. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird. Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable 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. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Bei der Überprüfung der Korrelationen zwischen den Regressoren konnten bspw. zwischen der neuesten Baujahresklasse und einzelnen Ausstattungsmerkmalen höhere Korrelationen festgestellt werden. Dies kann Hinweise auf die Funktion von Merkmalen als Stellvertreter geben und wurde entsprechend bei der Auswahl der Einflussfaktoren für das Modell berücksichtigt.

Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF und Korrelationsstatistik) der weiteren Merkmale zeigte keine verzerrenden Korrelationen. Alle Variablen zeigten einen VIF von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

Die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) sind hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein Signifikanzniveau von $\leq 0,1$ gewählt worden, also einer mindestens 90-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 90-prozentigen Sicherheit verworfen werden). Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Rückwärtsselektion. Nach diesem Verfahren werden zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell eingefügt. In einem iterativen Prozess wird das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses so lange aus

dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von $\leq 0,1$ vorliegt.

9. Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus Tabelle 2 ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m². Die absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € ergibt sich durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Aufgrund von qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale kann die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne nach oben oder unten abweichen. Um die Untergrenze der Spanne zu bestimmen, wird von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² 3,02 € abgezogen. Zur Bestimmung der oberen Spanngrenze wird zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² 2,79 € addiert.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Ergebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Definition der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen im Fragebogen. Die Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Gemeinde Taufkirchen heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde Taufkirchen verlinkt.

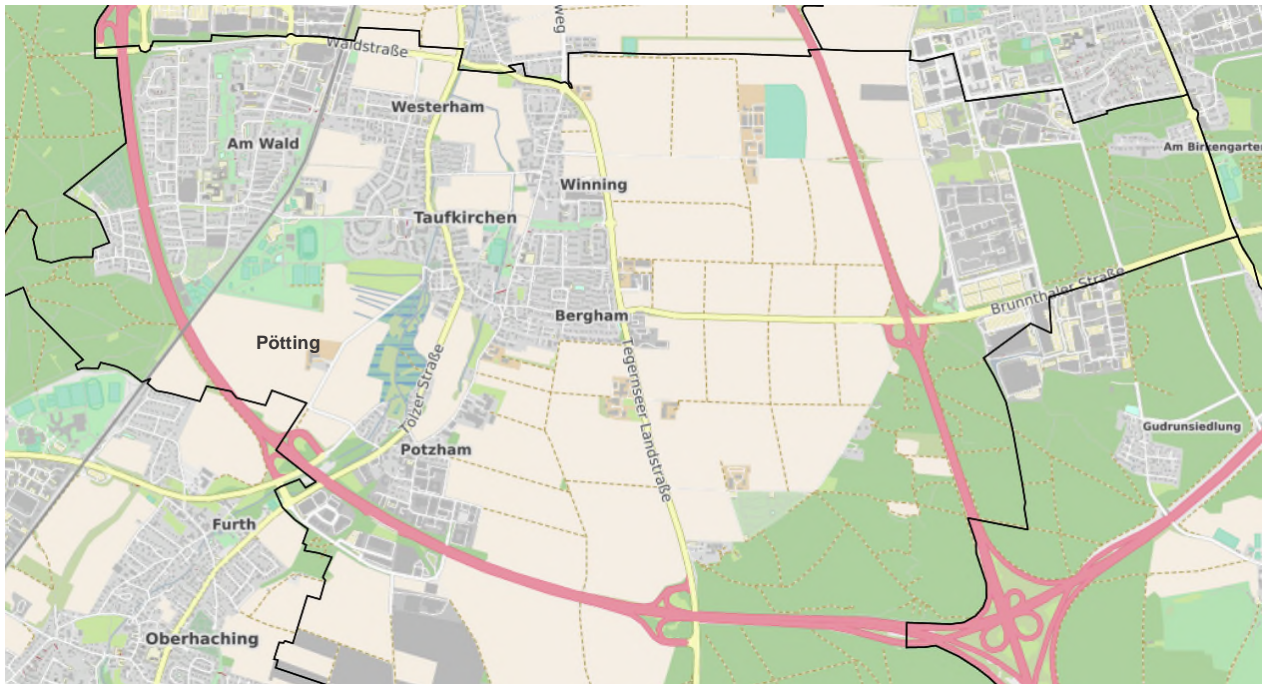
10. Schlussbemerkung

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter sowie von der Gemeinde als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 01. August 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach §558dAbs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

