
Dokumentation zum qualifizierten Mietspiegel Germering 2026

Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Ablauf der Mietspiegelerstellung	2
3	Erstellung des Fragebogens	3
4	Ziehung der Stichprobe	5
5	Befragung	7
5.1	Mieterbefragung	7
5.2	Kleinere Vermieterbefragung	7
5.3	Institutionelle Vermieterbefragung.....	7
5.4	Erinnerungsaktionen.....	8
6	Datenaufbereitung	9
6.1	Bereinigung der Nettostichprobe.....	9
6.2	Response Analyse	11
6.3	Datenschutz	12
7	Auswertung	13
7.1	Gewichtung der Datensätze.....	13
7.2	Allgemeine Auswertungen des Mietniveaus	14
7.3	Regressionsmodell	15
7.3.1	Berechnungsschritt 1	16
7.3.2	Berechnungsschritt 2	17
7.4	Die Basismiete.....	17
7.5	Zu- und Abschläge	20
7.5.1	Baujahr	21
7.5.2	Art des Gebäudes und der Wohnung	22
7.5.3	Ausstattungsmerkmale	22
7.5.4	Modernisierungen und Energetische Sanierungen.....	22
7.5.5	Wohnlage.....	23
7.6	Spanne	24
7.7	Güte des Regressionsmodells	25
8	Anwendung des Mietspiegels	27
9	Schlussbemerkungen	28

Anlage 29

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Die Stadt Germering hat einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen, dafür wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Februar 2025 beauftragt.

Die Mietspiegelerstellung in Germering erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB. Es wurden die Mietspiegelverordnung (MsV) 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 Gesetzbuche (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand im September 2025 zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel statt. Dem Arbeitskreis gehörten folgende Mitglieder an:

- Haus & Grund Germering e. V.
- Mieterverein München e. V.
- Eigenheimerverein Germering e.V.
- Stadt Germering

Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mietenden und Vermietenden im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Mitglieder des Arbeitskreises über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Sitzung des Arbeitskreises am 18. September 2025 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie den Fragebogenentwurf (siehe Abschnitt 3) vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Nach der Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und eine zu befragende Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung bei Mietenden und Vermietenden (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel dann mittels Regressionsanalyse erstellt (siehe Abschnitt 7).

Am 8. Juni 2026 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt.

Die Interessenvertretungen der Mietenden und Vermietenden erkannten den Mietspiegel im Anschluss an die Ergebnisvorstellung an. Der Stadtrat Germering hat den Mietspiegel am 30. Juni 2026 ebenfalls als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, sodass dieser am 1. Juli 2026 in Kraft treten konnte.

3 Erstellung des Fragebogens

Das Befragungskonzept mit der Befragung von Mietenden und Vermietenden erforderte einen Fragebogen, der sich für die befragten Gruppen nur redaktionell unterschied.

Der Fragebogen wurden in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis entwickelt. Die Mieterversion ist im Anhang angefügt.

Die Fragebögen enthielten Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Art, Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes
- ... zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- 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 Vermietenden selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermietende überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mietenden 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/die Mietende bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Daneben wurden weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kucheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelne WG-Zimmer oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die Filterfragen am Anfang der Fragebögen dienen dazu, entsprechende Wohnungen aus der Befragung auszuschließen. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutrifft, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber an ALP zurücksenden.

4 Ziehung der Stichprobe

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mietenden und/oder Vermietenden 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, unter anderem deshalb, weil 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 außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, 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 Stadt Germering wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten zum Stichtag 1. September 2025 (Namen, Adressen und Einzugsdaten aller volljährigen gemeldeten Personen ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschriften von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie Grundstücksadressen)
- Adressen mit besonderen (nicht mietspiegelrelevanten) Wohnverhältnissen (z.B. Wohnheime, geförderter Wohnraum)

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum wurden auf Adressebene zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushaltsmitglieder in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der Person eines Haushalts erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Einwohnermeldedaten um Adressen mit geförderten Wohnungen bereinigt.¹ Ebenso wurden Personen an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese Wohnformen für den Mietspiegel nicht relevant sind.

¹ Näheres zu den Ausschlussgründen in Abschnitt 3

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

Die Grundsteuerdaten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermietenden zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Objekte an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu den Eigentümern nicht mehr möglich.

Im Ergebnis bestand die Erhebungsgrundgesamtheit aus 15.455 Datensätzen.

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 5), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 2.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde keine Schichtung bei der Stichprobenziehung vorgenommen. Die Bruttostichprobe wurde auf die Mieterbefragung und die Vermieterbefragung aufgeteilt, wobei alle Fälle, für die Vermietende eindeutig identifiziert werden konnten, in die Vermieterstichprobe aufgenommen wurden. Es ergab sich eine Mieterstichprobe in Höhe von 1.035 Fällen und eine Stichprobe von bei Vermietenden abzufragenden Wohnungen in Höhe von 965 Fällen, die sich auf 543 Vermietende aufteilte.

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2026 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungstichtag 1. November 2025 abgefragt.

5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 1.035 Personen der Bruttostichprobe erhielten im November 2025 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Germering. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigefügt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 19. Dezember 2025 an der Befragung teilzunehmen.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auf dem Anschreiben und dem Papier-Fragebogen aufgedruckt war. Mit diesem konnten die Teilnehmer zudem eindeutig identifiziert und somit doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

5.2 Kleinere Vermieterbefragung

Die Vermietenden der Vermieterbefragung mit bis zu acht Wohnungen in der Stichprobe erhielten ebenfalls im November 2025 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Germering. Auch im Anschreiben an die Vermietenden wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Als Teilnahmefrist wurde ebenfalls der 19. Dezember 2025 genannt. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann. Das Anschreiben enthielt eine Liste von Wohnungen, zu denen die Befragung durchgeführt werden sollte. Den Wohnungen wurden IDs zugeordnet. Mit Hilfe eines Zugangscodes wurden außerdem die Vermietenden eindeutig identifiziert. Auf Wunsch hat ALP den Vermietenden auch Papierfragebögen samt Rückumschlag in der benötigten Anzahl zugesandt.

5.3 Institutionelle Vermieterbefragung

Auch die institutionellen Vermietenden erhielten im November 2025 ein Anschreiben, in dem sie zur Rückmeldung für die Befragung bis zum 28. November 2025 aufgefordert wurden. Auch sie wurden auf die Auskunftspflicht und die Teilnahmefrist hingewiesen.

Um den Aufwand für die Vermietenden möglichst klein zu halten, wurden sie gebeten, sich mit ALP in Verbindung zu setzen, um eine Excel-Abfragemaske zu erhalten. Die

Excel-Abfragemaske enthielt die Fragen des Fragebogens; die Vermietenden konnten die Fragen zu allen Wohnungen der Befragung in einer Datei beantworten.