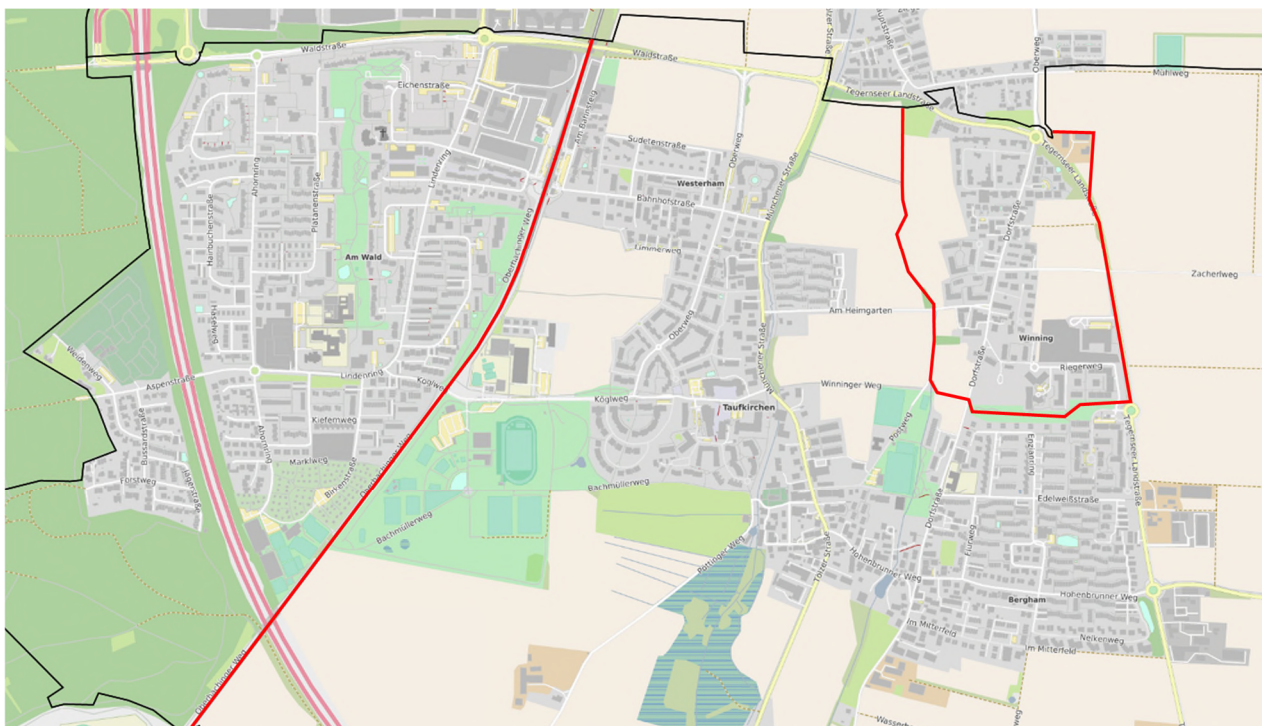
Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierbei ist der Stichtag der Befragung 1. November 2023 als Referenzdatum heranzuziehen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

Anhang A: Wohnlagen (Ortsteile)

Überblick über die Ortsteile



Ortsteile Am Wald und Winning (rot abgegrenzt)



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Anhang B: Fragebogen

Sie können unter www.gma.biz/mietspiegel-taufkirchen/ den Fragebogen auch bequem im Internet ausfüllen. Ihr Zugangsschlüssel für den Online-Fragebogen lautet: **«Zugangsschlüssel»**

MÖCHTEN SIE SCHRIFTLICH TEILNEHMEN, FÜLLEN SIE BITTE DEN FRAGEBOGEN AB HIER AUS.