5.4 Erinnerungsaktionen

Die befragten Gruppen wurden beim ersten Kontakt aufgefordert, bis zu einer vorgegebenen Frist an der Befragung teilzunehmen. Nach Ablauf dieser Frist wurde anhand der Zugangscodes festgestellt, wer sich bislang nicht an der Befragung beteiligt hat. Die identifizierten Fälle wurden alle im Rahmen einer Erinnerungsaktion erneut kontaktiert.

In den Schreiben der Erinnerungsaktion wurde zunächst darauf hingewiesen, dass online an der Befragung teilgenommen werden kann. Zudem konnten Mietende weiterhin den Papier-Fragebogen sowie den kostenfreien Rückumschlag nutzen, der beim ersten Kontakt zugesandt wurde. Auf Wunsch konnten auch (neue) Befragungsunterlagen in Papierform bei ALP angefordert werden.

6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt. Zum Teil konnten Mietende und Vermietende dafür kontaktiert werden, wenn diese in der Befragung freiwillig ihre Telefonnummer angaben.

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 1.398 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in die Nettostichprobe eingehen. In der Nettostichprobe waren nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer:innen, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund anderer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, zudem fielen Datensätze aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete, der Wohnfläche oder dem Baujahr heraus.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert und bestmöglich korrigiert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält, und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht berücksichtigt. Mietverhältnisse, für die die Nettokaltmiete nicht ermittelbar war, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Insgesamt wurden 99 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen und plausiblen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Zudem wurden nach der Plausibilisierung 5 Datensätze mit einer Minderausstattung (keine vermietetseitig gestellte Heizung in der Wohnung) aus der Datenbasis entfernt.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MStV).

Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels einer Betrachtung der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 7). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Aufgrund einer im Vergleich zu anderen Datensätzen ungewöhnlich hohen Abweichung wurde ein Datensatz als Ausreißer ausgeschlossen.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diene, beinhaltete 642 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 ermittelte Zahl der 15.455 Fälle der Erhebungsgesamtheit zugrunde, welche die tatsächliche Zahl der Mietwohnungen zudem überschätzt, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 155 Datensätzen. Laut Zensus 2022 gab es in Germering im Mai 2022 10.964 Mietwohnungen, was eine Mindestzahl von 110 Datensätzen bedeuten würde. Es greift folglich die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Somit wurde die Vorgabe aus der Mietspiegelverordnung erfüllt.

Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 1.398 Fällen Rückmeldungen ein, das ist ein Anteil von 74,4 % an der bereinigten Bruttostichprobe.² Von der Nettostichprobe verblieben wiederum 642 Fälle (bzw. 45,9 %) in der bereinigten Nettostichprobe.

² Die bereinigte Bruttostichprobe ist die Bruttostichprobe, bereinigt um stichprobenneutrale Ausfälle (z. B. keine Zustellung wegen Umzugs möglich oder keine Teilnahme aufgrund von mitegeteilter Krankheit).

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

Bruttostichprobe	2.000
<i>davon Mieterbefragung</i>	1.035
<i>davon Vermieterbefragung</i>	965
Stichprobenneutraler Ausfall (etwa Brief nicht zustellbar, Eigentümer verstorben)	121
Bereinigte Bruttostichprobe	1.879
Keine oder verspätete Rückmeldung	377
Leere/grob unvollständige Rückmeldung	104
Nettostichprobe	1.398
Rücklaufquote (ohne stichprobenneutrale Ausfälle)	74,4 %
<i>davon Mietende</i>	723
<i>davon Vermietende</i>	675
Ausschluss durch Filterfragen	651
<i>Keine Mietzahlung (z. B. Eigentümer)/Untermieter</i>	211
<i>Sechs-Jahres-Regel</i>	254
<i>Sonstige Filterfragen</i>	186
Unplausible Angaben	99
Minderausstattung (keine Heizung)	5
Ausreißer	1
Bereinigte Nettostichprobe	642

6.2 Response Analyse

Im Rahmen der Auswertung ist sicherzustellen, dass das unterschiedliche Antwortverhalten bestimmter Gruppen nicht zu Verzerrungen der erhobenen Datenbasis führt. Deshalb ist die erhobene Nettostichprobe strukturell mit der Bruttostichprobe abzugleichen. Sofern sich relevante Unterschiede auftun, kann dies durch gezielte Nacherhebungen oder die Anwendung eines Gewichtungsverfahrens ausgeglichen werden.

Zunächst wurden aus diesem Grund in Tab. 2 die Anteile der Mieterbefragung und der Vermieterbefragungen verglichen. Es zeigt sich, dass kleinere Vermietende leicht zuverlässiger geantwortet haben und deshalb einen etwas höheren Anteil an der Nettostichprobe haben als an der Bruttostichprobe. Es wurden Gewichtungsfaktoren für die befragten Gruppen berechnet. Bei den größeren Vermietenden wurden für alle Vermietenden einzelne Gewichtungsfaktoren bestimmt (siehe Abschnitt 7.1). Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird in der Response-Analyse auf die Ausweisung einzelner institutioneller Vermietender (auch in pseudonymisierter Form) verzichtet.

Tab. 2: Response-Analyse von Mieter- und Vermieterbefragung

Befragung	Anteil Bruttostich- probe	Anteil Nettostich- probe	Differenz
Mietende	51,8 %	51,7 %	-0,1 %P
Kleinere Vermietende	37,1 %	38,3 %	+1,2 %P
Größere Vermietende	11,2 %	9,9 %	-1,3 %P

6.3 Datenschutz

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

Der Name und die Anschrift der Mietenden wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift der Vermietenden. Ein Rückschluss auf einzelne Mietende oder einzelne Vermietende ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurden die Datensätze gewichtet. Dies war notwendig, da Mietende und Vermietende unterschiedlich zuverlässig geantwortet haben. Anschließend folgte eine Auswertung des allgemeinen Mietniveaus (Abschnitt 7.2). Danach wurden die Auswertungen für den Mietspiegel vorgenommen.

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 des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Germering erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 7.3 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt.

7.1 Gewichtung der Datensätze

Für die Auswertung ist sicherzustellen, dass befragte Gruppen im Rücklauf nicht zu stark oder zu schwach repräsentiert werden. Die Befragung von sowohl Vermietenden als auch Mietenden mit jeweils unterschiedlichem Rücklaufverhalten erfordert daher eine Gewichtung.