A. Wird diese Wohnung von einem Eigentümer (also keinem Mieter!) selbstgenutzt?	
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
B. Haben Sie die Mietwohnung schon länger als 6 Jahre (d. h. vor dem 01.11.2017) angemietet und ist <u>gleichzeitig</u> die Nettokaltmiete (nicht die Neben- und Betriebskosten) länger als 6 Jahre nicht angepasst worden?	
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
C. Handelt es sich bei Ihrer Mietwohnung um ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder ein Zweifamilienhaus, d. h. befinden sich maximal zwei Wohnungen an der Adresse?	
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
D. Wird Ihnen der Wohnraum mietfrei oder verbilligt überlassen (z. B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?	
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
E. Handelt es sich bei Ihrer Mietwohnung um eine preisgebundene Wohnung (z. B. Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss)?	
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
F. Ist Ihre Wohnung Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z. B. Studenten-, Jugend-, Pflege-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtung, soziale Wohngruppe, betreutes Wohnen, Obdachlosenheim, Flüchtlingsunterkunft)?	
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
G. Ist Ihre Mietwohnung überwiegend möbliert vermietet (Einbauküche und Einbaumöbel zählen nicht dazu)?	
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
H. Handelt es sich bei der Wohnung um Wohnraum, der Teil einer kompletten Wohnung ist (bspw. einzelne Zimmer in einer Wohnung) oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)?	
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
I. Ist Ihre Mietwohnung (teil-)gewerblich genutzt (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)?	
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
J. Ist Ihre Mietwohnung nur kurzzeitig (max. 3 Monate) vermietet (z. B. Ferienwohnung, Untermiete)?	
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
K. Handelt es sich bei der Mietwohnung um Wohnraum, der Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist?	
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Falls Sie eine der obigen Fragen (A – K) mit „ja“ beantwortet haben, endet hier die Befragung für Sie. Ansonsten machen Sie bitte weiter mit Frage 1.

WOHNUNGSGRÖSSE UND GEBÄUDE

1. Wie groß ist die Wohnfläche Ihrer Wohnung? (auf volle Quadratmeter gerundet)

..... m² (bei Wohngemeinschaften: Bitte die Wohnfläche der **gesamten** Wohnung angeben)

2. Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung? (nur für Wohnzwecke genutzte Räume; ohne Küche, Bad, WC, Abstellraum und ohne „halbe Zimmer“, d. h. unter 10 m²) (Bitte nur eine Antwort ankreuzen)

<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	5
<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>	4	<input type="checkbox"/>	6 oder mehr

3. Um welchen Wohnungstyp handelt es sich bei Ihrer Wohnung? (Bitte nur eine Antwort ankreuzen)

<input type="checkbox"/>	Apartmentwohnung / Mikro-Apartment (max. 40 m ² Wohnfläche, vollständig eingerichtete Küche/Küchenzeile)
<input type="checkbox"/>	Penthousewohnung (großzügige Wohnung mit Terrasse auf dem Flachdach eines Hauses)
<input type="checkbox"/>	Maisonettewohnung / Galeriewohnung (die Wohnung befindet sich auf mindestens zwei Stockwerken)
<input type="checkbox"/>	Wohnung mit Gartengeschoss (z. B. in Hanglage; oft mit Gartenzugang / Terrasse)
<input type="checkbox"/>	Wohnung im Kellergeschoss / Souterrain / Tiefparterre
<input type="checkbox"/>	Sonstige („normale“) Wohnung

4. Wie viele Wohnungen und Stockwerke befinden sich in dem Gebäude?

Anzahl Wohnungen: Anzahl Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):

5. In welchem Stockwerk befindet sich der Eingang zu Ihrer Wohnung? (Bitte nur eine Antwort ankreuzen)

<input type="checkbox"/>	im Kellergeschoss	<input type="checkbox"/>	im 1. Stock / Hochparterre	<input type="checkbox"/>	im 4. Stock
<input type="checkbox"/>	im Erdgeschoss / Tiefparterre	<input type="checkbox"/>	im 2. oder 3. Stock	<input type="checkbox"/>	im 5. Stock oder höher

6. Wann wurde das Gebäude errichtet?

im Jahr: Das Baujahr lässt sich häufig anhand einer Angabe im Aufzug bestimmen (es sei denn der Aufzug wurde erneuert).