Um das unterschiedliche Rücklaufverhalten auszugleichen, wurden die Gewichtungsfaktoren so bestimmt, dass alle größeren Vermietenden sowie die Gruppen der Mietenden und der kleinen Vermietenden in der Nettostichprobe den gleichen Anteil ausmachen wie in der Bruttostichprobe (der ursprünglich angefragten Stichprobe vor der Substichprobenziehung). Da die Bruttostichprobe eine ungeschichtete Zufallsstichprobe aus der Erhebungsgrundgesamtheit ist, musste durch die Gewichtung nur das unterschiedliche Antwortverhalten ausgeglichen werden. Die Berechnung der Gewichtungsfaktoren erfolgte wie folgt:

n : Fallzahl Bruttostichprobe

n_i : Fallzahl Befragungsgruppe i in Bruttostichprobe

n_n : Fallzahl Nettostichprobe

$n_{n,i}$: Fallzahl Befragungsgruppe i in Nettostichprobe

$p_i = \frac{n_i}{n}$: Anteil Befragungsgruppe i an Bruttostichprobe

$p_{n,i} = \frac{n_{n,i}}{n_n}$: Anteil Befragungsgruppe i an Nettostichprobe

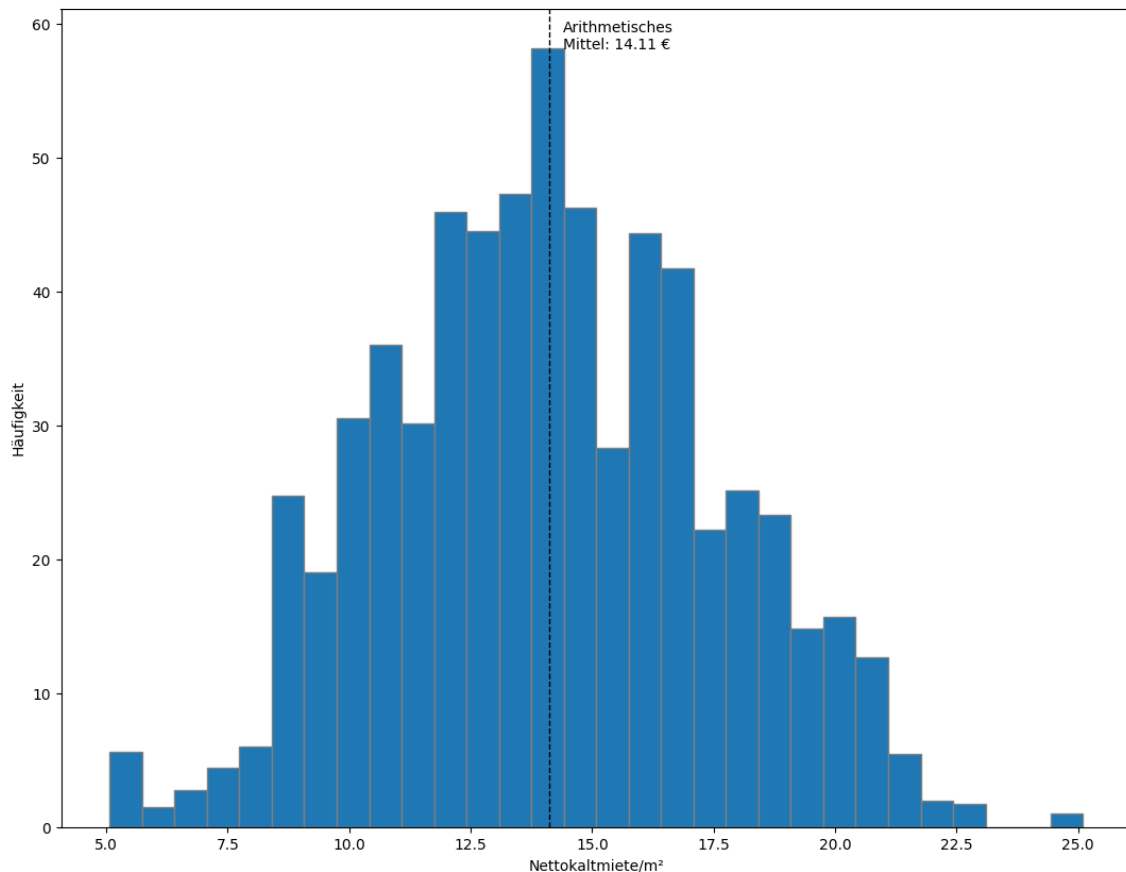
$$g_i = \frac{p_i}{p_{n,i}} : \text{Gewichtungsfaktor der Befragungsgruppe } i$$

In der *bereinigten* Nettostichprobe wurden die Gewichtungsfaktoren so skaliert, dass die Summe der Gewichtungsfaktoren der Anzahl der Datensätze der bereinigten Nettostichprobe entsprach.

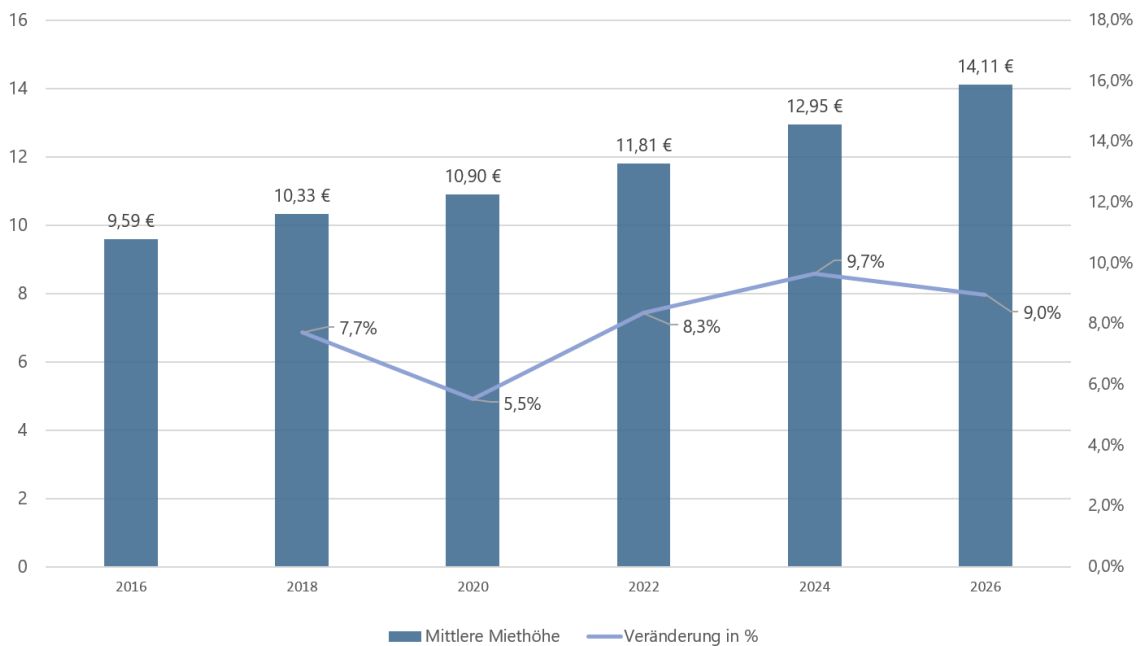
7.2 Allgemeine Auswertungen des Mietniveaus

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Diese Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² im Mietspiegel 2026 beträgt für Germering 14,11 €. Die Verteilung der Werte ist im Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro m² in Germering



Im Vergleich zum Mietspiegel 2024 bedeutet ist das durchschnittliche Mietniveau um 9,0 % gestiegen. In Abbildung 2 ist die Entwicklung des durchschnittlichen Mietniveaus der letzten Mietspiegel grafisch dargestellt.