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung? (Bitte schätzen! Bitte nur eine Antwort ankreuzen)

<input type="checkbox"/>	Bis 1918	<input type="checkbox"/>	1949 – 1960	<input type="checkbox"/>	1968 – 1977	<input type="checkbox"/>	1995 – 2001	<input type="checkbox"/>	2010 - 2015
<input type="checkbox"/>	1919 – 1948	<input type="checkbox"/>	1961 – 1967	<input type="checkbox"/>	1978 – 1994	<input type="checkbox"/>	2002 – 2009	<input type="checkbox"/>	Ab 2016
<input type="checkbox"/>	unbekannt								

Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

7. Existiert für Ihre Wohnung ein Energieausweis?

<input type="checkbox"/>	ja	Bitte tragen sie die Energieeffizienzklasse ein (A+ bis H):		
<input type="checkbox"/>	nein, es ist kein Energieausweis vorhanden	<input type="checkbox"/>	unbekannt	

AUSSTATTUNG DER WOHNUNG MIT EINER KÜCHE

8. Gibt es in der Wohnung ...? (Bitte nur eine Antwort ankreuzen)

<input type="checkbox"/>	keine Kochgelegenheit	<input type="checkbox"/>	eine zum Ess-/Wohnraum offen gestaltete Küche
<input type="checkbox"/>	eine Kochnische / Küchenzeile (häufig in Ein- und Zweizimmerwohnungen)	<input type="checkbox"/>	einen Küchenraum

9. Bitte geben Sie die Art der vom Vermieter gestellten Küchenausstattung an: (Bitte nur eine Antwort ankreuzen)

<input type="checkbox"/>	keine Küche	<input type="checkbox"/>	Küchengrundausrüstung (Spülbecken und Einbauschränke)	<input type="checkbox"/>	Einbauküche (min. Kochfeld, Spülbecken und Einbauschränke)
--------------------------	-------------	--------------------------	---	--------------------------	--

10. Ist der Boden im Küchen- / Kochnischenbereich mit hochwertigen Materialien (Fliesen oder Steinboden) ausgelegt?

<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
-----------------------------	-------------------------------

11. Haben Sie selbst einen Fußboden in der Küche verlegt / eingebaut?

<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
-----------------------------	-------------------------------

SANITÄRAUSSTATTUNG

12. Welche Sanitärausstattung gibt es in der Wohnung? (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)

<input type="checkbox"/> ein Badezimmer
<input type="checkbox"/> eine vom Badezimmer getrennte Toilette (im Badezimmer kein WC)
<input type="checkbox"/> eine zusätzliche Toilette (Gäste-WC)
<input type="checkbox"/> ein zusätzliches Badezimmer

13. Bitte kreuzen Sie die vom Vermieter gestellte Sanitärausstattung an. (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Badewanne ohne Duschköglichkeit	<input type="checkbox"/> Doppelwaschbecken oder mehrere Einzelwaschbecken (alle mit Warmwasseranschluss)
<input type="checkbox"/> Badewanne mit Duschköglichkeit	<input type="checkbox"/> Wände hinter Sanitärgegenständen gefliest
<input type="checkbox"/> Dusche mit bodenebenem Einstieg	<input type="checkbox"/> Fenster (Tageslichtbad)
<input type="checkbox"/> Dusche ohne bodenebenem Einstieg	<input type="checkbox"/> Gut funktionierende und wirksame Entlüftung
<input type="checkbox"/> Feste Abtrennung der Dusche/Badewanne (kein Vorhang)	<input type="checkbox"/> Handtuchwärmer
<input type="checkbox"/> Toilettenspülkasten sichtbar	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Badezimmer
<input type="checkbox"/> WC mit Druckspülung (laut)	

14. Haben Sie selbst eine Sanitärausstattung beschafft / eingebaut?

<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, und zwar:
-------------------------------	--

FUSSBODEN IM WOHNBEREICH

15. Der Boden im Wohnbereich besteht überwiegend aus ... (Bitte nur eine Antwort ankreuzen)

<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Teppichboden	<input type="checkbox"/> Parkett
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Vinyl (Designboden)	<input type="checkbox"/> Fliesen
<input type="checkbox"/> Laminate	<input type="checkbox"/> Dielenboden	<input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar

16. Haben Sie selbst einen Fußboden im Wohnbereich verlegt / eingebaut?

<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
-----------------------------	-------------------------------

HEIZUNG UND WARMWASSER

17. Wie wird Ihre Wohnung überwiegend beheizt? Mit ...? (Bitte nur eine Antwort ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Heizkörpern	<input type="checkbox"/> Elektrospeicheröfen
<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Andere Einzelöfen

18. Wo wird die Wärme für Ihre Wohnung erzeugt? (Bitte nur eine Antwort ankreuzen)

<input type="checkbox"/> außerhalb des Gebäudes (Nahwärme / Fernwärme)
<input type="checkbox"/> zentral für das Gebäude (Zentralheizung)
<input type="checkbox"/> zentral für die Wohnung (Etagenheizung)
<input type="checkbox"/> dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)

19. Welcher Energieträger wird dabei überwiegend eingesetzt? (Bitte nur eine Antwort ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Strom	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Umweltwärme (Wärmepumpe)
<input type="checkbox"/> Öl	<input type="checkbox"/> Holzpellets	<input type="checkbox"/> Erdwärme/Geothermie	<input type="checkbox"/> Weiß nicht

20. Bitte geben Sie die beheizbaren Räume an (*kein Heizstrahler oder Heizlüfter*). (*Bitte alles Zutreffende ankreuzen*)

<input type="checkbox"/> alle Räume	<input type="checkbox"/> einzelne Wohnräume	<input type="checkbox"/> Küche	<input type="checkbox"/> Bad
-------------------------------------	---	--------------------------------	------------------------------

21. Wie wird das Warmwasser für Ihre Wohnung bereitete? (*Bitte nur eine Antwort ankreuzen*)

<input type="checkbox"/> zentral für das Gebäude / die Wohnung
<input type="checkbox"/> dezentral durch einen oder mehrere Boiler / Durchlauferhitzer in der Wohnung

22. Wird Wärme über eine Solaranlage bereitgestellt und wenn ja, wofür wird sie verwendet? (*Bitte alles Zutreffende ankreuzen*)

<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, für Warmwasser	<input type="checkbox"/> ja, für Heizung	<input type="checkbox"/> weiß nicht
-------------------------------	---	--	-------------------------------------

23. Wird Strom über eine Solaranlage (Photovoltaik) erzeugt und wenn ja, wie wird er genutzt? (*Bitte alles Zutreffende ankreuzen*)

<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, zum Eigenverbrauch	<input type="checkbox"/> ja, zur Netzeinspeisung	<input type="checkbox"/> weiß nicht
-------------------------------	---	--	-------------------------------------

FENSTER / BALKON, TERRASSE, LOGGIA UND GARTEN

24. Welchem Fenstertyp sind die Fenster in Ihrer Wohnung **überwiegend** zuzuordnen? (*Bitte nur eine Antwort ankreuzen*)

<input type="checkbox"/> Dreifach-Wärmeschutzverglasung (<i>wird verbaut seit etwa 2005</i>)
<input type="checkbox"/> Zweifach-Wärmeschutzverglasung (<i>wird verbaut seit etwa 1995</i>)
<input type="checkbox"/> Zweifach-Verglasung (Isolierglasfenster) (<i>wird verbaut seit etwa 1977</i>)
<input type="checkbox"/> Verbund- / Kastenfenster (<i>Fenster in Altbau, bestehend aus zwei Scheiben</i>)
<input type="checkbox"/> Einfachverglasung

25. Gehört zur Wohnung ein / eine oder mehrere ...? (*Bitte für jede Zeile ankreuzen*)

	nein	ja	<i>Bei mehreren bitte die Gesamtquadratmeterzahl angeben</i>	
Terrasse/Dachterrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	→ Größe (<i>auf volle Quadratmeter gerundet</i>) m ²
Balkon/Loggia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	→ Größe (<i>auf volle Quadratmeter gerundet</i>) m ²

26. Falls ja: Wie ist die Nutzbarkeit des Balkons/der Loggia/Terrasse/Dachterrasse hinsichtlich ...? (*Bitte für jede Zeile ankreuzen*)