Abbildung 2: Entwicklung der mittleren Nettokaltmiete pro m² in Germering

Die Bestandsmieten liegen 2026 durchschnittlich bei 11,68 €/m², die Neuvertragsmieten³ bei 15,68 €/m². Der Neuvertragsmietenanteil der Datenbasis liegt bei 61 %.

7.3 Regressionsmodell

Für den Mietspiegel Germering 2026 wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Für die Regression wurde die gewöhnliche Methode der kleinsten Quadrate (Ordinary Least Squares, OLS) verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettafel und einer Tabelle mit Zu- und Abschlägen dargestellt. Die Basismiettafel gibt für die Nettokaltmiete pro m² nur den Einfluss der Wohnfläche an. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von absoluten Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Es wurde sich dafür entschieden, das außergesetzliche Merkmal Mietdauer bei der Auswertung indirekt zu berücksichtigen (§§ 12 u. 14 MsV).

Die Berechnung aller Einflüsse erfolgt in dem einstufigen Modellansatz simultan. 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). Zusätzlich wird das außergesetzliche Merkmal Mietdauer in einem ersten Berechnungsschritt berücksichtigt.

³ Als Neuvertragsmieten gelten alle Mieten aus Mietverhältnissen, die in den letzten sechs Jahren vor dem Stichtag neu abgeschlossen wurden, unabhängig davon, ob anschließend Mietänderungen stattgefunden haben oder nicht.

7.3.1 Berechnungsschritt 1

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

$$NKMqm = f(WFL) + \beta_{1,g} x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g} x_{m,g} + \beta_{1,a} x_{1,a} + \dots + \beta_{n,a} x_{n,a} + \varepsilon$$

NKMqm: Nettokaltmiete pro m²

f(WFL): Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

$\beta_{i,g}$: Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals x_i auf die Nettokaltmiete pro m²

$x_{i,g}$: Weitere Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

m: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

$\beta_{j,a}$: Zu-/Abschlag des außergesetzlichen Merkmals x_j auf die Nettokaltmiete pro m²

$x_{j,g}$: außergesetzliche Wohnwertmerkmale (Mietdauer)

n: Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

ε : Residuen (nicht erklärter Teil der Nettokaltmiete pro m²)

Aus der Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche ergibt sich die Basismiettable. Die Funktion hat die folgende Form:

$$f(WFL) = \alpha_0 + \alpha_1 WFL^{-1} + \dots + \alpha_p WFL^p$$

α_0 : Konstante, die unabhängig von der Wohnfläche ist

α_k : Regressionskoeffizient der *k*-ten Potenz der Wohnfläche

WFL^k : *k*-te Potenz der Wohnfläche

p: Wert der höchsten berücksichtigten Potenz

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete nicht linear verläuft, werden Potenzen der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Die zweite Potenz der Wohnfläche entspricht beispielsweise der Wohnfläche zum Quadrat. Die Wohnflächenfunktion des Mietspiegels wird in Abschnitt 7.4 dargestellt.

Die außergesetzlichen Merkmale sind zunächst mit in die Analyse eingegangen. Sie dienen dazu, die gesetzlichen Merkmale (nach § 558 Abs. 2 BGB) möglichst verzerrungsfrei auszuweisen. Es wurden Variablen für die Dauer des Mietverhältnisses gebildet und geprüft. Folgende Variablen sind in das Modell nach dem ersten Berechnungsschritt eingegangen:

- Mietdauer: weniger als 1 Jahr
- Mietdauer: 1 bis unter 3 Jahre
- Mietdauer: 5 bis unter 7 Jahre
- Mietdauer: 7 bis unter 10 Jahre
- Mietdauer: 10 oder mehr Jahre

7.3.2 Berechnungsschritt 2

Die außergesetzlichen Merkmale dürfen nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können also nicht Bestandteile des Mietspiegels sein.

Daher wird in einem zweiten Berechnungsschritt eine Regression berechnet, in der sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale, die in der umfassenden Analyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), konstant gehalten werden. Die außergesetzlichen Merkmale werden im zweiten Berechnungsschritt nicht weiter berücksichtigt. Die linke Seite der Regression in Berechnungsschritt 2 ist nach einer Umformung die Nettokaltmiete pro m², von der die ermittelten Einflüsse der gesetzlichen Merkmale aus dem ersten Berechnungsschritt subtrahiert werden. Unberücksichtigt bleibt dabei die Konstante α_0 aus Berechnungsschritt 1, die den merkmalsunabhängigen Teil der Nettokaltmiete pro m² abbildet. Die Konstante soll in Berechnungsschritt 2 neu geschätzt werden. Es ergibt sich folgende Formel:

$$NKMqm - (\alpha_1 WFL^{-1} + \dots + \alpha_p WFL^p + \beta_{1,g} x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g} x_{m,g}) = \alpha'_0 + \varepsilon'$$

Die neu geschätzte Konstante (α'_0) wird in die neue Wohnflächenfunktion $f(WFL)'$ integriert. Die Residuen werden größer, d.h. die Streuung nimmt zu.

$$NKMqm = f(WFL)' + \beta_{1,g} x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g} x_{m,g} + \varepsilon'$$

NKMqm: Nettokaltmiete pro m²

f(WFL)': neu berechnete Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

$\beta_{i,g}$: Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals x_i auf die Nettokaltmiete pro m²

$x_{i,g}$: Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

7.4 Die Basismiete

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete pro m². Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete pro m² zunächst isoliert betrachtet.