Lärmbelastung:	<input type="checkbox"/> eher ruhig	<input type="checkbox"/> teils / teils	<input type="checkbox"/> eher lärmbelastet
Einsehbarkeit:	<input type="checkbox"/> nicht einsehbar	<input type="checkbox"/> teils / teils	<input type="checkbox"/> stark einsehbar
Überdachung:	<input type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> teilweise vorhanden	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden

27. Gehört zur Wohnung ein für Sie nutzbarer Garten / Gartenanteil? (*Bitte nur eine Antwort ankreuzen*)

<input type="checkbox"/> ja, ein ausschließlich für mich nutzbarer Garten	<input type="checkbox"/> ja, ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten	<input type="checkbox"/> nein, kein Garten
---	--	--

HAUSTECHNIK

28. Genügt die Elektroinstallation in der Wohnung heutigen Ansprüchen? Ist insbesondere der problemlose gleichzeitige Betrieb mehrerer leistungsintensiver Geräte in Ihrer Wohnung möglich?

<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
-----------------------------	-------------------------------

29. Sind in der Wohnung die Installationsleitungen sichtbar? (*Bitte für jede Zeile ankreuzen*)

Elektroleitungen	<input type="checkbox"/> ja, sichtbar	<input type="checkbox"/> ja, aber verkleidet	<input type="checkbox"/> nein
Wasserleitung	<input type="checkbox"/> ja, sichtbar	<input type="checkbox"/> ja, aber verkleidet	<input type="checkbox"/> nein
Gas-, Heizleitungen	<input type="checkbox"/> ja, sichtbar	<input type="checkbox"/> ja, aber verkleidet	<input type="checkbox"/> nein

SONSTIGE AUSSTATTUNG

30. Welche zusätzliche Ausstattung steht Ihnen zur Verfügung? (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)			
<input type="checkbox"/>	Abstellraum (mit Türe) in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
<input type="checkbox"/>	Abstellnische (ohne Türe) in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	Wäschetrockenraum (auch in der Waschküche)
<input type="checkbox"/>	Abstellraum/-abteil (Keller oder Dachboden)	<input type="checkbox"/>	Aufzug im Gebäude
<input type="checkbox"/>	gesonderter Abstellraum für Fahrräder/Kinderwagen	<input type="checkbox"/>	überwiegend bodentiefe Fenster
<input type="checkbox"/>	separate Abstellfläche für Fahrräder/Kinderwagen	<input type="checkbox"/>	elektrische Rollläden (überwiegend)
<input type="checkbox"/>	Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>	Wohnung ist barrierefrei
<input type="checkbox"/>	Videogegensprechanlage mit Türöffner		

MODERNISIERUNGEN DER WOHNUNG UND DÄMMUNG DES GEBÄUDES

31. Welche der folgenden Maßnahmen wurde in Ihrer Wohnung / Ihrem Gebäude seit 2004 durchgeführt? (Bitte für jede Zeile ankreuzen)				
	2004 – 2013	2014 und später	nicht durchgeführt	weiß nicht
Erneuerung der Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Austausch aller oder der Mehrheit der Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung der Außenwände des Gebäudes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung der Innenwände der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung des Kellers / der untersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

32. Wurde die Sanitärausstattung in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert?					
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	weiß nicht

33. Wurden die Fußbodenbeläge im Wohnbereich in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert?					
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	weiß nicht

STELLPLATZ

34. Wie viele Stellplätze gehören zu Ihrer Wohnung (nicht Gebäude)? (Bitte für jede Zeile ankreuzen)				
	keine	1	2	3 und mehr
Stellplätze / Carports im Freien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tiefgaragenstellplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagenstellplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
An wie vielen dieser Stellplätze ist es möglich, ein Elektromobil aufzuladen?		Anzahl:	

WOHNLAGEN

35. In welchem Gebiet liegt Ihre Wohnung? (Bitte nur eine Antwort ankreuzen)			
<input type="checkbox"/>	In einem Wohngebiet (ausschließlich oder ganz überwiegend Wohnungen im direkten Umfeld)	<input type="checkbox"/>	In einem Mischgebiet (Wohnungen und mehrere Gewerbebetriebe/Geschäfte im direkten Umfeld)