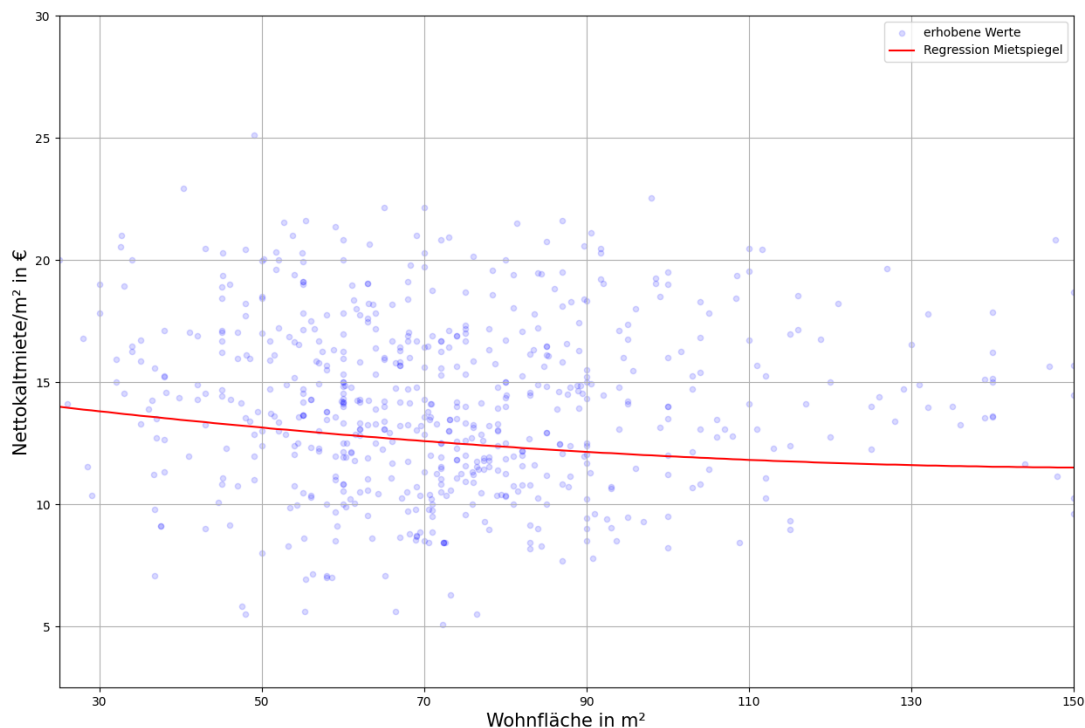
Auf Grundlage der Nettokaltmiete pro m² wurde im zuvor beschriebenen Modell die beste Anpassung ermittelt. Dafür wurden verschiedene Wohnflächenpolynome und ihr Erklärungsgehalt untersucht. Es wurde sich für die Verwendung von zwei Wohnflächenpotenzen entschieden, die die Nettokaltmiete pro m² in allen Wohnflächenbereichen möglichst gut erklärt. Bei der Verwendung zusätzlicher Potenzen bestünde die Gefahr des Overfittings, die Verwendung weniger Potenzen würde die Modellgüte verschlechtern. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$f(WFL) = 15,5475 - 0,044621 \cdot \text{Wohnfläche} + 0,000141 \cdot \text{Wohnfläche}^2$$

Der Term *Wohnfläche* hat bei kleineren und mittleren Wohnungen einen wesentlichen Einfluss auf die Basismiete, während der Einfluss des quadratischen Terms *Wohnfläche*² bei größeren Wohnflächen steigt.

In Berechnungsschritt 2 reduzierte sich der Wert der Konstanten auf 15,0132. Die Funktion in der Abbildung entspricht dem Ergebnis nach dem zweiten Berechnungsschritt. Diese Funktion ist maßgeblich für die Basismietentabelle des Mietspiegels.

Abbildung 3: Nettokaltmiete in € pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Die in Abbildung 3 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Mietentabelle herangezogen (siehe Tab. 3).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 25 m² und über 150 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für die qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Mietentabelle weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 25 und 150 m² aus.

Tab. 3: Monatliche Basis-Nettokaltmiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche*

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
25	13,99	61	12,82	97	12,01	133	11,58
26	13,95	62	12,79	98	12,00	134	11,57
27	13,91	63	12,76	99	11,98	135	11,56
28	13,87	64	12,74	100	11,96	136	11,56
29	13,84	65	12,71	101	11,95	137	11,55
30	13,80	66	12,68	102	11,93	138	11,55
31	13,77	67	12,66	103	11,92	139	11,54
32	13,73	68	12,63	104	11,90	140	11,53
33	13,69	69	12,61	105	11,89	141	11,53
34	13,66	70	12,58	106	11,87	142	11,53
35	13,62	71	12,56	107	11,86	143	11,52
36	13,59	72	12,53	108	11,84	144	11,52
37	13,56	73	12,51	109	11,83	145	11,51
38	13,52	74	12,48	110	11,81	146	11,51
39	13,49	75	12,46	111	11,80	147	11,51
40	13,45	76	12,44	112	11,79	148	11,50
41	13,42	77	12,41	113	11,77	149	11,50
42	13,39	78	12,39	114	11,76	150	11,50
43	13,36	79	12,37	115	11,75		
44	13,32	80	12,35	116	11,74		
45	13,29	81	12,33	117	11,73		
46	13,26	82	12,30	118	11,71		
47	13,23	83	12,28	119	11,70		
48	13,20	84	12,26	120	11,69		
49	13,17	85	12,24	121	11,68		
50	13,14	86	12,22	122	11,67		
51	13,10	87	12,20	123	11,66		
52	13,07	88	12,18	124	11,65		
53	13,05	89	12,16	125	11,64		
54	13,02	90	12,14	126	11,63		
55	12,99	91	12,12	127	11,62		
56	12,96	92	12,10	128	11,62		
57	12,93	93	12,09	129	11,61		
58	12,90	94	12,07	130	11,60		
59	12,87	95	12,05	131	11,59		
60	12,84	96	12,03	132	11,58		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

7.5 Zu- und Abschläge

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße auf die Basismiete sind im Rahmen des Regressionsmodells auch alle weiteren potenziell wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr ebenfalls die Art, die Lage, konkrete Ausstattungsmerkmale und die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In der Modellgleichung werden die Merkmale durch den Term $\beta_{1,g}x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g}x_{m,g}$ integriert (siehe Abschnitt 7.3).

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale wurden zunächst in das Modell eingefügt und auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m² hin geprüft. Es wurde außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erwiesen als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel waren, wurden im Mietspiegel ausgewiesen. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

Der t-Wert wird ebenfalls angegeben. Je höher der Betrag des t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und der Nettokaltmiete pro m² gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und der abhängigen Variable vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird. Alle Variablen erreichen ein Signifikanzniveau von höchstens 10 %.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden nachfolgend vorgestellt. Die Berechnungen wurden mit den exakten Koeffizienten durchgeführt, anschließend wurden die Werte gerundet.

Tab. 4: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Sig- nifi- kanz	Fall- zahl	Anteil in %
1984-2001	+0,62 €	2,493	0,013	112	17,3%
2002-2015	+0,65 €	1,684	0,093	53	8,3%
2016-2019	+2,18 €	4,184	0,000	25	3,9%
2020-2025	+3,55 €	8,167	0,000	58	8,1%
Zweites Badezimmer oder Gäste-WC vorhanden	+0,61 €	2,332	0,020	170	26,2%
Handtuchheizkörper im Bad (bei mehreren Badezimmern im am besten ausgestatteten Badezimmer)	+0,70 €	3,167	0,002	218	34,3%
Einbauküche (mind. Schränke, Arbeitsplatte und Spüle) 10 Jahre oder jünger, mit mindestens 4 der folgenden 5 Ausstattungen: Herd, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzug, Spülmaschine)	+1,43 €	5,019	0,000	79	12,4%
Aufzug vorhanden in Gebäuden mit höchstens 5 Geschossen	+0,51 €	2,174	0,030	150	22,7%
Garten zur alleinigen Nutzung	+0,86 €	3,037	0,002	124	18,9%
Kein zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden) (nur in Mehrfamilienhäusern)	-0,68 €	-2,548	0,011	86	13,4%
Überwiegend 3-Scheiben-Verbundglasfenster in der Wohnung	+0,57 €	2,101	0,036	130	19,3%
Modernisierungen ab 2010	+0,30 €	2,744	0,006		

**Jahr der ersten Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!*

7.5.1 Baujahr

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Am ehesten gelingt ihre Abbildung über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahresklassen, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Im Fragebogen wurden elf Baujahresklassen abgefragt (Frage 10 im Fragebogen der Mietenden). Im Rahmen der Auswertung konnte nicht für alle abgefragten Baujahresklassen

ein statistisch signifikanter Einfluss ermittelt werden. Teilweise wurden Baujahresklassen aufgrund zu niedriger Fallzahlen oder ähnlicher Mietniveaus zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für vier Baujahresklassen ausgewiesen. Die Baujahresklasse „Bis 1983“ ist nicht als Dummyvariable in das Regressionsmodell eingegangen, sie wird folglich nicht in Tab. 4 aufgeführt, sondern diente als Referenzklasse.

7.5.2 Art des Gebäudes und der Wohnung

Die Fragen 6 bis 9 des Mieterfragebogens haben Informationen bezüglich der Art des Gebäudes und der Wohnung erfasst. Die Fragen zielten unter anderem auf besondere Wohnungstypen und auf die Größe des (Wohn-)Gebäudes ab. Die Auswertung ergab keine statistisch signifikanten Einflüsse dieser Merkmale.

7.5.3 Ausstattungsmerkmale

Die Ausstattungsmerkmale wurden im Mieterfragebogen durch die Fragen 11 bis 17 bzw. 19 erfasst. Die Fragen zur Ausstattung umfassen allgemeine Ausstattungsmerkmale, die Sanitärausstattung, die Küchenausstattung, Stellplätze und die Fenster. Es wurde für den Mietspiegel eine Mindestausstattung festgelegt. Wohnungen, die keine vermierterseitig gestellte Heizung besitzen, wurden wegen Minderausstattung aus der Auswertung ausgeschlossen. Sie unterscheiden sich in ihrer Ausstattung zu stark vom Rest des Mietwohnungsmarktes.

Zusätzlich zu der Festlegung einer Mindestausstattung konnte für insgesamt sieben weitere Ausstattungsmerkmale ein statistisch signifikanter Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m² festgestellt werden.

7.5.4 Modernisierungen und Energetische Sanierungen

Zusätzlich zu den Baujahresklassen können Modernisierungsmaßnahmen und der energetische Zustand die Beschaffenheit abbilden. Im Fragebogen wurden Informationen zur Heizung (Frage 18) sowie zu Modernisierungsmaßnahmen und energetische Sanierungen abgefragt (Frage 20 und 21).

Im Regressionsmodell hat sich ein statistisch signifikanter Einfluss für Modernisierungen ergeben, die ab 2010 in Gebäuden durchgeführt wurden, die vor dem 01.01.2002 bezugsfertig wurden. In der Analyse wurden auch andere Jahresgrenzen untersucht.

Die Modernisierungsvariable ist eine ordinale Variable, welche die Anzahl der durchgeführten Maßnahmen annimmt. Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden berücksichtigt, sofern diese vermierterseitig durchgeführt wurden und zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten:

- Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)
- Elektroinstallationen (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)
- Innentüren erneuert

- Wohnungseingangstür erneuert

Für das Merkmal Modernisierungen ab 2010 sind in Abhängigkeit von der Anzahl der durchgeführten Maßnahmen die konkreten Zuschläge in Tab. 5 dargestellt. Die Zuschläge ergeben sich durch die Multiplikation des (ungerundeten) Modellkoeffizienten mit der Anzahl der durchgeführten Maßnahmen.

Tab. 5: Zuschläge für Modernisierungen ab dem Jahr 2010

Anzahl Maßnahmen	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil in %
1 Maßnahme ab 2010	+0,30 €	76	12,1 %
2 Maßnahmen ab 2010	+0,60 €	44	7,8 %
3 Maßnahmen ab 2010	+0,90 €	11	1,7 %
4 Maßnahmen ab 2010	+1,20 €	18	2,8 %

Für die energetische Maßnahmen, die ebenfalls im Rahmen der Befragung erfasst wurden, konnte kein statistisch signifikanter Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden. Die Maßnahmen wurden sowohl einzeln als auch in unterschiedlichen Kombinationen getestet. Darüber hinaus wurden Klassierungen in Abhängigkeit vom Jahr der Durchführung energetischer Sanierungen getestet.

7.5.5 Wohnlage

Gemäß Mietspiegelverordnung ist die Wohnlage nur in solchen Fällen auszuweisen, in denen eine sachgerechte Differenzierung nach Wohnlagen möglich ist und ein Einfluss der Wohnlage auf die Miethöhe nachgewiesen werden kann (§ 19 Abs. 1 MsV). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde auf die Prüfung von Lagemerkmalen in diesem Mietspiegel verzichtet. Dies wurde damit begründet, dass auch in bisherigen Mietspiegeln keine umfassende Berücksichtigung der Wohnlage möglich sei. Zudem werde davon ausgegangen, dass unterschiedliche Lagen zwar auch unterschiedliche Vor- und Nachteile mit sich brächten, diese in Summe jedoch nicht zu signifikanten Qualitätsunterschieden führten. So würden z. B. mit einer zentralen Wohnlage Vorteile wie eine gute Anbindung an den ÖPNV oder eine dichte Versorgungsinfrastruktur verbunden, während andererseits in dezentralen Wohnlagen positive Merkmale wie eine geringe Lärmbelastung oder eine hohe Begrünung der Umgebung vorlägen.