36. Bitte schätzen Sie Ihr Wohnumfeld im Hinblick auf die Bebauungsdichte und Begrünung ein. (Bitte nur eine Antwort ankreuzen)			
Das Wohnumfeld ist ...			
<input type="checkbox"/>	offen bebaut (sehr viel Grün)	<input type="checkbox"/>	dicht bebaut (nur einzelne freie Flächen)
<input type="checkbox"/>	aufgelockert bebaut (mit Grün durchsetzt, z. B. Vorgärten)	<input type="checkbox"/>	geschlossen bebaut (keine / sehr geringe freie Flächen)

37. Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit folgender Einrichtungen. (Bitte für jede Zeile ankreuzen)

Fußläufige Entfernung in Metern	bis 250 m	251 – 500 m	501 – 750 m	über 750 m
Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf (Supermarkt, Bäckerei)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten für allgemeinen Bedarf (z. B. Einkaufszentrum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grünanlage, Park, Wald (min. so groß wie ein Fußballfeld)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gastronomie (Restaurants, Cafés)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

38. Welche Beschreibung trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu? (Bitte nur eine Antwort ankreuzen)

Die Haupträume (ohne Küche, Bad, WC) liegen in Richtung einer Straße mit ...

<input type="checkbox"/> keinem Verkehrsaufkommen (z. B. Innenhof, Grünfläche)	<input type="checkbox"/> mittlerem Verkehrsaufkommen
<input type="checkbox"/> niedrigem Verkehrsaufkommen (z. B. verkehrsberuhigte Straße)	<input type="checkbox"/> starkem Verkehrsaufkommen (Hauptverkehrsachse oder Bahngleise angrenzend)

MIETVERTRAG

39. Wie hoch ist derzeit – im November – Ihre monatliche Nettokaltmiete (auch „Nettomiete“, „Grundmiete“)? (auf volle Euro gerundet)

Nettokaltmiete bekannt ↓	Nettokaltmiete nicht bekannt ↓
<p>Wichtig: Bitte geben Sie die Nettokaltmiete an, die Sie für Ihre Wohnung im Monat bezahlen. In der Nettokaltmiete sind keine Neben- oder Betriebskosten enthalten.</p> <p>Nettokaltmiete: €/Monat</p>	<p>Nur für den Fall, dass Ihnen die Höhe der Nettokaltmiete nicht bekannt ist, tragen Sie bitte hier die an den Vermieter gezahlte Gesamtmiete im November ein und beantworten unbedingt Frage 40.</p> <p>Gesamtmiete (Zahlung an Vermieter): €/Monat</p>

Bei Wohngemeinschaften: Bitte die von **allen Mieter*innen zusammen** entrichtete Miete angeben.

40. Welche Neben- oder Betriebskosten sind in Ihrer monatlichen **Gesamtmiete** (Zahlung an Vermieter) enthalten?

<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> Heizung	<input type="checkbox"/> Kabelfernsehen, Satellitenschüssel, Gemeinschaftsantenne
	<input type="checkbox"/> Warmwasser	<input type="checkbox"/> Versicherung
	<input type="checkbox"/> Wasser, Abwasser	<input type="checkbox"/> Grundsteuer
	<input type="checkbox"/> Allgemeinstrom	<input type="checkbox"/> Aufzug
	<input type="checkbox"/> Gartenpflege	<input type="checkbox"/> Stellplatz / Garage
	<input type="checkbox"/> Hausreinigung	<input type="checkbox"/> Möblierung der Wohnung
	<input type="checkbox"/> Schornsteinfeger	<input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar:
	<input type="checkbox"/> Müllabfuhr	

41. Zahlen Sie zusätzliche Mieten / Zuschläge? (Bitte für jede Zeile ankreuzen)

	nein	ja,	und zwar
für Küchenausstattung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> €/Monat
für Stellplätze / Garagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> €/Monat
für Möblierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> €/Monat

42. Bitte geben Sie nun die gezahlte Gesamtmiete im November an, d. h. die gesamte monatliche Zahlung an Ihren Vermieter (inkl. Neben- und Betriebskosten). (auf volle Euro gerundet)

Gesamtmiete (Zahlung an Vermieter): €/Monat