7.6 Spanne

Nach § 16 Abs. 3 MsV ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel als Spanne auszuweisen (2/3-Spanne). Die Spanne ergibt sich unter anderem aus folgenden Gründen:

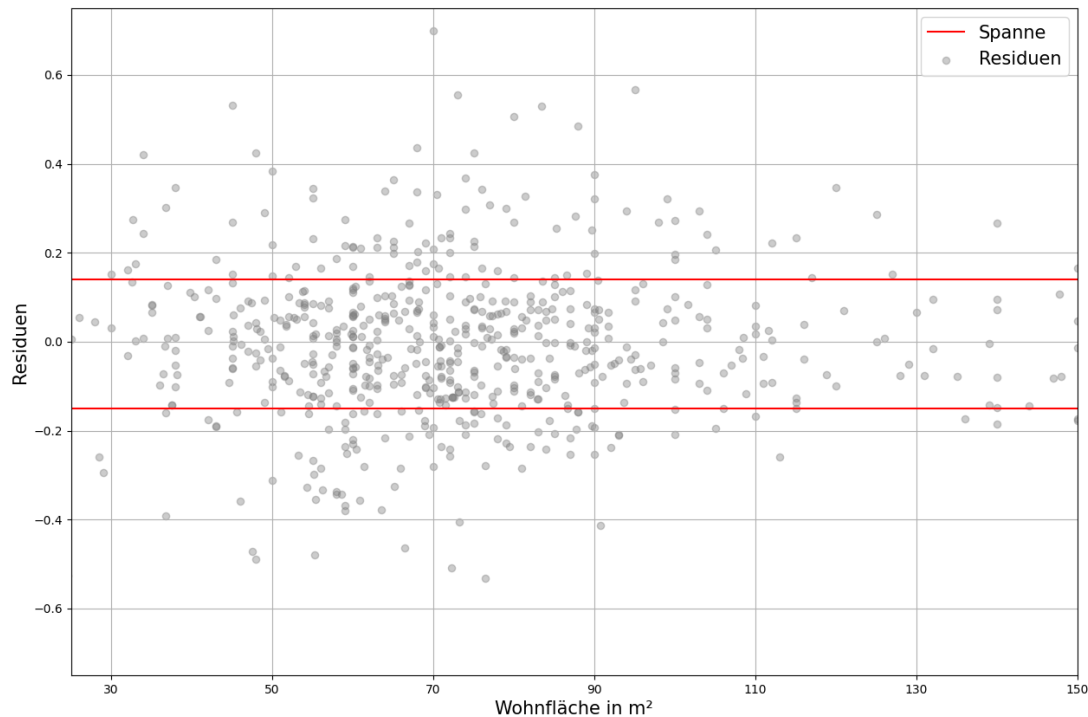
- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 1984 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2001 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.
- Es sind nicht alle mietpreisbeeinflussenden Merkmale mit einem statistisch signifikanten Effekt in den Mietspiegel eingegangen.

Der Spannumfang wird über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt (Residuen).

ALP hat die Spannen so bestimmt, dass von den ermittelten und gröÙengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt werden, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt.

Die Spannengrenzen sind in Form von Zu- und Abschlägen auf die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete anzuwenden. Der Abschlag für die untere Spannengrenze liegt bei -15 %. Der Zuschlag für den oberen Spannenwert bei +14 %. Die Spanne ist in Abbildung 4 grafisch dargestellt.

Abbildung 4: Residuen und Spanne des Mietspiegels



7.7 Güte des Regressionsmodells

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

- Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts (R^2) des Modells
- Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen
- Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Merkmalen/Regressoren
- Gewährleistung einer ausreichend hohen Signifikanz hinsichtlich 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 R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 58,9 %, d. h. 58,9 % der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells erklärt. Nach der Bereinigung um außergesetzliche Merkmale in Berechnungsschritt 2 reduziert sich dieser Anteil auf 38,3 %, was einen sehr großen Erklärungswert der Mietdauer zurückzuführen ist, der im Mietspiegel nicht ausgewiesen werden darf.

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 verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft (Abbildung 4). Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe von Kollinearitätsstatistiken (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. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF etc.) zeigte, dass keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen vorliegen. Alle Variablen zeigten einen Variable Inflation Factor (VIF) von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) 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 Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird jeweils 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.

8 Anwendung des Mietspiegels

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

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung liegt innerhalb der ermittelten Spanne. Um diese Spanne zu bestimmen, werden die Spanngrenzen zu der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² hinzugerechnet. Um die absolute Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete in € zu erhalten, müssen die Spanngrenzen in € pro m² mit der Wohnfläche multipliziert werden. Entsprechend kann auch die absolute durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

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 in den Fragebögen. 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 Stadt Germering heruntergeladen werden.

9 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretungen der Mietenden und Vermietenden im Arbeitskreis Mietspiegel sowie vom Stadtrat Germering als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel trat zum 1. Juli 2026 in Kraft. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermietenden und der Mietenden 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.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann die Befragung einer 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.

Anlage

Fragebogen Mieterbefragung

Mieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Germering 2026

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche).**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/ger-m> vornehmen. Ihr **Zugangscode**:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ **Ende**“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ **Ende**“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihre:n Vermieter:in zu Rate.

Der Stichtag der Befragung ist der 1. November 2025. Bitte beantworten Sie die Fragen so, wie es im November 2025 zutreffend ist.

Frage 0: Hat bereits ein anderes Mitglied Ihres Haushaltes an dieser Befragung teilgenommen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage A1: Sind Sie oder ein Mitglied Ihres Haushaltes Eigentümer:in dieser Wohnung oder ist aus anderen Gründen keine Miete vereinbart (z. B. Nießbrauch)?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage A2: Sind Sie Untermieter:in (also nicht Hauptmieter:in) der Wohnung? (Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage B: Hat Ihr Mietvertragsverhältnis nach dem 01.11.2019 begonnen?	<input type="checkbox"/> Ja → Frage C	<input type="checkbox"/> Nein
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.11.2019 verändert? (Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen, Stellplatzmiete sind hier nicht gemeint)	<input type="checkbox"/> Ja → weiter	<input type="checkbox"/> Nein → Ende
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage D: Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietspreisgebunden? (öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietspreisbindung)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
	<input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter	
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage G: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (gilt nicht für Einbauküche und / oder Einbauschränke)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage H: Handelt es sich bei dem angemieteten Wohnraum um ein einzelnes WG-Zimmer oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage I: Haben Sie die Wohnung laut Mietvertrag zum vorübergehenden Gebrauch angemietet (nach § 549 BGB, gemeint ist z. B. Ferienwohnung, Messewohnung, Monteurswohnung oder monatsweise Vermietung; nicht gemeint ist ein befristetes Mietverhältnis nach § 575 BGB)?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage J: Wurde der Wohnraum von einer öffentlichen oder gemeinnützigen Institution angemietet und Ihnen wegen eines dringenden Wohnungsbedarfs überlassen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat <input type="text"/> <input type="text"/>	Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Frage 2: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)	Monat <input type="text"/> <input type="text"/>	Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert		

Frage 3: Wie hoch ist die für November 2025 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich bezahle insgesamt an den/die Vermieter:in (Gesamtbetrag): €
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

- a) Nettokaltmiete (= Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage): €
- b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (Monatliche Pauschale / Vorauszahlung): €
- c) Garage / Stellplatz: €
- d) Einbauküche: €
- e) Andere Kosten / Zuschläge für: €

Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung) m²

Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume) Zimmeranzahl:

Frage 6: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar? Anzahl Wohnungen:

Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar: Um welche Art von Gebäude handelt es sich?

- ein freistehendes Einfamilienhaus
- eine Doppelhaushälfte, ein Zweifamilienhaus oder ein Reihenhaus
- Wohnung befindet sich in: (z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)

Frage 7: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre und Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.) Anzahl Geschosse:

Frage 8: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

- Keller
- Erdgeschoss / Hochparterre
- Mehrere Geschosse
- Souterrain / Untergeschoss
- Obergeschoss

Frage 9: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachnennungen möglich)

- Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen
- Penthouse/Staffelgeschoss-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines mehrgeschossigen Hauses mit umlaufender Terrasse)
- Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)
- Einliegerwohnung (die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner)

Frage 10: Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!) Baujahr:

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?

- Bis 1918
- 1919-1949
- 1950-1960
- 1961-1977
- 1978-1983
- 1984-1994
- 1995-2001
- 2002-2009
- 2010-2015
- 2016-2019
- 2020-2025
- Unbekannt

Frage 11: Befindet sich eine Toilette in der Wohnung? Ja Nein

Frage 12: Wie viele Badezimmer gibt es in der Wohnung?

- Ein Badezimmer vorhanden Zweites Badezimmer oder Gäste-WC vorhanden
→ Mit Dusch- oder Bademöglichkeit Kein Badezimmer vorhanden
(weiter zu Frage 14)

Frage 13: Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was von Vermieter:innen gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter:innen gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschmöglichkeit in der Wanne gegeben ist) | <input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen | <input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit |
| <input type="checkbox"/> Dusche (der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne) | <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag | <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper |
| <input type="checkbox"/> Barrierearme Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2 cm) | <input type="checkbox"/> Zwei Waschbecken oder Doppelwaschbecken | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung |
| | | <input type="checkbox"/> Fenster |
| | | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage (elektrisch betrieben) |

Frage 14: Welche Art der Küche hat die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

- Geschlossene Küche (separater Raum) Offene Küche (in Wohnraum integriert) Kochnische (ggf. im Wohnraum)

Frage 15: Wie ist die Küche ausgestattet? (Bitte kreuzen Sie nur an, was von Vermieter:innen gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter:innen gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich.)

- | | | | | |
|---|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Keine Küchenausstattung von Vermieter:in gestellt | → | <input type="checkbox"/> Herd | <input type="checkbox"/> Kühlschrank | <input type="checkbox"/> Spülmaschine |
| <input type="checkbox"/> Miniküche/Pantryküche (Kleine Küchenzeile/Kombination, die üblicherweise aus Spüle, Kochfeld und häufig einem Kühlschrank besteht) | | <input type="checkbox"/> Backofen | <input type="checkbox"/> Dunstabzug | |
| <input type="checkbox"/> Einbauküche (mind. Schränke, Arbeitsplatte und Spüle) mit folgender Ausstattung: (siehe rechts) | | Falls Einbauküche vorhanden: Alter der Küche | | |
| <input type="checkbox"/> Sonstige Küchenausstattung (z.B. Küche mit Einzelgeräten, keine Einbauküche): | | <input type="checkbox"/> 10 Jahre oder jünger | <input type="checkbox"/> 11 bis 20 Jahre | <input type="checkbox"/> 21 Jahre oder älter |

Frage 16: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung / das Haus auf? (von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <u>Kein</u> Fußbodenbelag von Vermieter:in gestellt | <input type="checkbox"/> Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z. B. Rollläden)
Elektrischer Antrieb: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| <input type="checkbox"/> Überwiegende Fläche der Wohnräume mit hochwertigem Fußbodenbelag in gutem Zustand ausgestattet (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden) | <input type="checkbox"/> Überwiegend Fußbodenheizung |
| <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner, ggf. mit Videofunktion | <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume) |
| <input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden) | <input type="checkbox"/> Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar) |
| <input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt |
| <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden | <input type="checkbox"/> Stellplätze für Waschmaschine und Geschirrspüler in der Wohnung vorhanden (beides gleichzeitig anschließbar) |
| <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar | <input type="checkbox"/> Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle) |
| <input type="checkbox"/> Alle Türen mind. 90 cm breit | <input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung |
| <input type="checkbox"/> <u>Keine</u> Schwellen oder Stufen in der Wohnung | |

Frage 17: Wird mit der Wohnung eine Garage / ein Stellplatz vermietet? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, separate Mietverträge für Stellplätze sind hier nicht gemeint, Mehrfachnennungen möglich)

- Stellplatz in einer Tiefgarage Stellplatz in einem Carport
 Stellplatz in einer Einzel- / Doppelgarage Offener Stellplatz im Freien

Frage 18: Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (durch Vermieter:in gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.)

- Zentralheizung oder Etagenheizung
 (eine Heizung für das ganze Gebäude, die ganze Etage oder die ganze Wohnung, Standard, z. B. auch bei Fernwärme)
- Einzelöfen (Kachelöfen, Nachtspeicherheizung) Sonstiges, und zwar: _____
 Keine von Vermieter:in gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten von Mieter:in beschafft wurde)

Frage 19: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

- 3-Scheiben-Verbundglasfester Kastenfenster / Doppelflügel fenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)
 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (zwei fest verbundene Scheiben) Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

Frage 20: Wurden nach dem 01.01.2002 folgende energetische Maßnahmen von dem/der Vermieter:in nachträglich am Gebäude durchgeführt, die zu einer energetischen Verbesserung geführt haben?

	Ja, bis 2009	Ja, 2010 bis 2019	Ja, ab 2020	Ja, aber Jahr unbekannt	Nein	Unbekannt
Außenwanddämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kellerdeckendämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster austausch (alle Fenster in der Wohnung):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage 21: Wurden seit dem 01.01.2002 Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten, durch die Vermieter:innen durchgeführt?

	Ja, bis 2009	Ja, 2010 bis 2019	Ja, ab 2020	Ja, aber Jahr unbekannt	Nein	Unbekannt
Sanitäreinrichtung (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallation (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Innentüren erneuert:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungseingangstür:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage 22: Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO notwendig.

- Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.
 Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de